

AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

MANUAL DE POLÍTICAS INTERNAS DA AI REAL ESTATE

Data-Base: Junho de 2019

SUMÁRIO

PARTE I – INTRODUÇÃO E CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA	6
1.1 INTRODUÇÃO AO MANUAL DE POLÍTICAS INTERNAS	6
1.2. CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA	10
1.2.1. INTRODUÇÃO.....	10
1.2.2. CUMPRIMENTO DO CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA	10
1.2.3. CONFLITOS DE INTERESSE	11
1.2.4. ENVOLVIMENTO POLÍTICO	12
1.2.5. RELACIONAMENTO COM AGENTES E ENTIDADES DE MERCADO	12
1.2.6. RELACIONAMENTO COM CLIENTES E POTENCIAIS CLIENTES	13
1.2.7. RELACIONAMENTO COM E ENTRE OS COLABORADORES.....	15
1.2.8. RELACIONAMENTO COM A CVM	15
1.2.9. COMITÊ DE ÉTICA	15
PARTE II – CONTROLES INTERNOS E <i>COMPLIANCE</i>	17
2.1. <i>COMPLIANCE</i>	17
2.1.1. INTRODUÇÃO.....	17
2.1.2. TERMO DE ADESÃO.....	18
2.1.3. SISTEMAS E INSTRUMENTOS DE <i>COMPLIANCE</i>	19
2.1.4 FISCALIZAÇÃO, MONITORAMENTO E APURAÇÃO	19
2.1.5. CONCLUSÃO DAS APURAÇÕES E SANÇÕES	20
2.1.6. TESTES	21
2.1.7. TREINAMENTOS	22
2.1.8 REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DE POLÍTICAS INTERNAS.....	22
2.2. POLÍTICA DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO, CONFIDENCIALIDADE E SEGREGAÇÃO DE ATIVIDADES	23
2.2.1. SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO	23
2.2.2. CONFIDENCIALIDADE.....	27
2.2.2.1. DIRETRIZES BÁSICAS	27

2.2.2.2. MECANISMOS PARA ASSEGURAR O CONTROLE DE INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS.....	28
2.2.2.3. CONDIÇÕES GERAIS IMPOSTAS AOS COLABORADORES	29
2.2.3. SEGREGAÇÃO DE ATIVIDADES	31
2.3. POLÍTICA DE SEGURANÇA CIBERNÉTICA.....	35
2.3.1. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE RISCOS (<i>RISK ASSESSMENT</i>)	35
2.3.2. AÇÕES DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO.....	36
2.3.3. MONITORAMENTO E TESTES.....	37
2.4. PLANO DE CONTINUIDADE DOS NEGÓCIOS	43
2.4.1. INTRODUÇÃO.....	43
2.4.2. LOCAL DE TRABALHO E COLABORADORES	43
2.4.3. COMUNICAÇÃO	43
2.4.4. PROTEÇÃO DE ARQUIVOS	44
2.4.5. QUEDA DE ENERGIA – <i>NO BREAKS</i>	44
2.4.6. IMPLEMENTAÇÃO DE PROCEDIMENTOS EMERGENCIAIS	44
2.5. POLÍTICA DE CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	45
2.5.1. OBJETIVO	45
2.5.2. PROCEDIMENTOS PRÉVIOS À CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	45
2.5.3. PROCEDIMENTOS PÓS-CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	46
2.5.4. CONTRATAÇÃO DE CORRETORAS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	47
2.5.5. TRANSPARÊNCIA SOBRE EVENTUAIS RECEBIMENTOS DE SERVIÇOS ADICIONAIS POR CORRETORAS	48
2.6. POLÍTICA DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO	49
2.6.1. INTRODUÇÃO E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	49
2.6.2. FUNDAMENTOS NORMATIVOS	50
2.6.3. POLÍTICA INSTITUCIONAL, MECANISMOS E FERRAMENTAS DE PLD/FT51	
2.6.3.1 IDENTIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CADASTROS.....	51
2.6.3.1.1. “ <i>KNOW YOUR CLIENT</i> ” (KYC) – “CONHEÇA O SEU CLIENTE”	52
2.6.3.1.2. CADASTRO DE CONTRAPARTES	53
2.6.3.1.3. “ <i>KNOW YOUR EMPLOYEE</i> ” (KYE) – “CONHEÇA O SEU FUNCIONÁRIO”.....	55
2.6.3.1.4. “ <i>KNOW YOUR PARTNER</i> ” (KYP) – “CONHEÇA O SEU PARCEIRO”.....	56
2.6.3.1.5. ATUALIZAÇÃO CADASTRAL.....	56

2.6.3.1.6. PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS	56
2.6.3.2. REGISTRO DE OPERAÇÕES.....	58
2.6.3.3. MONITORAMENTO.....	58
2.6.3.3.1. CRITÉRIOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE RISCOS E OPERAÇÕES MONITORADAS.....	59
2.6.3.4. COMUNICAÇÃO DE OPERAÇÕES	61
2.6.3.4.1. COMUNICAÇÃO NEGATIVA	62
2.6.4. RESPONSABILIDADES	62
2.6.5. TREINAMENTO E DIVULGAÇÃO.....	62
2.7. POLÍTICA DE PREVENÇÃO À CORRUPÇÃO	63
2.7.1. INTRODUÇÃO.....	63
2.7.2. REGRAS DE CONDUTA	63
2.7.3. PROCEDIMENTOS INTERNOS.....	66
2.7.3.1. PROCEDIMENTOS INTERNOS – OBJETIVOS	66
2.7.3.2. PROCEDIMENTOS INTERNOS – ADESÃO ÀS NORMAS ANTICORRUPÇÃO	66
2.7.3.3. PROCEDIMENTOS INTERNOS – FISCALIZAÇÃO E MONITORAMENTO	66
2.7.3.4. PROCEDIMENTOS INTERNOS – COMUNICAÇÃO INTERNA E TREINAMENTO	66
2.7.3.5. PROCEDIMENTOS INTERNOS – CANAL DE COMUNICAÇÃO E DENÚNCIAS	67
2.7.3.6. PROCEDIMENTOS INTERNOS – <i>FEEDBACK</i>	67
2.7.3.7. PROCEDIMENTOS INTERNOS – APURAÇÃO DE IRREGULARIDADES.	67
2.7.4. RELAÇÃO COM TERCEIROS	68
2.7.5. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DE DESPESAS.....	68
2.7.6. REVISÃO.....	69
2.7.7. CLÁUSULA PADRÃO ANTICORRUPÇÃO	69
2.7.8. MODELO DE TERMO ANTICORRUPÇÃO.....	71
PARTE III – GERENCIAMENTO DE RISCOS.....	73
3. POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS.....	73
3.1. INTRODUÇÃO	73

3.2. APLICAÇÃO	73
3.3. ABRANGÊNCIA	73
3.4. DIRETRIZES	73
3.5. AVALIAÇÃO DE RISCOS.....	74
3.6. FILOSOFIA E GESTÃO DE RISCOS DA AI REAL ESTATE	75
3.6.1 ATIVOS ILÍQUIDOS	75
3.6.1.1 METODOLOGIA	75
3.6.2. ATIVOS LÍQUIDOS	76
3.6.2.1. RISCO DE CONCENTRAÇÃO	76
3.6.2.2. RISCO OPERACIONAL	77
3.6.2.3. RISCO DE CONTRAPARTE E DE CRÉDITO	78
3.6.2.4. RISCO DE LIQUIDEZ.....	79
3.6.2.4.1. METODOLOGIA	79
3.6.2.4.2. LIMITES	79
3.6.2.4.3. TESTE DE STRESS E PLANO DE CONTINGÊNCIA DE LIQUIDEZ	80
3.7. PERFIL DA GESTORA E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	80
3.8. VIGÊNCIA.....	81
PARTE IV – GESTÃO DE RECURSOS	82
4.1. POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS.....	82
4.1.1. AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	82
4.1.2. AQUISIÇÃO DE CRÉDITO PRIVADO.....	84
4.1.2.1. INTRODUÇÃO.....	84
4.1.2.2. FUNÇÕES E RESPONSABILIDADES PELA ANÁLISE E GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO	84
4.1.2.3. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PARA AQUISIÇÃO DE CRÉDITO PRIVADO	85
4.1.2.4. MONITORAMENTO E CONTROLE.....	88
4.1.2.5. GOVERNANÇA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DE LIMITES DE CRÉDITO.....	89
4.2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS PESSOAIS	91

4.2.1 INTRODUÇÃO	91
4.2.2 REGRAS APLICÁVEIS À NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	92
4.3. POLÍTICA DE DIVISÃO E RATEIO DE ORDENS	98
4.3.1. INTRODUÇÃO.....	98
4.3.2. METODOLOGIA.....	98
4.3.3. CRITÉRIOS DE EXECUÇÃO.....	99
4.4. POLÍTICA DE VOTO	101
4.4.1. OBJETIVO	101
4.4.2. DOS PRINCÍPIOS GERAIS.....	101
4.4.3. EXERCÍCIO FACULTATIVO DA POLÍTICA DE VOTO.....	102
4.4.4. MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS.....	102
4.4.5. PROCESSO DECISÓRIO	104
4.4.6. CONFLITO DE INTERESSES	105
4.4.7. COMUNICAÇÃO DOS VOTOS AOS COTISTAS	105
ANEXO I. TERMO DE ADESÃO	106
ANEXO II. BASE LEGAL.....	108
ANEXO III. CONTEÚDO MÍNIMO DO CADASTRO DE CLIENTES	110

PARTE I – INTRODUÇÃO E CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA

1.1 INTRODUÇÃO AO MANUAL DE POLÍTICAS INTERNAS

AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. é uma sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 8º Andar, Conjunto 802 – Parte, Marble Tower, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 13.189.560/001-88 (“AI Real Estate”), credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos da Instrução da CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada (“ICVM 558/15”), nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.838, de 25 de julho de 2011, publicado no Diário Oficial da União de 26 de julho de 2011.

Em vista da natureza das atividades de gestão desenvolvidas pela AI Real Estate, a sociedade está sujeita a extensa legislação, regulamentação e autorregulação no mercado brasileiro. A fim de atender integralmente às exigências da legislação, regulamentação e autorregulação aplicáveis, bem como adaptar as suas atividades às melhores práticas de mercado, a AI Real Estate adota o presente Manual de Políticas Internas, que unifica e consolida as principais políticas da sociedade relacionadas a: (i) regras de ética e conduta; (ii) controles internos e *compliance*; (iii) segurança da informação, confidencialidade e segregação de atividades; (iv) segurança cibernética; (v) plano de continuidade dos negócios; (vii) contratação de prestadores de serviços; (viii) prevenção à lavagem de dinheiro; (ix) prevenção à corrupção; (x) gestão de riscos; (xi) alocação e seleção de investimentos; (xii) divisão e rateio de ordens; (xiii) normas sobre investimentos pessoais; e (xiv) regras sobre exercício do direito de voto (“Manual”).

O presente Manual não necessariamente compreende todas as políticas internas da AI Real Estate, podendo haver, em complemento, outras políticas em apartado que constituem, em conjunto com as políticas deste Manual, a totalidade das políticas internas da AI Real Estate (cada uma delas, separadamente, “Política Interna” e, em conjunto, “Políticas Internas”).

Em complementação à leitura deste Manual, todos os sócios, diretores, administradores e empregados da AI Real Estate diretamente envolvidos com as atividades de administração de carteira de valores mobiliários (“Colaboradores”) deverão ler e entender o conjunto de normas aplicáveis à AI Real Estate no âmbito legal, regulamentar e de autorregulação. Para facilidade de consulta, as principais normas que regulam as atividades da AI Real Estate na data deste Manual encontram-se listadas no Anexo II ao presente (“Anexo II”). Não obstante, o Anexo II não é exaustivo, de forma que o diretor estatutário responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da ICVM 558/15 (“Diretor de Compliance e PLD”) e os Colaboradores deverão ficar atentos para outras normas específicas que venham a

ser aplicáveis às atividades da AI Real Estate. Em caso de dúvidas acerca das normas a serem analisadas e/ou quanto à interpretação do conteúdo dessas normas, os Colaboradores deverão contatar o Diretor de *Compliance* e PLD para os devidos esclarecimentos, conforme previsto neste Manual.

As disposições do Manual deverão ser interpretadas de forma integrada pelos Colaboradores, os quais deverão levar em consideração o conjunto de políticas internas da AI Real Estate, bem como a legislação, regulamentação, autorregulação e melhores práticas de mercado aplicáveis.

Estrutura Organizacional da AI Real Estate

A AI Real Estate foi criada para atuar na gestão de carteira de valores mobiliários e sua estrutura organizacional é dividida em 3 (três) áreas distintas, a saber: (i) gestão de recursos, (ii) gestão de riscos; e (iii) *compliance*, com destaque à prevenção à lavagem de dinheiro (“PLD”). A AI Real Estate estabelece e desenvolve mecanismos para garantir a atuação independente de todas as áreas, sobretudo aquela de gestão de recursos, nos termos da regulamentação e autorregulação.

