POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A.

JUNHO/2016

1. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA

1.1. A área de risco da HSI - Hemisfério Sul Investimentos S.A. ("HSI") tem como objetivo monitorar a exposição dos fundos de investimento e demais veículos sob sua administração e/ou gestão ("Fundos") aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados. Para tanto, a Área de Compliance e Risco da HSI leva em consideração, conforme descrito de no Formulário de Referência da HSI, que as mesmas destinam-se à administração e/ou gestão primordialmente de Fundos que tenham por objetivo a realização de investimentos no segmento de *private equity* / imobiliário.

1.2. Nesta Política estão relacionados os critérios e parâmetros utilizados para gerenciamento dos tipos de riscos, conforme descritos abaixo, e seus pontos de controle.

1.3. A HSI possui métodos para gerenciamento dos riscos apontados nesta Política, sendo que a administração de risco tem como valor principal a transparência e a busca à adequação às políticas de investimentos e conformidade à legislação vigente. Os riscos que os veículos de investimento podem incorrer são controlados e avaliados pela Área de Compliance e Risco, a qual está totalmente desvinculada da área de investimentos.

1.4. Não obstante o emprego pela HSI dos procedimentos descritos nesta Política de Gestão de Risco, dos documentos dos Fundos deverá sempre constar disposição dando ciência aos investidores de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais ou mesmo ocorrência de patrimônio líquido negativo, conforme aplicável, que possam ser incorridas pelos referidos Fundos, de forma que a HSI não poderá ser responsabilizada por eventuais prejuízos suportados pelos investidores.

2. RESPONSABILIDADE

2.1. A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição da Sra. **Celina Maria Lemos Vaz Guimarães**, inscrito no CPF/MF sob o nº 286.929.458-11, indicada no Contrato Social da HSI como diretora responsável pela gestão de risco ("Diretor de Compliance e Risco"), conforme disposto no Formulário de Referência da HSI, elaborado em conformidade com a Instrução CVM nº 558/15.

2.2. A Diretora de Compliance e Risco deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e apresentar ao Comitê de Compliance e Risco os parâmetros atuais de risco das carteiras.

2.3. Os relatórios de risco relacionados a cada carteira são enviados

periodicamente à área de investimentos da HSI, por meio de relatórios via e-mail.

2.4. A HSI deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política em seu website (www.hsinvest.com), juntamente com os seguintes documentos: (i) Formulário de Referência, cujo conteúdo deve refletir o Anexo 15-II da Instrução CVM 558 de 2015; (ii) Manual de Política Interna de Ética, Compliance e Investimentos Pessoais; (iii) Política de compra e venda de valores mobiliários por administradores, empregados, colaboradores e pela própria empresa (conforme incluída no Manual descrito no item "iii" acima); e (iv) Política de rateio e divisão de ordens entre as carteiras de valores mobiliários.

2.5. As diretrizes estabelecidas nesta Política, a decisão das métricas e ferramentas de controle a serem utilizadas, bem como os procedimentos no caso de verificação de qualquer inobservância, ficam a cargo do Comitê de Compliance e Risco, atualmente formado pela Diretora de Compliance e Risco, pelo Diretor de Administração e pelo Gerente de Administração.

2.6. O Comitê de Compliance e Risco deve se reunir em periodicidade trimestral ou de forma extraordinária, caso algum dos membros entenda necessário, sendo que suas decisões, bem como todas as decisões relevantes relacionadas a esta Política, serão formalizadas em ata ou e-mail e mantidas arquivadas, disponíveis aos órgãos reguladores, por no mínimo 5 (cinco) anos. Ademais, suas deliberações serão aprovadas por maioria de votos, desde que um dos votos seja obrigatoriamente do Diretor de Compliance e Risco.

2.7. Além das funções descritas acima, o Comitê de Compliance e Risco é o órgão interno competente para definição/revisão dos limites de riscos e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios produzidos pela Área de Compliance e Risco. Dessa forma, caso a Diretora de Compliance e Risco identifique uma necessidade extraordinária de revisão de limites ou redefinição de métricas e parâmetros, por conta de fatores internos ou externos, deverá convocar imediatamente reunião extraordinária do Comitê de Compliance e Risco para tratar do tema.