As áreas de gestão de recursos, gestão de riscos e *compliance e PLD* contam, além da diretoria, com respectivos departamentos técnicos próprios. São descritas, abaixo, as principais funções de cada uma das áreas:

- Diretoria de Gestão de Recursos: responsável pela gestão de carteiras administradas, a qual deverá ser realizada de acordo com estratégias, análises macroeconômicas e de ativos financeiros. A diretoria é liderada pelo diretor estatutário responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários (“Diretor de Gestão”), designado diretamente no contrato social da AI Real Estate, nos termos do art. 4º, inciso III e parágrafo 7º, da ICVM 558/15;
- Diretoria de Gestão de Riscos: responsável pela gestão de riscos das carteiras administradas pela AI Real Estate e monitoramento de risco dos ativos financeiros, conforme descrito na Política de Gestão de Riscos da AI Real Estate. A diretoria é liderada pelo diretor estatutário responsável pela gestão de risco (“Diretor de Risco”), designado diretamente no contrato social da AI Real Estate, nos termos do art. 4º, inciso V e parágrafo 7º, da ICVM 558/15; e
- Diretoria de Compliance e Prevenção a Lavagem de Dinheiro: responsável por desenvolver, aprovar, implementar e monitorar regras, políticas, rotinas e controles internos adequados aos padrões operacionais e de conduta legais e regulamentares. Em caso de descumprimento das regras, políticas, rotinas e/ou controles, será responsável por definir os procedimentos para repressão e/ou aplicação de penalidades, bem como desenvolver mecanismos para a reparação de danos. A diretoria é liderada pelo Diretor

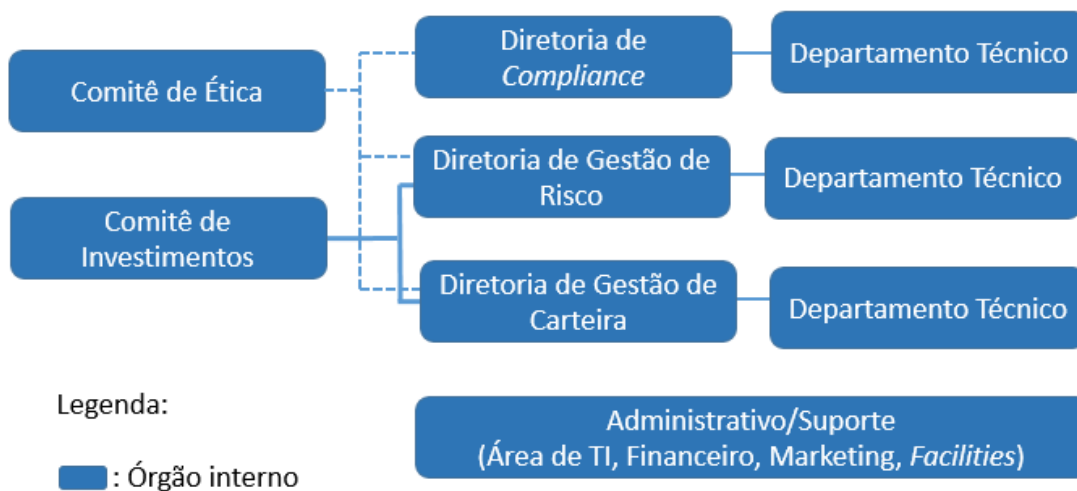
de *Compliance* e PLD, designado diretamente no contrato social da AI Real Estate, nos termos do art. 4º, inciso IV e parágrafo 7º, da ICVM 558/15.

Conforme aplicável, os respectivos departamentos técnicos oferecem integral apoio e suporte às diretorias às quais se vinculam de forma autônoma, executando as tarefas e procedimentos operacionais diários, bem como desenvolvendo tarefas de *back office* essenciais ao desenvolvimento das atividades da AI Real Estate.

Por fim, a AI Real Estate conta com 2 (dois) comitês, descritos abaixo:

- Comitê de Investimento: responsável pela definição de estratégias de investimento a serem adotadas pela AI Real Estate, reavaliação de investimentos realizados e análise do cenário macroeconômico. O Comitê será composto pelos diretores de gestão de carteira e gestão de risco, e se reunirá com periodicidade mensal ou em menor periodicidade em situações extraordinárias, mediante convocação de qualquer dos seus membros, sendo que as decisões serão formalizadas por meio de atas arquivadas em meio físico ou eletrônico na AI Real Estate;
- Comitê de Ética: responsável pela revisão e atualização das políticas internas da AI Real Estate, avaliação de incidentes de *compliance* identificados, com destaque ao acompanhamento, monitoramento e definição de estratégias e iniciativas associadas a segurança cibernética, conforme detalhado adiante neste Manual. É composto pelos 3 (três) diretores com designação específica da AI Real Estate (a saber, Diretor de Gestão, Diretor de Risco e Diretor de *Compliance* e PLD), sob liderança do Diretor de *Compliance* e PLD, conforme descrito de forma mais detalhada na seção “Comitê de Ética” deste Manual.

O organograma da estrutura funcional adotada pela AI Real Estate pode ser exposto da seguinte forma:



1.2. CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA

1.2.1. INTRODUÇÃO

A AI Real Estate estabelece o presente Código de Ética e Conduta, com o intuito de definir os valores e princípios norteadores a serem seguidos por seus Colaboradores na condução dos assuntos que envolvam a AI Real Estate com todas as partes interessadas, não somente nas relações interpessoais, mas também nas atividades profissionais.

O presente Código de Ética e Conduta é pautado, principalmente, pelos valores basilares da AI Real Estate, a saber: integridade, responsabilidade, boa-fé e ética, os quais devem ser observados a todo momento no âmbito da consecução de seu objeto social.

Em casos em que a subjetividade nas interpretações de uma determinada situação possa existir, recomenda-se que todos os Colaboradores pautem suas decisões e ações nos princípios éticos deste Código, preservando a boa imagem e reputação da AI Real Estate. A AI Real Estate acredita que atender seus clientes de forma ética, conforme prevê este Manual, colocando os interesses dos mesmos em primeiro lugar, é a melhor forma de atender aos interesses da AI Real Estate.

1.2.2. CUMPRIMENTO DO CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA

O presente Manual e cada uma das Políticas Internas visam, na medida do possível, estabelecer condutas exigíveis dos Colaboradores e listar atividades vedadas. No entanto, deve-se levar em consideração que nem sempre é possível prever e regular, de antemão, todas as diversas situações com as quais os Colaboradores poderão se deparar no desempenho de suas funções na AI Real Estate. Dessa forma, as Políticas Internas também buscam estabelecer os valores basilares da AI Real Estate, os quais deverão ser sempre seguidos pelos Colaboradores, em particular em situações não expressamente previstas nas Políticas Internas, mas que possam trazer riscos para os clientes, a AI Real Estate e/ou os próprios Colaboradores.

No exercício de suas atividades, todo Colaborador deverá agir com boa-fé, transparência, diligência, lealdade e ética com relação aos clientes da AI Real Estate, com a própria AI Real Estate e com seus pares, cumprindo integralmente a legislação, regulamentação, as normas de regulação e melhores práticas aplicáveis e as Políticas Internas.

O cumprimento deste Manual por todos os Colaboradores será imprescindível e sempre monitorado pela AI Real Estate. Desta forma, ao aderir ao Manual e, conseqüentemente a esta Política Interna, todos os Colaboradores que cometerem práticas irregulares e/ou violações às Políticas Internas estarão sujeitos a uma ou a um conjunto de sanções, conforme regulado neste Manual e determinado pelo Diretor de *Compliance* e PLD e/ou pelo Comitê de Ética, a depender do caso.

Ao tomar conhecimento de qualquer irregularidade ou conduta em desconformidade com as Políticas Internas cometida por Colaboradores e/ou terceiros contratados ou que, de outra forma, se relacionem com as atividades da AI Real Estate, o Colaborador deverá reportar tal fato ou circunstância ao Diretor de *Compliance* e PLD, que tomará as medidas cabíveis nos termos de seção específica deste Manual.

1.2.3. CONFLITOS DE INTERESSE

Um conflito de interesse pode ser caracterizado nas situações em que uma pessoa, no exercício de uma função ou cargo, possui interesse secundário no resultado de suas ações, sendo esse interesse contrário ao de outra pessoa. A AI Real Estate não irá tolerar situações de interesses conflitantes que possam gerar resultados primários e/ou secundários contrários aos interesses dos clientes da AI Real Estate e/ou da AI Real Estate, sendo certo que, em situações de conflito de interesses entre clientes e a própria AI Real Estate, os interesses do cliente deverão prevalecer.

Os Colaboradores devem sempre evitar situações que possam beneficiar de maneira inapropriada os interesses da AI Real Estate, do próprio Colaborador ou de qualquer terceiro (incluindo seus familiares, amigos, sócios, fornecedores da AI Real Estate e/ou prestadores de serviços da AI Real Estate), em detrimento dos interesses dos clientes da AI Real Estate e/ou da própria AI Real Estate.

Embora a AI Real Estate tenha como princípio não tolerar situações de conflito de interesses que possam afetar seus clientes, não se pode afastar o risco de tais situações, no desempenho de suas atividades. Nestes casos, a conduta do(s) Colaborador(es) envolvido(s) deverá ser pautada nos valores expressos nesta Política Interna, sem prejuízo de outras aplicáveis, de forma que o(s) Colaborador(es) deverá(ão) comunicar imediatamente a existência do conflito de interesses ao Diretor de *Compliance* e PLD, que determinará as condutas a serem adotadas pelo(s) Colaborador(es) envolvido(s), para que este(s) possa(m) conduzir a situação da melhor forma possível, a fim de não causar prejuízos ao cliente, à própria AI Real Estate ou ao mercado.

Para que nenhum Colaborador da AI Real Estate venha a cometer infrações oriundas de conflitos de interesses, nenhuma decisão deve ser pautada considerando-se a obtenção de quaisquer benefícios pessoais pelo Colaborador e/ou terceiros.

Com o intuito de conduzir os negócios da AI Real Estate de forma transparente, evitando situações de conflito de interesses, a única fonte de receita da AI Real Estate será as taxas de administração e de *performance* (quando cabível) das carteiras administradas ou fundos de

investimento geridos, de acordo com o contrato previamente assinado entre contratante (cliente) e contratada (AI Real Estate) e/ou com o regulamento do fundo de investimento gerido, conforme aplicável.

1.2.4. ENVOLVIMENTO POLÍTICO

Os Colaboradores terão o direito de se envolver politicamente, através de suporte regular a partidos políticos e/ou candidatos, desde que o façam única e exclusivamente por sua conta, sem qualquer envolvimento ou menção da AI Real Estate. A AI Real Estate não autorizará o uso de seu tempo, recursos, espaço e/ou contatos para questões políticas.

Qualquer ato ou tentativa de ato que envolva a AI Real Estate em assuntos políticos deverá ser reportado ao Diretor de *Compliance* e PLD, que tomará as devidas providências para resguardar a imagem e posicionamento imparcial da AI Real Estate a respeito. O envolvimento de algum Colaborador em assuntos políticos deverá ser imediatamente informado ao Diretor de *Compliance* e PLD. A falta de transparência e a ocultação de práticas no âmbito político estarão sujeitas aos procedimentos de apuração e penalidades, conforme disposto neste Manual.

1.2.5. RELACIONAMENTO COM AGENTES E ENTIDADES DE MERCADO

A atuação da AI Real Estate envolve o relacionamento com diferentes agentes e entidades do mercado financeiro e de capitais. Visando construir relacionamentos de longo prazo, baseados na boa-fé, na confiança e na ética, bem como o aprimoramento e a valorização dos mercados financeiro e de capitais, o relacionamento da AI Real Estate com os agentes e entidades do mercado financeiro e de capitais deverá pautar-se sempre ao menos nos seguintes padrões:

- contribuir para a manutenção de ambiente de negociação capaz de proporcionar formação adequada de preços, concorrência ética e leal e liquidez no mercado;
- contribuir para análise, avaliação, aprimoramento e bom encaminhamento de sugestões ou propostas para o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais;
- observar, na divulgação de sua publicidade, a legislação, regulamentação e normas de regulação e melhores práticas aplicáveis às suas atividades, compatibilizando os critérios de divulgação de informação ao mercado, o dever de informar e o dever de sigilo;
- não utilizar informação privilegiada na realização de seus negócios, em violação a qualquer princípio ético ou norma jurídica, e manter o dever de confidencialidade;
- não realizar operações que coloquem em risco sua capacidade de liquidação financeira;

- comunicar-se com os demais agentes e entidades do mercado financeiro e de capitais de forma profissional e respeitosa, por meio da utilização de linguagem cordial e adequada;
- não aceitar, no âmbito das relações profissionais (i) brindes e/ou benefícios exagerados; ou (ii) gratificação em dinheiro (independentemente do valor). Brindes com valores simbólicos e frequência ocasional, que não influenciem o processo de tomada de decisão, poderão ser aceitos. Qualquer Colaborador deverá reportar para o Diretor de *Compliance* e PLD o recebimento ou a intenção de recebimento de presentes no valor igual ou superior a R\$ 200,00 (duzentos reais). Convites para almoço/jantar ou qualquer outra forma de entretenimento que tenha valor igual ou superior a R\$ 200,00 (duzentos reais) também devem ser reportados ao Diretor de *Compliance e PLD*.

1.2.6. RELACIONAMENTO COM CLIENTES E POTENCIAIS CLIENTES

As relações com os clientes deverão ser pautadas pelos valores da AI Real Estate expressos nesta Política Interna. A AI Real Estate compromete-se a empregar, no exercício de suas atividades, o cuidado e a diligência que costuma dispensar na administração de seus próprios negócios. Nesse sentido, os Colaboradores deverão sempre:

- conhecer e entender as demandas e restrições de cada cliente;
- apresentar o processo de investimento, incluindo os riscos envolvidos;
- explicitar os serviços a serem prestados, os custos, as remunerações, as responsabilidades e as obrigações de cada parte;
- não manifestar opinião que possa denegrir ou prejudicar a imagem de outros agentes e/ou entidades do mercado financeiro e de capitais;
- não tratar de forma desigual ou discriminar clientes efetivos ou potenciais em razão de sua religião, raça, sexo, etnia, condição social e econômica e/ou escolhas políticas e ideológicas;
- comunicar-se com clientes efetivos ou potenciais de forma profissional, eficiente e respeitosa, por meio da utilização de linguagem cordial e adequada;
- providenciar as informações e documentos de interesse dos clientes sobre a gestão de recursos;
- uma vez formalizada a relação profissional, dar total suporte ao cliente;

- cumprir fielmente o(s) contrato(s) de gestão de recursos previamente firmado(s) por escrito com cliente(s) e o(s) regulamento(s) do(s) fundo(s) de investimentos gerido(s); e
- nas suas comunicações com os clientes efetivos ou potenciais, abster-se de tecer qualquer tipo de comentário pessoal relativo ao cotidiano ou às atividades desempenhadas pela AI Real Estate, bem como qualquer outra informação que possa, sob qualquer hipótese, denegrir a imagem da AI Real Estate.

Cabe ressaltar que a AI Real Estate não garantirá a rentabilidade futura ou mesmo a preservação do valor do investimento do cliente, a qual dependerá, dentre outros fatores, das condições de mercado e dos rendimentos atribuídos pelos emissores dos títulos e valores mobiliários que comporão a carteira de cada cliente. A AI Real Estate fornecerá aos clientes mensalmente, ou sempre que solicitado, relatórios sobre o desempenho da sua respectiva carteira.

Ao relacionar-se com seus clientes, a AI Real Estate adotará os seguintes padrões de conduta:

- transferir à(s) carteira(s) de valores mobiliários gerida(s) qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor de carteiras de valores mobiliários;
- adotar providências no sentido de evitar a realização de operações em situação de conflito de interesses, visando assegurar tratamento equitativo a seus clientes, ou, conforme o caso, divulgar aos seus clientes a realização de operações em situação de conflito de interesses;
- utilizar-se de especial cuidado na identificação e cumprimento de seus deveres fiduciários junto a seus clientes; e
- zelar para que seus profissionais mantenham conhecimento e qualificações técnicas necessárias ao atendimento de seus clientes.

Além dos termos acordados em contratos firmados entre a AI Real Estate e cada cliente, as partes contratantes estarão sujeitas às leis, normas e resoluções da CVM, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil e da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), conforme aplicável.

1.2.7. RELACIONAMENTO COM E ENTRE OS COLABORADORES

A AI Real Estate adotará os seguintes padrões fundamentais de conduta no relacionamento com seus Colaboradores, bem como cada Colaborador compromete-se a adotar os seguintes padrões fundamentais de conduta no seu relacionamento com os demais Colaboradores, conforme aplicável:

- promoção de um ambiente de trabalho organizado, saudável e harmonioso, visando à valorização, de forma equitativa, dos Colaboradores e o seu bem-estar, em que haja confiança, respeito mútuo, justiça e estímulo às inovações e ao desenvolvimento pessoal e profissional;
- manutenção de um ambiente sem qualquer espécie de discriminação ou preconceito, inclusive, mas não se limitando, em razão de religião, raça, gênero, orientação sexual, etnia, condição social e econômica e/ou escolhas políticas e ideológicas dos Colaboradores;
- manutenção de canal de comunicação aberto, direto, eficiente e transparente capaz de suportar críticas e sugestões dos Colaboradores, visando ao aprimoramento da AI Real Estate; e
- coibição de todo e qualquer ato que possa configurar abuso/assédio moral ou sexual.

1.2.8. RELACIONAMENTO COM A CVM

Com base no artigo 16, inciso VIII, da ICVM 558/2015, a AI Real Estate compromete-se a informar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, sempre que verificar a ocorrência ou indício de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, bem como a cumprir todas as leis, normas, instruções e resoluções de órgãos reguladores que lhes sejam aplicáveis. Caberá ao Diretor de Compliance e PLD a avaliação e eventual reporte à CVM tais ocorrências ou indícios.

1.2.9. COMITÊ DE ÉTICA

A AI Real Estate possui Comitê de Ética, composto pelos 3 (três) diretores com designação específica da instituição (a saber, Diretor de Gestão, Diretor de Risco e Diretor de *Compliance e PLD*) e sob direção do Diretor de *Compliance e PLD*, o qual se reunirá com periodicidade mínima anual ou em menor periodicidade sempre que necessário, com o objetivo de revisar e atualizar as políticas internas da AI Real Estate, bem como avaliar e discutir as matérias abaixo:

- princípios éticos que regem a atividade econômica da AI Real Estate e suas Políticas Internas;
- disponibilização a todos os Colaboradores dos documentos atualizados e formas de disseminação da cultura ética dentro da AI Real Estate;
- incidentes de *compliance* identificados;
- assuntos relacionados às políticas de rateio e divisão de ordens, investimentos pessoais, gestão de riscos, controles internos e outras, conforme previsto neste Manual;
- discussão de riscos, casos e formas de prevenção a ataques de natureza cibernética;
- análise da estrutura e dos procedimentos da AI Real Estate para tratamento de questões relacionadas a segurança cibernética;
- apreciação do Relatório (conforme definido adiante neste Manual), bem como de relatórios adicionais de exposição de risco, testes, fiscalizações *etc.*, formulados, conforme necessário, pelo Diretor de Risco ou pelo Diretor de *Compliance* em conjunto com membros da Área de TI (conforme definido adiante neste Manual); e
- definição, caso necessário, de ações corretivas e planos de ação para prevenção aos fatores de risco reportados no Relatório.

PARTE II – CONTROLES INTERNOS E *COMPLIANCE*

2.1. *COMPLIANCE*

2.1.1. INTRODUÇÃO

A AI Real Estate, representada pelo Diretor de *Compliance e PLD*, fiscalizará continuamente o cumprimento das Políticas Internas.

Com o intuito de garantir a independência e a adequada autoridade do Diretor *Compliance e PLD*, é garantida à área de *compliance* plena autonomia funcional, política e financeira. Com efeito, o Diretor de *Compliance e PLD* é designado nos atos societários da AI Real Estate, com procedimentos específicos e dependente de aprovação dos sócios para destituição. Além disso, o Diretor de *Compliance e PLD* compõe a cúpula da administração da AI Real Estate, com acesso direto a órgãos máximos de decisão para realizar relato dos resultados decorrentes das atividades relacionadas à função de *compliance*, incluindo possíveis irregularidades ou falhas identificadas, e aplicação de penalidades.

Sob a perspectiva funcional e decisória, a área de *compliance* pode definir a seu critério as atividades e condições de fiscalizações, apurações e eventuais punições, com departamento técnico próprio para isso, e amparado no extenso rol de políticas, regras e obrigações previstas neste Manual.

Observada a competência do Comitê de Ética, o Diretor de *Compliance e PLD*, entre outros assuntos, será responsável por criar e monitorar as regras com relação aos controles internos, procedimentos operacionais, políticas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e adequação da AI Real Estate às leis, regulamentações e autorregulação aplicáveis. Esta Política Interna também é utilizada para estimular a constante atualização e o treinamento dos Colaboradores de forma a manter a excelência na prestação dos serviços aos clientes. Serve, ainda, para monitorar possíveis erros operacionais, conflitos de interesses e assegurar a adesão às demais políticas da AI Real Estate, todas divulgadas no endereço eletrônico disponibilizadas em via impressa e digitalizada a todos os Colaboradores.

O *compliance* interno da AI Real Estate envolverá as seguintes atividades:

- i. fiscalização periódica de rotinas, regras e procedimentos previstos nesta Política Interna, a fim de identificar eventuais violações;
- ii. aplicação de penalidades aos Colaboradores que violem a Política Interna, as quais poderão envolver ações disciplinares, incluindo advertência, desligamento do quadro

societário da AI Real Estate, término do vínculo empregatício ou rescisão do contrato de prestação de serviços ou do contrato que o vincula à AI Real Estate, conforme aplicável, sem prejuízo de eventuais medidas administrativas e/ou legais cabíveis;

- iii. coordenação de interações da AI Real Estate com seus reguladores e órgãos de autorregulação, bem como coordenação com as demais áreas e departamentos para fortalecer o ambiente de controle geral da AI Real Estate;
- iv. solicitação, sempre que necessário, de apoio de consultores externos para análise de questões mais complexas envolvendo o *compliance* interno da AI Real Estate; e
- v. atualização periódica desta Política Interna, a fim de refletir mudanças legislativas, regulamentares, de autorregulação e melhores práticas do mercado.

Esta Política Interna traz disposições gerais sobre o *compliance* interno da AI Real Estate. No caso de conflito entre as disposições previstas nesta Política Interna e as disposições de outras Políticas Internas, prevalecerão as disposições previstas nesta Política Interna.

2.1.2. TERMO DE ADESÃO

Os Colaboradores vinculados à AI Real Estate na data de elaboração deste Manual e/ou que venham a integrar o corpo de profissionais da AI Real Estate futuramente deverão receber uma via (em versões impressa ou digitalizada) deste Manual. Ao receberem uma via do presente Manual, os Colaboradores deverão firmar termo de adesão, conforme o modelo constante no Anexo I do presente Manual, por meio do qual declaram, dentre outras coisas: (i) ter recebido uma via do Manual; (ii) ter lido e entendido o inteiro teor do Manual; e (iii) ter ciência e concordância com os termos e condições deste Manual, obrigando-se a seguir integralmente as Políticas Internas da AI Real Estate (“Termo de Adesão”).

Os Colaboradores também poderão consultar o presente Manual no endereço eletrônico da AI Real Estate: www.airealestate.com.br

Sempre que o presente Manual for atualizado, os Colaboradores deverão receber uma nova via atualizada (impressa ou digitalizada). Caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD a responsabilidade de armazenar comprovantes a respeito, a seu critério.

Os Termos de Adesão firmados por Colaboradores serão digitalizados e arquivados pelo Diretor de *Compliance* e PLD, devendo ser mantidos durante todo o prazo de relacionamento profissional com o Colaborador e por período adicional de, no mínimo, 5 (cinco) anos contados da data de desligamento do Colaborador, por qualquer motivo.

Prestadores de serviços ou qualquer outro terceirizado contratado que tiver acesso às informações confidenciais, reservadas ou privilegiadas que lhes tenham sido confiadas no exercício de suas atividades também devem assinar o Termo de Adesão, podendo tal documento ser excepcionado quando o contrato de prestação de serviço possuir cláusula de confidencialidade.

2.1.3. SISTEMAS E INSTRUMENTOS DE *COMPLIANCE*

A AI Real Estate utiliza programas do pacote Office, como planilhas em Excel e relatórios em Word, para suporte à sua área de *Compliance*. Além disso, a AI Real Estate possui um canal de denúncia externo provido pela empresa Navex Global.

O Diretor de *Compliance* e PLD elaborará os procedimentos, parâmetros, e planilhas de controle de obrigações e rotinas internas que devem ser observados e acompanhados e criará reportes e mecanismos específicos para cada obrigação aplicável à AI Real Estate. Agendamento periódico de treinamentos, fiscalizações e auditorias também poderão ser agendados em programa de agenda eletrônica, geralmente associado a sistema de e-mail.

A depender do conteúdo dos treinamentos, testes e procedimentos de fiscalização, sistemas terceirizados poderão ser contratados para suporte específico a essas atividades, a critério do Diretor de *Compliance* e PLD.

Por fim, todos os relatórios de *Compliance*, termos de adesão a este Manual, planilhas, comunicados, comunicações com órgãos reguladores e autorreguladores, entre outros, são armazenados em servidor próprio da AI Real Estate, em nuvem (*cloud computing*) e cópia em pasta de acesso restrito aos membros da área de *Compliance*.

2.1.4 FISCALIZAÇÃO, MONITORAMENTO E APURAÇÃO

A supervisão, monitoramento de adesão e fiscalização do cumprimento das Políticas Internas caberá à área de *compliance*, sob coordenação do Diretor de *Compliance* e PLD.

O monitoramento é realizado de forma constante, com base nas regras, procedimentos e obrigações estabelecidos neste Manual.