2.8. Sem prejuízo, cabe ressaltar que o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, tendo em vista a análise qualitativa dos ativos realizada pela equipe de gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor de Investimentos, Diretor de Administração e da Diretora de Compliance e Risco.

2.9. Por fim, a Área de Compliance e Risco deve atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências aos gestores frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente.

3. MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES

3.1. A Área de Compliance e Risco realiza um monitoramento regular, em relação aos principais riscos relacionados aos veículos sob gestão da HSI.

3.2. Caso algum limite objetivo seja extrapolado, a Diretora de Compliance e Risco notificará imediatamente o Diretor de Investimentos, para que realize o reenquadramento, bem como o Diretor de Administração.

3.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Área de Compliance e Risco poderá realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras e, caso identifique um risco relevante, deverá solicitar a realização de reunião extraordinária do Comitê de Compliance e Risco para tratar do tema, podendo, inclusive, sugerir a adoção de um plano de ação para mitigação do referido risco.

3.4. Nas reuniões do Comitê de Compliance e Risco, os relatórios produzidos pela Área de Compliance e Risco serão analisados e, se necessário, novas métricas e parâmetros de gestão de riscos serão definidas.

3.5. Na inobservância de qualquer dos procedimentos definidos na Política, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, a Diretora de Compliance e Risco deverá submeter a questão ao Comitê de Compliance e Risco, com o objetivo de:

(i) Estabelecer um plano de ação que se traduza no pronto enquadramento das carteiras à Política vigente; e
(ii) Avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados.

4. IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE RISCOS

4.1. Face ao perfil dos investimentos alvo da HSI, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento.

4.2. Tal processo deve seguir determinados parâmetros em razão de se estar trabalhando com ativos que apresentem baixa liquidez (mercado imobiliário e fundos estruturados para este mercado).

4.3. <u>Mercado Imobiliário</u>

4.3.1. Identificação dos Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário

4.3.1.1. A identificação dos riscos ocorre previamente à realização de quaisquer investimentos pela HSI, consistindo inicialmente na verificação do potencial interesse na realização de investimentos pela HSI.

4.3.1.2. Havendo interesse no investimento, procede-se à realização de *due diligence* junto às empresas-alvo, empreendimentos ou ativos imobiliários, a fim de identificar passivos existentes ou potenciais ou fragilidades estruturais que possam representar riscos para o investimento pelos Fundos.

4.3.1.3. A *due dilligence* de ativos imobiliários deverá seguir os parâmetros estabelecidos no Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada, que seguem na forma do Anexo II à presente Política para referência.

4.3.1.4. Consultores, auditores externos ou escritórios de advocacia ("terceiros contratados") podem ajudar a conduzir a *due diligence* supra mencionada. Contudo, é dever dos funcionários responsáveis da HSI dar instruções aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma *due diligence*, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção.

4.3.2. <u>Monitoramento dos Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário</u>

4.3.2.1. Uma vez realizados os investimentos, a HSI indicará, em regra, pessoas para compor os órgãos de administração das sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (SPE), e para acompanhar os empreendimentos e ativos imobiliários, de forma a acompanhar quaisquer modificações ou desdobramentos e participar ativamente do respectivo processo decisório, se for o caso.