A periodicidade e a forma de fiscalização serão estabelecidas pelo Diretor de *Compliance* e PLD caso a caso, a depender da matéria e abrangência pretendida, podendo envolver análise de documentos e equipamentos eletrônicos, entrevistas, entre outros.

Nos casos de situações em que exista suspeita de infrações às normas previstas nas Políticas Internas, o Diretor de *Compliance* e PLD deverá instaurar procedimento administrativo de apuração que deverá ser formalizado e arquivado pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

Sempre que houver suspeita de irregularidades quanto ao cumprimento do disposto nas Políticas Internas, seja oriunda dos canais de comunicação internos, seja decorrente do regular e permanente sistema de monitoramento, deverá ser realizado procedimento interno de apuração.

O procedimento será sigiloso e deverá ser conduzido pelo Diretor de *Compliance* e PLD ou por Colaboradores por ele designados e que possam agir com imparcialidade perante as apurações. Quando as circunstâncias assim indicarem, os responsáveis pelo procedimento de apuração poderão sugerir a contratação de assessoria externa para auxiliar as apurações internas.

A apuração consiste no levantamento de informações por meio da análise de documentos, oitiva de testemunhas e questionamento de Colaboradores, inclusive do próprio Colaborador objeto da possível infração, e terceiros, análises de despesas, comparação de comportamentos e demais meios investigativos aptos a identificar o descumprimento das disposições das Políticas Internas.

2.1.5. CONCLUSÃO DAS APURAÇÕES E SANÇÕES

Encerradas as apurações, os Colaboradores designados elaborarão relatório das diligências efetuadas e submeterão ao Diretor de *Compliance* e PLD para decisão sobre as providências cabíveis. Caso não sejam designados Colaboradores para o fim acima, o próprio Diretor de *Compliance* e PLD será responsável por elaborar o relatório de diligências.

Caso sejam diagnosticadas irregularidades e seja(m) indicada(s) a(s) pessoa(s) responsáveis pela irregularidade, o Diretor de *Compliance* e PLD determinará as penalidades que poderão ser impostas ao(s) Colaborador(es), por escrito.

O relatório o parecer e, se aplicável, a determinação do Diretor de *Compliance* e PLD sobre as medidas a serem tomadas deverão ser arquivados por, no mínimo, 5 (cinco) anos. A critério do Diretor de *Compliance* e PLD, o caso poderá ser levado para análise e consulta do Comitê de Ética.

No caso dos Colaboradores que tenham vínculo trabalhista com a AI Real Estate, poderão ser aplicadas as penalidades de advertência, suspensão ou demissão por justa causa, a ser avaliado pelo responsável pela execução da sanção.

No caso de infrações cometidas por sócios da AI Real Estate, as sanções seguirão o regime próprio aplicável às sociedades empresárias e as disposições previstas nos atos societários da AI Real Estate.

No caso de irregularidades cometidas por terceiros relacionados à atividade da AI Real Estate, poderá ser proposta a rescisão contratual e/ou a proposição de ação judicial de reparação de danos, quando cabível.

2.1.6. TESTES

A AI Real Estate desenvolverá o monitoramento e a realização de testes periódicos para assegurar o cumprimento das regras previstas nas Políticas Internas. Competirá ao Diretor de *Compliance* e PLD a responsabilidade pela realização do monitoramento, nos termos regulados nesta Política Interna, de Colaboradores da AI Real Estate para devido e completo cumprimento das disposições constantes nas Políticas Internas e demais regras legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis.

Para isso, serão realizados mensalmente ou em menor periodicidade, caso as circunstâncias assim exigirem, testes periódicos, com foco sobretudo nos meios eletrônicos empregados nas atividades da AI Real Estate. Além disso, poderá ser exigido pelo Diretor de *Compliance* e PLD o preenchimento de questionário por Colaboradores, de modo a avaliar constantemente o conhecimento e o respeito de todos os Colaboradores às previsões constantes nas Políticas Internas. Não obstante, também poderá fazer parte do sistema de monitoramento o envio periódico de avisos, instruções e divulgação do canal de denúncias pelo Diretor de *Compliance* e PLD aos Colaboradores da AI Real Estate.

O Diretor de *Compliance* e PLD deverá elaborar um relatório indicando a metodologia empregada, os resultados obtidos e possíveis mecanismos de solução dos problemas reportados nos testes de monitoramento. O relatório elaborado deverá ser encaminhado a todas as diretorias e comitês que tenham relação com a matéria avaliada.

Caso verificada qualquer irregularidade, o Diretor de *Compliance* e PLD terá amplos poderes de investigação e acesso a documentos, nos termos regulados nesta Política Interna. Finalizados os procedimentos de averiguação, será elaborado relatório com fatos, fundamentos e conclusões a respeito. Caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD impor as penalidades aos Colaboradores envolvidos, conforme previsto nesta Política Interna.

2.1.7. TREINAMENTOS

A AI Real Estate acredita que o aprendizado contínuo dos Colaboradores eleva o nível de conhecimento da equipe e agrega valor à AI Real Estate. Portanto, a AI Real Estate incentivará todos os envolvidos para que busquem aprimorar seus conhecimentos.

Este aprimoramento pode ser feito através de treinamentos internos e externos, cursos externos (graduação, pós-graduação, especialização e/ou capacitação) e/ou certificações exigidas pelas regulamentações vigentes.

Não obstante, os Colaboradores receberão treinamentos internos apropriados relativos às disposições das Políticas Internas, os quais compreenderão, inclusive, mas não se limitando a, conceitos relativos à segurança da informação, negociação por detentores de informação privilegiada, segregação de atividades, confidencialidade e segurança da informação, regras anticorrupção e prevenção à lavagem de dinheiro.

Os treinamentos serão realizados pelo menos 1 (uma) vez por ano, em data a ser determinada pela AI Real Estate, sob a supervisão do Diretor de *Compliance* e PLD, sendo que a presença de todos os Colaboradores é obrigatória. Cada Colaborador assinará uma declaração de que participou do treinamento.

2.1.8 REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DE POLÍTICAS INTERNAS

O presente Manual será atualizado em periodicidade, no mínimo, anual, pelo Diretor de *Compliance* e PLD da AI Real Estate, a fim de contemplar as eventuais alterações da legislação, regulamentação, autorregulação e melhores práticas aplicáveis ou prever situações relevantes verificadas nas atividades da AI Real Estate.

2.2. POLÍTICA DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO, CONFIDENCIALIDADE E SEGREGAÇÃO DE ATIVIDADES

O objetivo desta Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades é estabelecer o conjunto de procedimentos que devem ser observados pela AI Real Estate e os Colaboradores para preservar a segurança, integridade e confidencialidade das informações confidenciais e sensíveis detidas pela AI Real Estate.

Para fins do disposto nesta Política Interna, a definição de “Informações Confidenciais” engloba quaisquer dados, materiais, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, análises, estudos e projeções que não sejam de conhecimento público, obtidos de forma verbal ou escrita, em meio físico e/ou eletrônico, elaborados ou divulgados a quaisquer Colaboradores da AI Real Estate, incluindo, mas não se limitando a, dados de clientes inativos, ativos e/ou potenciais; planos de negócio, planos de investimento e desinvestimento; avaliações financeiras; informações bancárias; informações sobre procedimentos administrativos, processos judiciais e/ou procedimentos arbitrais que sejam sigilosos; memorandos de entendimentos; contratos; memorandos; relatórios; pesquisas; planilhas; apresentações, entre outros documentos de caráter sigiloso, confidencial ou sem acesso público.

2.2.1. SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO

As atividades de gestão de carteiras compreendem o acesso a Informações Confidenciais de propriedade dos clientes da AI Real Estate. A AI Real Estate entende a seriedade e o nível de confiança depositados pelos clientes na AI Real Estate e, portanto, trata a segurança da informação com elevada seriedade.

Acessos às Instalações Físicas da AI Real Estate

O livre acesso às instalações físicas da AI Real Estate será restrito aos Colaboradores, sendo que o ingresso nas instalações físicas da AI Real Estate por clientes, assessores técnicos e prestadores de serviços será limitado às áreas em que não são realizadas as atividades de administração de carteiras de valores mobiliários (como, por exemplo, as salas de reunião).

O ingresso dos Colaboradores no edifício é realizado por meio de cartões eletrônicos de uso pessoal e intransferível. Ademais, o edifício conta com câmeras de vigilância, equipe de segurança e portaria.

O ingresso dos Colaboradores nas instalações próprias da AI Real Estate é realizado por meio de portaria própria, cujo acesso é controlado por funcionários que estão familiarizados com os Colaboradores. O ingresso nas instalações onde são realizadas as atividades de administração de carteira de valores mobiliários será restrito aos Colaboradores envolvidos na realização das referidas atividades, havendo controle de acesso por chave.

Acessos às Informações Confidenciais detidas pela AI Real Estate

As informações detidas pela AI Real Estate em meio digital são mantidas em rede à qual o acesso é restrito e controlado por meio da utilização de *login* e senha de uso pessoais e intransferíveis.

A senha de acesso a ser escolhida pelos Colaboradores deve observar os parâmetros mínimos de complexidade e segurança estabelecidos periodicamente pela área de TI da AI Real Estate, em conjunto com o Diretor de *Compliance* e PLD. Os Colaboradores são integralmente responsáveis por todas as ações e atividades realizadas por intermédio de seu *login* e senha de acesso. A senha de acesso dos Colaboradores deve ser alterada a cada 3 (três) e/ou imediatamente após a identificação de qualquer evento que passa ter comprometido a segurança da senha utilizada, o que ocorrer primeiro.

Todos os arquivos da AI Real Estate serão armazenados em servidores cujas empresas possuem reputação profissional ilibada em seus campos de atuação. Todos acessos aos sistemas utilizados pelos Colaboradores serão protegidos por senhas e quaisquer documentos físicos que contenham Informações Confidenciais sobre o patrimônio dos clientes possuem codificação no lugar dos nomes completos.

Acesso remoto

Os Colaboradores poderão exercer suas funções de qualquer computador com acesso à rede mundial de computadores. O acesso remoto aos sistemas essenciais da AI Real Estate estará disponível, com *logins* e senhas individuais para todos os Colaboradores. Os Colaboradores deverão configurar seus computadores particulares para terem acesso aos arquivos nos sistemas da AI Real Estate. O e-mail profissional poderá ser acessado via internet por todos os Colaboradores.

As informações detidas pela AI Real Estate em meio físico são mantidas em arquivo interno com controle feito por chave, a qual é detida exclusivamente por Colaboradores específicos que têm permissão para acessar os arquivos.

Procedimentos de Backup de Informações

Os serviços de *backup* de informações utilizados pela AI Real Estate no desempenho de suas atividades são:

- (i) *Backup* de informações digitais realizado pela área de TI da AI Real Estate e mantido em servidores físicos na sede da sociedade;

- (ii) *Backup* diário das informações digitais realizado por empresa com reputação profissional ilibada contratada, mantido em servidores geograficamente remotos (ambiente de *cloud computing*); e
- (iii) Cópias impressas dos documentos essenciais para funcionamento da AI Real Estate são armazenadas em área segura na sede da sociedade, sendo organizadas e catalogadas por uma empresa especializada no ramo denominada REDATA.

Procedimentos no caso de vazamento de dados

O vazamento de dados consiste na transmissão ou acesso não autorizado de dados de dentro de uma organização para um destinatário externo. O vazamento pode ocorrer física e/ou eletronicamente.

Nesse sentido, a AI Real Estate adotará procedimentos visando mitigar danos causados pelo vazamento de informações em conformidade com os seguintes procedimentos, orientações e diretrizes:

(i) *Governança*

Caso verificado o vazamento de dados, deve-se comunicar imediatamente o Diretor de *Compliance* e PLD e/ou Diretor de Risco da AI Real Estate. Eles serão responsáveis por coordenar os procedimentos internos de averiguação, detecção e mitigação de riscos e danos, na medida do possível.

O Diretor de *Compliance* e PLD e/ou o Diretor de Risco deverá convocar uma reunião emergencial imediatamente com todos os diretores e, se possível, com membros da área cujas informações e dados tenham sido objeto de vazamento.

Na reunião será definido um plano de ação para prever os procedimentos de curto, médio e longo prazos para recuperação de dados, mitigação de danos e afastamento de riscos, a depender do caso.

Se possível, o plano de ação deverá ser devidamente formalizado, por escrito, em ata de reunião assinada pelo Diretor de *Compliance* e PLD ou Diretor de Risco. Em situações emergenciais que demandem agilidade, a realização dos procedimentos formais acima poderá ocorrer em até 7 (sete) dias da de referida reunião.

O plano de ação deverá se basear nas medidas delineadas no tópico a seguir.

(ii) *Medidas*

A lista abaixo fornece as medidas recomendadas no caso de vazamento de dados, sem prejuízo de iniciativa de medidas adicionais ou obrigação de cumprimento de todas as disposições previstas abaixo, a depender da situação fática:

- coletar todas as informações, fontes, relatos, indícios, provas e demais elementos sobre o vazamento de dados;
- identificar e delimitar a extensão do vazamento de dados, as pessoas, sistemas e procedimentos afetados por ele, bem como as informações passíveis de recuperação mediante procedimentos técnicos e acesso a *backup*;
- averiguar potenciais riscos associados, considerando o grau de extensão do vazamento verificado com base no item anterior;
- comunicar, de forma clara, explícita e detalhada, em prazo considerado adequado pelo Diretor de *Compliance* e PLD e/ou pelo Diretor de Risco da AI Real Estate, as pessoas diretamente afetadas pelo vazamento;
- estabelecer ações e medidas que deverão ser realizadas para mitigação de riscos e reversão, quando possível, de danos.

Sem prejuízo das disposições acima, a AI Real Estate cumprirá a legislação relacionada à proteção de dados, inclusive com a Lei nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados), naquilo que couber, conforme Política de Uso da Tecnologia e Segurança da Informação da gestora.

Gravações de Comunicações

A AI Real Estate monitorará o tráfego de informações através de suas redes de comunicação, ou seja, internet e correio eletrônico. Todas as mensagens de correio eletrônico serão gravadas no *backup* diário realizado pela AI Real Estate.

2.2.2. CONFIDENCIALIDADE

A AI Real Estate preza pela confidencialidade e sigilo das informações que lhe sejam confiadas em razão da sua condição de prestador de serviços de administração de carteira de valores mobiliários e/ou gestora de fundo de investimento.

Segundo a Organização Internacional para Padronização (ISO), conforme previsto na norma ISO/IEC 17799, a confidencialidade pode ser definida como "garantir que a informação seja acessível apenas àqueles autorizados a ter acesso".

O acesso às Informações Confidenciais é essencial para a qualidade dos serviços prestados pela AI Real Estate e está sujeito a disposições legais, regulamentares e contratuais que estabelecem vedações à sua divulgação. Nesse sentido, é imprescindível que todas as informações recebidas pelos Colaboradores, provenientes de clientes e agentes do mercado financeiro e de capitais, que não sejam de conhecimento do público em geral sejam tratadas de forma confidencial.

2.2.2.1. DIRETRIZES BÁSICAS

A presente Política Interna tem como diretrizes básicas, com fundamento nos artigos 21 e 25 da ICVM 558/15:

- assegurar a confidencialidade, integridade e disponibilidade das Informações Confidenciais da AI Real Estate, mediante utilização de mecanismos de controle de acesso a Informações Confidenciais, monitoramento e implementação de testes periódicos;
- garantir a proteção adequada das Informações Confidenciais e dos sistemas que previnem o acesso, modificação, destruição e divulgação não autorizados;
- assegurar que Informações Confidenciais sejam utilizadas apenas para as finalidades aprovadas pela AI Real Estate, estando todos os Colaboradores sujeitos ao monitoramento e fiscalização periódicos da área de *Compliance*;
- assegurar a participação dos Colaboradores nos treinamentos, atualizações e testes periódicos implementados pela área de *Compliance*; e
- garantir o cumprimento desta Política e demais normas legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis.

2.2.2.2. MECANISMOS PARA ASSEGURAR O CONTROLE DE INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

Toda e qualquer Informação Confidencial recebida, ou que seja fruto do desenvolvimento de atividades profissionais por parte dos Colaboradores da AI Real Estate, não poderá ser divulgada sem a expressa autorização das partes envolvidas na informação divulgada e tampouco poderá ser utilizada com interesse pessoal para a obtenção de qualquer vantagem indevida pela AI Real Estate, pelos Colaboradores e/ou quaisquer terceiros.

A partir disso, nos termos do art. 21, inciso I, da ICVM 558/15, determinados mecanismos para assegurar o controle de Informações Confidenciais devem ser seguidos por todos os Colaboradores que tenham acesso a Informações Confidenciais, entre os quais se destacam:

- proibição do tratamento ou discussão de assuntos que envolvam Informações Confidenciais fora das dependências da AI Real Estate (sobretudo em elevadores, táxis, aviões, restaurantes, bares e/ou confraternizações), exceto no caso de reuniões de trabalho diretamente relacionadas às atividades da AI Real Estate e desde que o referido tratamento e discussão de Informações Confidenciais seja pertinente/justificável;
- proibição do tratamento ou discussão de assuntos que envolvam Informações Confidenciais por meio de dispositivos eletrônicos, endereços de e-mail ou aplicativos não autorizados pelo Diretor de *Compliance* e PLD;
- proibição de envio ou disponibilização de quaisquer documentos ou arquivos de titularidade da AI Real Estate e/ou de seus clientes a terceiros fora do curso normal das atividades do Colaborador na AI Real Estate, sem autorização expressa do Diretor de *Compliance* e PLD;
- bloqueio e restrição de acesso a dispositivos eletrônicos e arquivos físicos ou digitais que contenham Informações Confidenciais, conforme previsto no art. 24, inciso IV, da ICVM 558/15, mediante inserção obrigatória de senha decodificada, disponibilizada após autorização do Diretor de *Compliance* e PLD, exclusivamente a Colaboradores da AI Real Estate que dependem de acesso àqueles arquivos específicos para desenvolvimento de suas atividades e devido atendimento às demandas do cliente e de órgãos reguladores;
- cadastramento eletrônico (contendo função, setor, senha *etc.*) de Colaboradores em sistema de informação e programa de arquivamento de dados da AI Real Estate, de modo a preservar as Informações Confidenciais e permitir a identificação de Colaboradores que tenham acesso a elas, nos termos do art. 24, inciso III, da ICVM 558/15;

- restrições de acesso às dependências da AI Real Estate mediante barreiras físicas e dispositivos tecnológicos de segurança; e
- titularidade exclusiva da AI Real Estate sobre materiais desenvolvidos por quaisquer Colaboradores no âmbito de suas atividades para a AI Real Estate; e
- assinatura por todos os Colaboradores, no início de sua relação contratual com a AI Real Estate, de Termo de Adesão às Políticas Internas, em que os Colaboradores se comprometem a observar e cumprir as obrigações de sigilo e confidencialidade previstas, durante todo o período em que permanecerem como Colaboradores e pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados a partir da data do efetivo desligamento ou término do relacionamento com a AI Real Estate, garantindo-se a manutenção da confidencialidade das Informações Confidenciais.

2.2.2.3. CONDIÇÕES GERAIS IMPOSTAS AOS COLABORADORES

No caso de mudança de área dentro da própria AI Real Estate, será excluído (eletronicamente) o acesso do Colaborador a Informações Confidenciais restritas à sua área de origem e será liberado acesso apenas a arquivos necessários para desempenhar as novas atividades.

Ademais, o Colaborador se compromete a manter sigilo e confidencialidade sobre quaisquer Informações Confidenciais relacionadas a suas atividades anteriores, nos termos e condições exigidos de um Colaborador que é desligado da AI Real Estate.

Dessa forma, os Colaboradores ficam terminantemente proibidos de dar conhecimento, divulgar e/ou revelar as Informações Confidenciais a terceiros estranhos à AI Real Estate e/ou membros de outras áreas, reproduzir Informações Confidenciais e/ou utilizar as Informações Confidenciais para fins estranhos ao fiel e bom desempenho de suas respectivas funções na AI Real Estate, sob pena de caracterizar violação das Políticas Internas, salvo se expressamente autorizado pelo Diretor de *Compliance* e PLD da AI Real Estate ou caso requerido por lei ou autoridade competente. O dever de confidencialidade de que trata este parágrafo abrange inclusive a divulgação de Informações Confidenciais aos demais Colaboradores que não precisem ter acesso às ou conhecimento das Informações Confidenciais para o regular, fiel e bom desempenho de suas funções na AI Real Estate.

Os Colaboradores e prestadores de serviços que tiverem acesso a Informações Confidenciais assinarão o Termo de Adesão para garantir o cumprimento de regras da AI Real Estate relacionadas às Informações Confidenciais, conforme previsto neste Manual. A assinatura do Termo de Adesão será facultativa se o contrato de prestação de serviço possuir cláusula de confidencialidade.

Com base no art. 21, incisos II e III, da ICVM 558/15 a AI Real Estate desenvolverá o monitoramento e a realização de testes e treinamentos periódicos para assegurar a segurança de seus sistemas de informações, em especial, os que envolvem meios eletrônicos. Os testes, monitoramentos e treinamentos relacionados a confidencialidade, sigilo e segurança da informação da AI Real Estate seguirão as regras previstas na Política de *Compliance*, disposta neste Manual.

2.2.3. SEGREGAÇÃO DE ATIVIDADES

A AI Real Estate terá como atividade exclusiva a administração de carteira de valores mobiliários na categoria “gestora de recursos”, nos termos da Instrução CVM 558. No entanto, a AI Real Estate tem sob controle comum outras pessoas jurídicas, que realizam atividades (não reguladas pela CVM) no setor imobiliário, com destaque à gestão de propriedade imobiliária. Ressalte-se que nenhuma pessoa jurídica do grupo do qual a AI Real Estate é integrante, realiza atividades sob fiscalização da CVM.

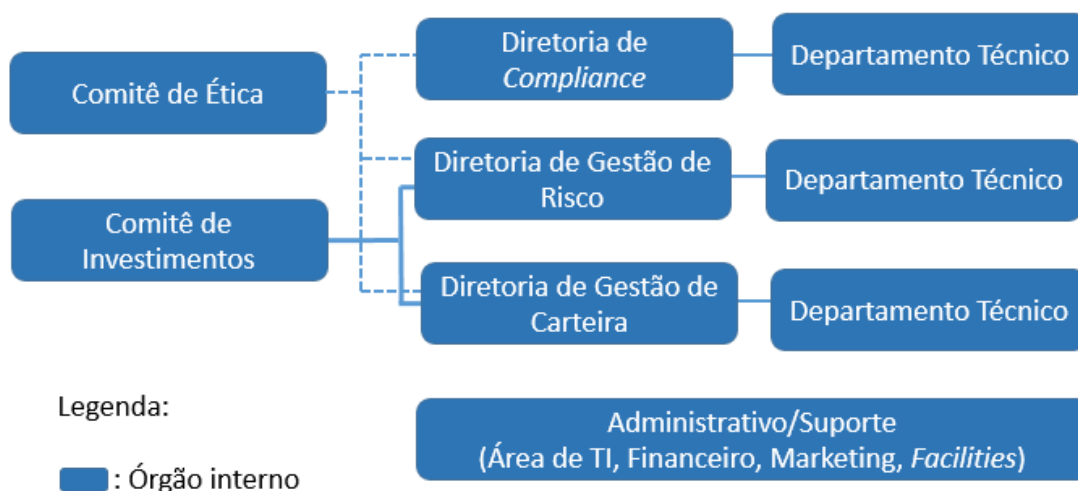
Nesse contexto e no intuito de cumprir rigorosamente as regras regulatórias e autorregulatórias, a AI Real Estate adota política interna de completa segregação entre as atividades de administração de carteira de valores mobiliários e (a) aquelas exercidas por outras empresas de seu grupo econômico, bem como (b) das outras áreas dentro da AI Real Estate (*i.e.*, risco e *compliance*), nos termos dos arts. 24 e 25 da ICVM 558/15 e da autorregulação aplicável, a fim de mitigar o risco de conflito de interesse e uso indevido de Informações Confidenciais.

A par do exposto e nos termos da regulamentação da CVM, a presente Política Interna tem como objetivo alcançar os seguintes objetivos:

- (i) mitigar a ocorrência de ilícitos legais ou contrários à regulamentação e autorregulação aplicáveis;
- (ii) promover a segregação funcional da área responsável pela gestão de recursos das demais áreas que possam gerar potenciais conflitos de interesse, de forma a minimizar adequadamente tais conflitos;
- (iii) propiciar o bom uso de instalações, equipamentos e informações comuns a mais de um setor da empresa e/ou de seu grupo econômico;
- (iv) preservar Informações Confidenciais e permitir a identificação das pessoas que tenham acesso a elas, a partir dos mecanismos descritos anteriormente nesta Política Interna; e
- (v) administrar e monitorar adequadamente as áreas identificadas como de potencial conflito de interesses.

Estruturas física e funcional segregadas

A AI Real Estate conta com mecanismos efetivos para assegurar a segregação e independência física, estrutural, funcional e procedimental completas da área de administração de carteira de valores mobiliários, conforme organograma da estrutura administrativa da AI Real Estate:



Conforme indicado acima, a AI Real Estate possui 2 (dois) comitês e 3 (três) diretorias, cada uma com seu departamento técnico específico, que desempenham, respectivamente, as seguintes funções:

- **Comitê de Investimento:** responsável pela definição de estratégias relacionadas à alocação de novos recursos, reavaliação de investimentos realizados e análise do cenário econômico e do mercado.
- **Comitê de Ética:** responsável pela revisão e atualização das políticas internas da AI Real Estate (em conjunto com o Diretor de *Compliance* e PLD), bem como avaliar e discutir determinadas matérias de interesse da área de *compliance*, como, por exemplo, princípios éticos que regem a atividade econômica da AI Real Estate, incidentes gerais de *compliance*, políticas de rateio e divisão de ordens, prevenção à lavagem de dinheiro, investimentos pessoais, controles internos, segurança cibernética, entre outras.
- **Diretoria de Gestão:** responsável pela gestão de carteiras administradas, a ser realizada com base na definição de estratégias — com suporte do Comitê de Investimento e análises macroeconômicas e de ativos financeiros.
- **Diretoria de Risco:** responsável pelo controle de risco das carteiras administradas pela AI Real Estate (limites e volatilidade) e monitoramento de risco dos ativos financeiros (exposição aos fatores de risco inerentes aos investimentos).
- **Diretoria de *Compliance* e PLD:** responsável por desenvolver, aprovar, implementar e monitorar regras, políticas, rotinas e controles internos adequados aos padrões operacionais e de conduta legais e regulamentares, bem como políticas, procedimentos e controles internos

relativos à prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo. Em caso de descumprimento das regras, políticas, rotinas e/ou controles, será responsável por definir os procedimentos para repressão e/ou aplicação de penalidades, bem como desenvolver mecanismos para a reparação de danos, com suporte do Comitê de Ética.