4.3.2.2. A participação da HSI no processo decisório pode ocorrer inclusive, mas não limitadamente, pela detenção de ações ou cotas que integrem o respectivo bloco de controle, pela celebração de acordo de sócios ou, ainda, pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que proporcione efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

4.3.2.3. Por meio de tal atuação, a HSI acredita ser capaz de avaliar e aferir a todo tempo situações envolvendo cada uma das sociedades investidas ou dos empreendimentos, que possa acarretar em um aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada investimento e, consequentemente, em cada veículo de investimento, mantendo registros atualizados e elaborando documento mensal relativamente a cada carteira, sob responsabilidade da Diretora de Compliance e Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

4.3.3. Riscos dos Produtos Relacionados ao Mercado Imobiliário

4.3.3.1. Por meio das rotinas e procedimentos acima, a HSI busca monitorar os riscos aplicáveis aos Fundos, inclusive, mas não limitadamente, aqueles listados a seguir:

a) Risco de Mercado

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar as carteiras dos Fundos podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das sociedades emissoras ou dos empreendimentos ("Sociedades Alvo"), sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os Patrimônios Líquidos dos Fundos podem ser afetados negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

b) Risco de Crédito

Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários que integram ou que venham a integrar as carteiras e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelos Fundos não cumprirem suas obrigações.

c) Riscos Relacionados às Sociedades Alvo

Consiste na inexistência de garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Alvo, (ii) solvência das Sociedades Alvo e (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados das carteiras dos Fundos. Não obstante a diligência e o cuidado da HSI, os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das Sociedades Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, os Fundos poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

d) Risco Operacional das Sociedades Alvo

Consiste nos riscos operacionais das Sociedades Alvo, que poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais aos Fundos, impactando negativamente sua rentabilidade.

e) Risco de Investimento em Sociedades Alvo Constituídas e em Funcionamento

Os Fundos poderão investir em Sociedades Alvo plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade de tais sociedades: (a) estarem inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estarem descumprindo obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuírem considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, entre outros.

f) Risco de Diluição

Consiste na possibilidade de, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Companhias Alvo no futuro, os Fundos poderem ter sua participação no capital das Companhias Alvo diluída;

g) Risco de Liquidez dos Ativos do Fundo

As aplicações dos Fundos em valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso os Fundos precisem vender os valores mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio dos Fundos.

h) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental

Os Fundos poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante os mercados imobiliário, financeiro e/ou de capitais, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira dos Fundos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Não obstante, os Fundos desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais dos Fundos. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos.

5. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

5.1. Caso ocorra alguma divergência em relação aos parâmetros de monitoramento estabelecidos nesta Política, o Diretor de Investimentos e o Diretor de Administração serão imediatamente informados pela Diretora de Compliance e Risco para que tomem as medidas necessárias e os parâmetros sejam restabelecidos. Nesse sentido, ao identificar uma potencial situação de risco, a Diretora de Compliance e Risco deverá solicitar ao Diretor de Investimentos um plano de ação para reenquadramento das carteiras, sem prejuízo da adoção de medidas adicionais a serem determinadas pela Diretora de Compliance e Risco, pelo Comitê de Compliance e Risco ou até mesmo pelo Diretor de Administração, em decorrência da regulamentação em vigor.

5.2. Ainda, cabe ressaltar que o controle e monitoramento do risco também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor de Investimentos, do Diretor de Administração e da Diretora de Compliance e Risco.

5.3. Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pela Diretora de Compliance e Risco, pelo Comitê de Compliance e Risco, pelo Diretor de Investimentos ou pelo Diretor de Administração, conforme o caso, devem ser formalizadas em ata ou e-mail e todos os materiais que documentam tais decisões serão mantidos arquivados por um período mínimo de 5 (cinco) anos e disponibilizados para consulta, caso sejam solicitados, por exemplo, por órgãos reguladores.

6. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

6.1. Esta Política deve ser revista no mínimo semestralmente, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; (ii) conversas com outros participantes do mercado; e (iii) eventuais deficiências encontradas, dentre outras. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que a área responsável pela gestão de risco, por meio de seu Comitê de Compliance e Risco, entender relevante.

6.2. A revisão desta Política tem o intuito de permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e aprimorar controles e processos internos.

6.3. Anualmente, a Diretora de Compliance e Risco deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Compliance e Risco.

6.4. Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão no Comitê de Compliance e Risco e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de compliance e riscos, apresentado até o último dia de janeiro de cada ano aos órgãos administrativos da HSI.

São Paulo, Junho de 2016

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;

2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;

3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

II – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.