- **Departamento Técnico:** as áreas de gestão de recursos, gestão de riscos, *compliance* e prevenção à lavagem de dinheiro contam com respectivos departamentos técnicos, os quais oferecem integral apoio e suporte às respectivas diretorias às quais se vinculam, executando as tarefas e procedimentos operacionais necessárias, bem como desenvolvendo tarefas de *backoffice* essenciais ao desenvolvimento das atividades da AI Real Estate.

A segregação de atividades da AI Real Estate engloba tanto a segregação física das instalações onde são realizadas as atividades de administração de carteira de valores mobiliários, como a segregação estrutural, funcional e procedimental entre as áreas, impedindo a transmissão de informações no desenvolvimento das distintas atividades desempenhadas pela AI Real Estate.

Regras e procedimentos de segregação de atividades

A fim de garantir a efetiva segregação de atividades, a AI Real Estate desenvolveu as seguintes providências:

- (i) segregação física do responsável pela administração de carteira de valores mobiliárias, em uma sala, com acesso restrito a Colaboradores autorizados e controlado por meio de chave;
- (ii) a preservação de Informações Confidenciais por todos os Colaboradores, proibindo a transferência de tais informações a pessoas não habilitadas ou que possam vir a utilizá-las indevidamente, em processo de decisão de investimento, próprio ou de terceiros, conforme previsto nesta Política Interna;
- (iii) elaboração de Código de Ética e desta Política Interna, prevendo-se a proibição de acesso, compartilhamento, utilização e/ou qualquer outra conduta ilícita ou contrária à regulamentação e autorregulação relacionada a Informações Confidenciais e conflito de interesses;
- (iv) a implantação e manutenção de programa de treinamento dos Colaboradores que tenham acesso a Informações Confidenciais e/ou participem de processo de decisão de investimento, nos termos da Política de *Compliance*;
- (v) restrição de acesso a arquivos, bem como adoção de controles que restrinjam e permitam identificar as pessoas que tenham acesso às Informações Confidenciais, conforme previsto nesta Política Interna.

- (vi) segregação, autonomia e independência funcional, incluindo a disponibilização de computadores, telefones (fixos ou celulares), fac-símiles e arquivos à área responsável pela administração de carteira de valores mobiliários e as áreas que realizam as demais atividades desempenhadas pela AI Real Estate;
- (vii) nas hipóteses de compartilhamento de instalações, equipamentos e/ou informações, elaboração pelo Diretor de *Compliance* e PLD de estudo analítico prévio sobre potenciais riscos relacionados a conflito de interesses e definição de medidas e regras para prevenção e mitigação de tais riscos, como, por exemplo, restringir acessos à utilização de senha pessoal e intransferível; e
- (viii) o estabelecimento de políticas relacionadas à compra e venda de valores mobiliários por parte de Colaboradores.

Caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD identificar e monitorar de forma específica eventuais áreas e operações que apresentem maior potencial de conflito de interesses.

2.3. POLÍTICA DE SEGURANÇA CIBERNÉTICA

A AI Real Estate elaborou a presente política com o objetivo de implementar e manter, em documento escrito, regras, procedimentos e controles de segurança cibernética que sejam compatíveis com o seu porte, perfil de risco, modelo de negócio e complexidade das atividades desenvolvidas, nos termos da regulamentação e autorregulação vigentes.

A presente política se baseia no Manual ANBIMA de Segurança Cibernética, elaborado pela ANBIMA.

A presente Política Interna deve ser lida e observada em conjunto com a Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades da AI Real Estate.

2.3.1. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE RISCOS (*RISK ASSESSMENT*)

A AI Real Estate conta com infraestrutura tecnológica de aparelhos eletrônicos para suporte instrumental a grande parte de seus procedimentos, rotinas e processos. Isso eleva o risco de eventuais ataques cibernéticos. Em linhas gerais, destacam-se entre os aparelhos eletroeletrônicos empregados no exercício das atividades da AI Real Estate telefones fixos e celulares, computadores com acesso à internet, softwares e programas para gestão de recursos, *compliance* e gestão de riscos.

Por meio de todos esses instrumentos de trabalho, é gerada diariamente quantidade relevante de dados, informações e arquivos (“Informações”), os quais possuem níveis de relevância e risco distintos. Nesse sentido, o Diretor de *Compliance* e PLD da AI Real Estate, em conjunto com a área de Tecnologia da Informação (“Área de TI”), deve estabelecer regras formais para a classificação das Informações, de modo a auxiliar na implementação de processos para seu devido manuseio, armazenamento, transporte e descarte. Como diretriz, informações de caráter confidencial, dados que seriam objeto de sigilo bancário (conforme aplicável), informações de clientes e dados essenciais para a manutenção das operações da AI Real Estate devem possuir status especial em referida escala classificatória.

Em relação às vulnerabilidades dos sistemas, existe uma série de ameaças às quais os diferentes aparelhos eletrônicos estão expostos de formas e em graus distintos, conforme descrito abaixo:

Ativo	Grau de exposição	Possíveis ameaças
Telefone Fixo	Médio	Grampos e interceptações telefônicas.
Aparelho Celular	Alto	Grampos e interceptações telefônicas, ataques externos em

		smartphones (vírus, malwares e afins).
Computador	Alto	Acesso indevido a documentos e sistemas, coleta, perda ou danificação de dados, inutilização do equipamento
Internet (<i>wi-fi</i>)	Alto	Acesso indevido a dados, coleta, perda ou danificação de dados, utilização de ferramentas
Softwares	Alto	Descontinuidade do serviço, acesso a dados analíticos
Programas de armazenamento de arquivos	Alto	Acesso indevido a dados, coleta de informações
Servidor(es)	Alto	Descontinuidade do serviço, acesso a dados

Eventual incidente de segurança poderia potencialmente afetar toda a estrutura operacional da AI Real Estate, sua reputação, imagem e, conseqüentemente, finanças. Cabe ao Diretor de Risco preparar relatório, que deverá (i) detalhar fatores de risco à segurança cibernética verificados na estrutura e procedimentos da AI Real Estate; (ii) na medida do possível, quantificar potenciais conseqüências de incidentes cibernéticos; (iii) utilizar metodologias para avaliação de risco cibernético adequadas às atividades e porte da AI Real Estate; e (iv) definir diretrizes procedimentais e de governança de plano de ação para prevenção de riscos (“Relatório”). O Relatório deverá ser enviado a todos os diretores da AI Real Estate e membros do Comitê de Ética.

2.3.2. AÇÕES DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO

O acesso aos ativos, dados e informações da AI Real Estate é controlado por diversos mecanismos distintos de verificação (barreira física, cartão magnético, *login*, senha e chave, entre outros), especialmente sobre áreas com informações sensíveis. Detalhes a esse respeito estão previstos na Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades.

O acesso a tais ativos, dados e informações é restrito a Colaboradores que dele necessitam para desenvolvimento de suas atividades, sendo auditáveis e rastreáveis. A Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades também dispõe de forma detalhada a esse respeito.

Ao adicionar equipamentos e sistemas em suas operações, a área de Área de TI realiza configurações e verificações de segurança. Serão realizados testes em ambientes de

homologação e de prova de conceito antes de o novo equipamento ou sistema ser integrado às operações.

A AI Real Estate realiza internamente ou contrata prestador de serviços para realizar *backup* dos arquivos e dados, conforme detalhado na Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades.

Diligências na contratação de serviços terceirizados, inclusive serviços em nuvem, são detalhadas na Política de Contratação de Terceiros, inclusive sobre exigência de auditorias e cláusulas de confidencialidade.

No desenvolvimento de novos sistemas, softwares e aplicações, o Diretor de Risco poderá avaliar, em conjunto com membros da Área de TI, a criação de controles e monitoramento de segurança cibernética durante as fases pré-projeto e pré-operacionais.

A AI Real Estate se compromete a implementar segurança de borda, nas redes de computadores, por meio de *firewalls* e outros mecanismos de filtros de pacotes. Além disso, são implementados também recursos *anti-malware* em estações e servidores de rede, como antivírus e *firewalls* pessoais, sob coordenação da Área de TI.

A instalação e execução de *softwares* e aplicações são controladas por meio de solicitação de *login* e senha, a serem gerenciadas pela Área de TI em conjunto com o Diretor de *Compliance* e PLD. Em complemento, a definição de *whitelisting* também pode ser adotado pela AI Real Estate como mecanismo de controle de acesso a determinados conteúdos.

2.3.3. MONITORAMENTO E TESTES

A execução e efetividade das regras e procedimentos sobre cibersegurança serão constantemente monitoradas pela área de gestão de risco e Área de TI, bem como pela área de *compliance*, nos termos da Política de *Compliance* e da Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades.

A Área de TI, sob fiscalização do Diretor de *Compliance* e PLD, será responsável por manter inventários atualizados de *hardwares* e *softwares* da AI Real Estate (“Inventário”), como forma de delimitar a extensão de monitoramento e controle de riscos.

Equipe especializada em tecnologia da informação, da Área de TI ou terceirizada, deverá verificar o Inventário em periodicidade mínima semestral para verificar a existência de elementos estranhos à instituição (*softwares* não licenciados, dispositivos não integrantes da estrutura da AI Real Estate, entre outros).

Outras medidas de monitoramento e controle sobre segurança cibernética incluem:

- manutenção de sistemas operacionais e *softwares* de aplicação atualizados, exigindo-se dos Colaboradores, em conjunto com membros da Área de TI, a instalação imediata de atualizações disponibilizadas;
- monitoramento diário de rotinas de *backup*, executando-se testes constantes de restauração dos dados;
- realização de testes de invasão externa e *phishing* em periodicidade mínima semestral;
- análise de vulnerabilidades na estrutura tecnológica, em periodicidade mínima semestral ou sempre que houver mudança significativa no aparato tecnológico da gestora de recursos;
- realização de testes sobre o plano de resposta a incidentes, em periodicidade mínima semestral, simulando os cenários previstos no documento;
- analisar periodicamente, a critério do Diretor de Risco em conjunto com a Área de TI, os *logs* e as trilhas de auditoria criados, de forma a permitir a rápida identificação de ataques internos ou externos. Serão utilizadas ferramentas de centralização e análise de *logs* pela AI Real Estate.

Toda iniciativa de fiscalização, monitoramento e controle deverá ser formalizada por meio de plano de ação e relatório de resultados identificados, de responsabilidade do Diretor de Risco. Tal relatório será enviado a todos os diretores da AI Real Estate e membros do Comitê de Ética para discussão e definição de planos de ação a respeito, conforme o caso.

2.3.4. PLANO DE RESPOSTA

O plano de resposta desenvolvido pela AI Real Estate tem por base a análise de todos os fatores de risco e os potenciais cenários de ameaças mapeadas pelo Diretor de Risco em conjunto com membros da Área de TI. O Relatório é relevante para a análise de tais elementos.

O plano de resposta da AI Real Estate foi elaborado em trabalho conjunto pelas áreas de gestão de riscos, *compliance*, tecnologia da informação e comunicação, sob supervisão da diretoria da AI Real Estate.

O plano de resposta deve ser lido e interpretado em conjunto com o Plano de Continuidade de Negócios e a Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades, os quais preveem ações a respeito.

Caso verificado qualquer incidente sobre segurança cibernética, deve-se comunicar imediatamente o Diretor de *Compliance* e PLD e/ou o Diretor de Risco. Eles serão responsáveis por coordenar os procedimentos internos de averiguação, detecção e mitigação de riscos e dano, na medida do possível.

Para agilizar os procedimentos de emergência, as seguintes vulnerabilidades potenciais foram identificadas e devem ser solucionadas o mais rápido possível:

Ativo objeto do incidente	Procedimento	Quem acionar
Telefone fixo	<ul style="list-style-type: none"> - Desconexão de linhas afetadas. - uso de linha disponível, conforme autorizado pelo Compliance Officer. - Entre em contato com a operadora em relação a um problema de linha para resolver o problema de conexão 	Área de TI
Login e/ou senha	<ul style="list-style-type: none"> - Criação de nova senha; - Senha deve ter alfanumérica, com caracteres especiais, e conter ao menos 5 caracteres. 	Área de TI
Computador	<ul style="list-style-type: none"> - Preservação da máquina afetada para a Área de TI investigar. - Uso de máquina substituta, fornecida pela área de TI. - Comunicação ao provedor de serviços para verificar se há garantia disponível para a máquina afetada. 	Área de TI
Internet (<i>wi-fi</i>)	<ul style="list-style-type: none"> - Desligamento do sistema de internet <i>wi-fi</i> - Utilização de dados móveis de celulares corporativos - Exclusão do software afetado ou reversão, quando aplicável, se o software for atualizado - Utilização de programa de backup idêntico ou semelhante, conforme indicado pela TI 	Área de TI e Diretor de <i>Compliance</i> e PLD e/ou Diretor de Risco
Softwares	<ul style="list-style-type: none"> - Comunicação ao provedor de serviços responsável por fornecer o software afetado, se houver, e aconselhar os clientes potencialmente afetados (conforme exigido pela legislação, regulamentação ou autorregulação). 	Área de TI e Diretor de <i>Compliance</i> e
Servidor(es)	<ul style="list-style-type: none"> - Duplicidade de servidores compatíveis 	Área de TI e Diretor de <i>Compliance</i> e

- Transferência dos backups da unidade PLD e/ou Diretor de Risco afetada para a unidade disponível

Sem prejuízo das medidas emergenciais acima, o Diretor de *Compliance* e PLD e/ou o Diretor de *Compliance* e PLD e/ou Diretor de Risco deverá convocar uma reunião emergencial do Comitê de Ética e, se possível, com membros da área cujas informações e dados tenham sido objeto do incidente. Caso seja necessária comunicação pública, um membro responsável por tal função na AI Real Estate deverá ser prontamente convocado.

Na reunião será definida, caso necessário, a segunda etapa do plano de resposta ao incidente, estipulando-se procedimentos de curto, médio e longo prazos para análise das causas do incidente, recuperação de dados, mitigação de danos e implementação de medidas corretivas para prevenção de novos incidentes de mesma natureza.

Referida nova etapa do plano de resposta deverá ser devidamente formalizada, por escrito, em ata de reunião assinada por todos os presentes.

Os procedimentos estabelecidos na Política de Segurança da Informação, Confidencialidade e Segregação de Atividades serão adotados em caso de vazamento de dados.

Caso seja necessário o uso de instalações de contingência, o Plano de Continuidade de Negócios prevê regras específicas a respeito, devendo-se estabelecer mecanismos de segurança e controles de acesso também em tais instalações de contingência.

Sem prejuízo das disposições acima, a AI Real Estate cumprirá a legislação e regulamentação relacionada à proteção de dados, incluindo a Lei nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados), naquilo que couber.

Toda iniciativa de resposta a incidentes deverá ser formalizada por meio de plano de resposta e relatório da ocorrência, cuja elaboração é de responsabilidade do Diretor de *Compliance* e PLD e/ou Diretor de Risco, em conjunto com a Área de TI. Tal relatório será enviado a todos os diretores da AI Real Estate e membros do Comitê de Ética para discussão, definição e acompanhamento de medidas preventivas e resolutivas, conforme o caso.

A AI Real Estate adota uma escala de severidade dos incidentes de segurança cibernética para auxiliar o desenvolvimento de medidas preventivas e resolutivas. A definição do nível de gravidade do evento se baseia nos seguintes critérios (não necessariamente nessa ordem de relevância):

- número de áreas internas da AI Real Estate afetadas;
- número de colaboradores da AI Real Estate afetados;
- número de clientes, prestadores de serviço e parceiros da AI Real Estate afetados;

- impacto quantitativo e qualitativo nas operações de cada área da AI Real Estate;
- prazo necessário para normalização das operações da AI Real Estate;
- causa(s) do incidente, incluindo falha humana, sistêmica ou nenhuma delas;
- dano financeiro direto à AI Real Estate;
- danos adicionais, sobretudo de imagem, à AI Real Estate; e
- prazo necessário para reparação de danos à AI Real Estate e terceiros.

A cada um dos itens acima será atribuída uma nota de 0 (zero) a 5 (cinco), sendo qualificado como 0 (zero) o incidente de menor severidade naquele determinado item e 5 (cinco) o incidente com severidade máxima sobre a matéria daquele item. A soma de todas as notas dividida pelo número de itens avaliados fornece o grau de severidade do evento.

Parâmetros específicos sobre aferição de nota a cada um dos itens e eventuais medidas a serem tomadas pela AI Real Estate de acordo com a gravidade do incidente devem ser estabelecidas em documento apartado pelo Comitê de Ética.

2.3.5. RECICLAGEM E REVISÃO

A presente Política Interna e todo o programa de segurança cibernética será revisado em periodicidade no mínimo anual, mantendo atualizadas suas avaliações de risco, implementações de proteção, planos de resposta a incidentes e monitoramento dos ambientes.

Os colaboradores envolvidos no programa de segurança cibernética devem manter-se atualizados sobre novas vulnerabilidades e ameaças identificadas que possam potencialmente modificar a exposição da AI Real Estate aos riscos originalmente mapeados e tratados internamente.

Para isso, a AI Real Estate incentiva a participação em grupos de compartilhamento de informações, diálogo com fornecedores especializados e participação em cursos, treinamentos, eventos, palestras e congressos a respeito.

Como forma de conscientizar, promover e disseminar a cultura de segurança cibernética internamente, todos os colaboradores vinculados à AI Real Estate atualmente e/ou que venham a integrar o corpo de profissionais da AI Real Estate futuramente deverão receber uma via atualizada (em versão impressa e/ou digitalizada) da presente política de segurança cibernética, bem como documentos e materiais adicionais para facilitar seu entendimento e aplicação.

Em complemento, dúvidas, esclarecimentos, denúncias ou reclamações sobre o conteúdo da presente política deverão ser dirigidas ao Diretor de *Compliance* e PLD, por meio de correio eletrônico enviado ao seguinte endereço: **compliance@autonomyinvestimentos.com.br**

Caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD avaliar a viabilidade de implementar iniciativas adicionais para fomentar a conscientização e o envolvimento da alta administração, dos demais órgãos e dos colaboradores da AI Real Estate sobre segurança cibernética.

2.4. PLANO DE CONTINUIDADE DOS NEGÓCIOS

2.4.1. INTRODUÇÃO

Em razão da natureza das atividades de gestão de recursos desenvolvidas pela AI Real Estate, a sociedade está sujeita a extensa legislação, regulamentação e autorregulação no mercado brasileiro. A fim de atender integralmente a essas exigências, bem como adaptar suas atividades às melhores práticas de mercado, a AI Real Estate adotará a presente política que descreve os Planos de Contingência para a Continuidade de Negócios (“PCCN”), sob responsabilidade direta do Diretor de *Compliance* e PLD.

O PCCN visa garantir a continuidade dos negócios da AI Real Estate na ocorrência de eventos de caso fortuito ou força maior que possam afetar sua infraestrutura física ou tecnológica (“Evento Disruptivo”).

O PCCN encontra-se descrito abaixo e deverá ser revisado e atualizado anualmente pelo Diretor de *Compliance* e PLD, para que se mantenha sempre atualizado.

2.4.2. LOCAL DE TRABALHO E COLABORADORES

Em caso de um evento que impossibilite o acesso de Colaboradores ao escritório da AI Real Estate, estes deverão retornar a suas respectivas residências, a fim de desenvolver suas funções a partir do acesso remoto à rede da AI Real Estate (mediante uso de suas credenciais para liberação do acesso) e aguardar instruções do Diretor de *Compliance* e PLD. A comunicação será realizada por meio de ligação telefônica ou e-mail.

Caso o escritório permaneça fechado por mais de 24 (vinte e quatro) horas em um dia útil, os Colaboradores deverão manter as atividades à distância, salvo na hipótese de o Diretor de *Compliance* e PLD optar por alocar a equipe de trabalho em um local de apoio, a ser definido por ele.

O sistema de tecnologia da AI Real Estate possui a opção de acesso remoto, permitindo aos Colaboradores o exercício normal de suas atividades sem a presença física nas dependências da sociedade, conforme descrito neste Manual.

2.4.3. COMUNICAÇÃO

Como prevenção à hipótese de interrupção de qualquer meio de comunicação utilizado pela AI Real Estate, todos os Colaboradores serão orientados a manter em suas residências uma cópia atualizada de ao menos 2 (dois) meios de comunicação para contato com todos os demais Colaboradores, tais como um número de telefone e e-mail. Caso ocorra qualquer Evento

Disruptivo, cada Colaborador será contatado e informado acerca da ocorrência nos 2 (dois) meios de comunicação disponíveis.

Adicionalmente, assim que possível, todos os clientes ativos serão notificados (via e-mail, correspondência ou telefonema) pela AI Real Estate sobre a ocorrência do Evento Disruptivo, as formas alternativas de contato e prazos de solução do problema pela AI Real Estate. O Diretor de *Compliance* e PLD será responsável por realizar essa comunicação.

2.4.4. PROTEÇÃO DE ARQUIVOS

A AI Real Estate armazenará arquivos em nuvem com alta capacidade de armazenamento, acesso restrito e controlado pelo Diretor de Risco, com auxílio de profissionais da Área de TI. E-mails e arquivos ficarão hospedados em nuvem (*cloud computing*).

2.4.5. QUEDA DE ENERGIA – NO BREAKS

Todos os acessos a sistemas digitais da AI Real Estate serão realizados por meio de desktop e/ou dispositivos móveis, com autossuficiência mínima de 1 (uma) hora de funcionamento. Todos os Colaboradores da AI Real Estate serão orientados a manter seus dispositivos móveis com armazenamento completo de bateria.

Em caso de quedas repentinas e abruptas de energia, os Colaboradores deverão reduzir ao máximo a execução de atividades que necessitam de energia elétrica, promovendo simultaneamente a finalização de tarefas necessárias e armazenagem de documentos em execução.

2.4.6. IMPLEMENTAÇÃO DE PROCEDIMENTOS EMERGENCIAIS

A tabela abaixo descreve os eventos, procedimentos e divisão de atribuições a serem adotados em casos de emergência:

Lista de Eventos		
Ocorrência	Responsável	Procedimento
Falta de Energia	Diretor de Risco	Acesso remoto ou utilização de <i>no-breaks</i> .
Queda da Internet	Área de TI e Diretor de Risco	Acesso remoto.
Acesso ao Edifício	Diretor de Risco	Acesso remoto.
Incêndio	Diretor de Risco	Acesso remoto.

2.5. POLÍTICA DE CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.5.1. OBJETIVO

No desempenho de sua função de gestora de recursos, a AI Real Estate adotará procedimentos rigorosos para a contratação e supervisão de terceiros prestadores de serviços, conforme disposto em normas legais e infralegais, em nome dos fundos de investimento sob gestão (“Prestadores de Serviços”).

Nesse sentido, foi elaborada a presente política com o objetivo de estabelecer regras e procedimentos, que sejam consistentes e passíveis de verificação, para seleção, contratação e supervisão dos terceiros contratados em nome dos fundos de investimento geridos.

A presente Política Interna deve ser lida, interpretada e aplicada em conjunto com a Política de Contratação de Fornecedores no que aplicável à AI Real Estate.

2.5.2. PROCEDIMENTOS PRÉVIOS À CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

A AI Real Estate pode terceirizar outros serviços desde que garanta, com base nesta política, que os prestadores contratados

- (i) apresentam toda documentação necessária em conformidade com os padrões da AI Real Estate, conforme estabelecido nesta política;
- (ii) possuam procedimentos e controles adequados ao ambiente regulatório e práticas de mercado, o que é verificado pela AI Real Estate neste momento anterior ao início do relacionamento;
- (iii) possuam reputação e imagem íntegras e idôneas (*background* obrigatoriamente analisado); e
- (iv) apresentem infraestrutura adequada à prestação dos serviços objeto de sua contratação, a fim de assegurar, entre outros, que os respectivos serviços não sejam interrompidos em caso de eventuais indisponibilidades ou problemas técnicos de qualquer natureza não devidamente prevenidos.

Dessa forma, o processo de aprovação de novos prestadores de serviços para os fundos de investimento sob gestão da AI Real Estate visa, primordialmente, assegurar a regularidade e conformidade das instituições com as quais a AI Real Estate pretende estabelecer parceria.

O processo de contratação se diferencia de acordo com o prestador de serviço, sobretudo no caso de corretoras de títulos e valores mobiliários.

Sem prejuízo, em linhas gerais, os trabalhos de contratação envolvem as seguintes fases:

- a) **seleção de potenciais parceiros:** é realizada pela área de gestão de recursos ou gestão de risco, que busca parceiros no mercado aptos tecnicamente a prestar os serviços desejados;
- b) **levantamento de documentação/informações:** após encontrar potenciais parceiros, a área que realizou a seleção solicita documentos e informações, conforme modelo disponibilizado pela área de *compliance*, sendo requisito mínimo a exigência do questionário ANBIMA de *Due Diligence* específico para a atividade contratada. Caso o questionário ANBIMA de *Due Diligence* não seja aplicável, a avaliação do prestador de serviço será feita com base nos demais documentos exigidos pela área de *compliance*, conforme estabelecido pelo Diretor de *Compliance* e PLD;
- c) **análise de documentação/informações/instalações:** a área que pretende contratar o prestador de serviço e a área de *compliance* devem verificar cuidadosamente se toda a documentação foi devidamente enviada e se todas as informações foram devidamente fornecidas, agendando, inclusive, se julgar conveniente, visitas às instalações do prestador;
- d) **manifestação da área de *compliance*:** após análise da documentação e informações recebidas, a área de *compliance* deve se manifestar formalmente, de forma justificada, sobre a aprovação ou reprovação do prestador de serviços;
- e) **aprovação do potencial prestador:** os diretores devem se reunir para discutir e decidir sobre a aprovação ou reprovação do potencial prestador de serviços, com base no material produzido pela área de *compliance*. A nova parceria só pode ser iniciada após tal aprovação.

2.5.3. PROCEDIMENTOS PÓS-CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Após a contratação do prestador de serviços, inicia-se nova fase no relacionamento, que consiste na supervisão.

Sempre que entender necessário, a área responsável pela contratação e a área de *compliance* farão novos processos de análise (*due diligence*) do prestador de serviços.

As primeiras etapas de supervisão são realizadas pela área que mantém contato com o prestador de serviço, analisando de forma contínua, em processos rotineiros, a adequação, conduta, qualidade e desempenho do prestador de serviços.

Cada área da AI Real Estate possui seus próprios parâmetros e requisitos considerados necessários para avaliação e supervisão do prestador de serviços.

Sob outra perspectiva, as etapas seguintes de supervisão envolvem a fiscalização pela área de *compliance*.

Nessa etapa, é analisada a conformidade do prestador de serviços com a legislação, regulamentação, autorregulação e políticas internas da AI Real Estate.

Os procedimentos de verificação variam de acordo com o prestador de serviço, mas envolvem, em linhas gerais:

- (i) o mapeamento de normas e obrigações aplicáveis ao relacionamento da AI Real Estate com o prestador de serviços;
- (ii) elaboração de questionários;
- (iii) solicitação de documentos e informações;
- (iv) realização de auditorias; e
- (v) realização de vistoria nas dependências do prestador de serviços.

Caso verificada alguma inconsistência, desconformidade ou ressalva, o Diretor de *Compliance* e PLD abrirá um processo interno para análise aprofundada do caso. Serão envolvidos todos os membros da AI Real Estate que fazem parte do relacionamento com o terceiro para eventuais esclarecimentos a respeito.

Com base nas informações e dados analisados e discutidos com as demais áreas envolvidas, o Diretor de *Compliance* e PLD elaborará um relatório escrito em que apresentará, no mínimo: (a) os pontos de desconformidade, (b) os riscos envolvidos, (c) as medidas a serem adotadas, que podem envolver desde a correção em determinado prazo estipulado até o encerramento do vínculo com o prestador de serviços, sem prejuízo de eventuais medidas legais cabíveis.

2.5.4. CONTRATAÇÃO DE CORRETORAS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Todos os critérios e procedimentos adotados acima se aplicam especificamente à contratação de corretoras de títulos e valores mobiliários em nome do fundo de investimento, adaptando-se ao caso concreto.

A diretriz que fundamenta as formas de aplicação de todos os critérios e procedimentos descritos acima na contratação de corretoras de títulos e valores mobiliários é o melhor

interesse do investidor, que deve envolver, em linhas gerais, custo e qualidade na prestação do serviço.

2.5.5. TRANSPARÊNCIA SOBRE EVENTUAIS RECEBIMENTOS DE SERVIÇOS ADICIONAIS POR CORRETORAS

Em caso de contratação de serviços adicionais fornecidos pelas corretoras de títulos de valores mobiliários, os investidores deverão ser comunicados em até 30 (trinta) dias por escrito, devendo-se informar o contexto e as características objetivas e financeiras do serviço contratado de forma mais clara e transparente.

2.6. POLÍTICA DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO

2.6.1. INTRODUÇÃO E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

A “Lavagem de Dinheiro” é o processo pelo qual são inseridos, no sistema financeiro, os ganhos decorrentes de atividades ilícitas, buscando distanciá-los de sua origem ilegal. Para isso, diversas e sofisticadas transações são realizadas, sendo o sistema financeiro um dos principais ambientes de negócio utilizado.

Por esse motivo, foram criadas exigências legais (derivadas da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998) e regulatórias oponíveis às pessoas ligadas ao mercado financeiro e de capitais, entre outros, para que possuam políticas internas que permitam a identificação, rastreamento e comunicação de operações com suspeitas de Lavagem de Dinheiro, prevendo sanções administrativas para seu descumprimento.

A AI Real Estate está ciente de que, como pessoa jurídica prestadora de serviços no âmbito do mercado de capitais, corre o risco de ser utilizada para fins de Lavagem de Dinheiro. Para mitigar esse risco, a presente Política, em consonância com a legislação e regulamentação aplicáveis, apresenta as diretrizes de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo (“PLD/FT”), com o objetivo de evitar que as carteiras de valores mobiliários e fundos de investimento sob gestão da AI Real Estate sejam utilizados em processos de branqueamento de capitais.

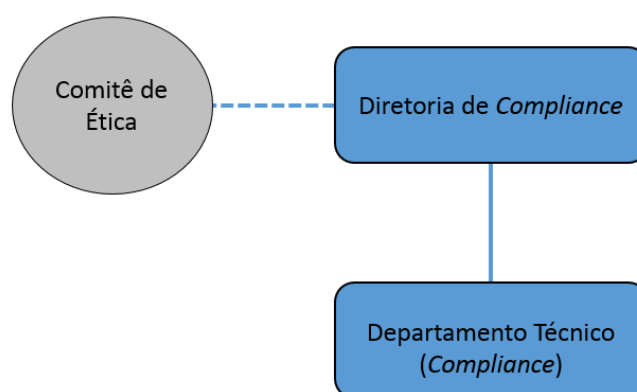
De forma a alcançar os mais altos níveis de governança corporativa, assim como proteger a AI Real Estate e seus Colaboradores, a AI Real Estate exigirá a adesão de todos a esta Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, bem como a observância do Guia de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo no Mercado de Capitais Brasileiro, versão 2014, elaborado pela Anbima (“Guia PLD/FT Anbima”), e qualquer nova versão do Guia PLD/FT Anbima que venha a ser publicada, no que as novas regras forem mais abrangentes ou rígidas do que as da atual.

Estrutura Organizacional para Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo

A AI Real Estate contará com uma equipe autônoma e independente, adequada ao porte da instituição, dedicada à atividade de PLD/FT. A equipe será composta por Colaboradores devidamente treinados, atualizados e preparados para qualquer tipo de situação e tomada de providências sobre o assunto.

Nesse sentido, a estrutura organizacional voltada à PLD/FT será liderada pelo Diretor de *Compliance* e PLD¹, que cumulará as funções de diretor responsável pelo *compliance* geral e de diretor responsável pelo *compliance* de PLD/FT nos termos do art. 10 da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999 (“ICVM 301/99”)², e contará com o suporte técnico do Departamento Técnico da área de *Compliance*. Também fará parte da estrutura de PLD/FT da AI Real Estate o Comitê de Ética, no qual se desenvolverão discussões práticas e teóricas sobre PLD/FT e análises de situações fáticas a respeito do tema ocorridas na sociedade, além de outras atribuições previstas ao longo desta Política Interna.

A partir do exposto, é apresentado abaixo organograma da estrutura que será responsável pela PLD/FT, composta por membros treinados e devidamente atualizados acerca das matérias e procedimentos envolvidos:



2.6.2. FUNDAMENTOS NORMATIVOS

A principal fonte legal de normas que regulam a prevenção à lavagem de dinheiro consiste na Lei Federal nº 9.613/98, modificada pelas Leis nº 10.701/03 e nº 12.683/12 (em conjunto consideradas como “Lei de Lavagem de Dinheiro”), que dispõe sobre a definição do crime de lavagem de dinheiro, as medidas preventivas, o sistema de comunicação de operação suspeita, a criação de uma unidade de inteligência financeira (Conselho de Controle de Atividades Financeiras – “COAF”) e os vários mecanismos de cooperação internacional.

Além disso, são emitidas pelos órgãos reguladores (CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados, Conselho Federal de Corretores Imobiliários e Secretaria de Previdência Complementar) e pelo COAF, periodicamente, normativos infra

¹ A identificação do Diretor de *Compliance* e PLD consta no Contrato Social da AI Real Estate, conforme art. 4º, inciso IV, da ICVM 558/15.

² É franqueado ao Diretor de *Compliance* e PLD, no exercício de suas atividades como diretor responsável pelo cumprimento das obrigações estabelecidas na ICVM 301/99, o acesso aos dados cadastrais de clientes, bem como a quaisquer informações a respeito das operações realizadas.

legais (circulares, cartas-circulares, resoluções e instruções) que estabelecem normas específicas de prevenção à lavagem de dinheiro.

Em paralelo, órgãos de autorregulação também contribuem para o desenvolvimento de melhores práticas de combate à lavagem de dinheiro no mercado. Destaca-se, entre eles, a ANBIMA, com súmulas de legislação e manual de disposições mínimas a serem observadas por seus associados.

A partir desse contexto, tendo em vista que: (i) a atividade de administração e gestão de carteiras de valores mobiliários é prevista na Lei Federal nº 6.385/76, configurando atividade sujeita a autorização própria e fiscalização pela CVM, nos termos da Instrução ICVM 558/15; e (ii) que a constituição, administração e funcionamento de fundos de investimento imobiliário são objeto de regulamentação específica da CVM, aplicam-se às atividades em referência, no que tange à prevenção à lavagem de dinheiro, as disposições da ICVM 301/99, conforme alterada.

2.6.3. POLÍTICA INSTITUCIONAL, MECANISMOS E FERRAMENTAS DE PLD/FT

A Lei de Lavagem de Dinheiro e a ICVM 301/99 impõem uma série de obrigações administrativas aos integrantes do mercado financeiro e de capitais com o objetivo de delegar a eles a realização de atividades e procedimentos fiscalizatórios que visem a identificação de processos de lavagem de dinheiro. Adicionalmente, o Guia PLD/FT Anbima estabelece práticas sobre o tema a serem observadas no âmbito da autorregulação.

Essas obrigações podem ser divididas em 4 (quatro) grupos, identificados como: (i) obrigações de identificação e cadastro de (a) clientes, (b) Contrapartes/beneficiários finais, (c) funcionários (Colaboradores), e (d) fornecedores; (ii) obrigação de registro de operações; (iii) obrigações de monitoramento; e (iv) comunicação de operações com indícios de lavagem de dinheiro e de operações de comunicação obrigatória.

A seguir, são descritas as obrigações que deverão ser observadas por completo por todos os Colaboradores, sob pena das responsabilizações previstas neste Manual e na legislação aplicável.

2.6.3.1 IDENTIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CADASTROS

As obrigações previstas abaixo se destinam principalmente à identificação dos beneficiários finais das operações e à prevenção do uso de contas de clientes sejam utilizadas por terceiros em benefício próprio.

2.6.3.1.1. “KNOW YOUR CLIENT” (KYC) – “CONHEÇA O SEU CLIENTE”

Em conformidade com a Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro descrita neste Capítulo e com a Lei 12.846, de 1 de agosto de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, a AI Real Estate implementará o processo “*Know your Client*” (KYC) – “Conheça seu Cliente”.

Trata-se de um procedimento interno que deve ocorrer no início de qualquer relacionamento com um cliente e manter-se ao longo da relação profissional entre a AI Real Estate e o cliente, no qual a AI Real Estate solicitará dados e documentos cadastrais e fará questionamentos para ter maior conhecimento de seu cliente, podendo utilizar para este fim: fichas cadastrais e/ou cartas assinadas pelos clientes, *logs* de sistemas, gravações telefônicas, entre outros comprovantes de confirmação de dados, conforme aplicável.

Nenhuma relação comercial será iniciada com cliente sem que ele esteja devidamente identificado. O cadastro dos clientes deverá possuir, no mínimo, as informações constantes no Anexo I, da ICVM 301/99, reproduzidas no item “Conteúdo mínimo do cadastro de clientes” no Anexo III à presente Política Interna, de modo a permitir a identificação da origem do patrimônio do cliente, avaliar as movimentações de recursos e desenvolver material de análise para monitoramento contínuo da compatibilidade das transações realizadas pelo cliente com seu perfil.

A AI Real Estate se reserva ao direito de vetar o relacionamento com pessoas cujas informações apresentaram potencial risco aos bens jurídicos tutelados nesta Política Interna de PLD/FT.

Abaixo indicamos algumas das principais informações a serem monitoradas pela AI Real Estate:

- o período em que o cliente deseja manter o investimento;
- as preferências declaradas do cliente quanto à assunção de riscos;
- as finalidades do investimento;
- as atividades profissionais do cliente;
- o histórico de acumulação de riquezas pelo cliente;
- as referências profissionais do cliente;
- as contas financeiras e as empresas que os clientes possam utilizar para movimentação financeira;
- o endereço residencial e o contato particular do cliente;
- dificuldades na obtenção de informações a respeito da atividade econômica e patrimônio do cliente; e
- dificuldades na identificação do(s) beneficiário(s) final(ais) das transações.

Fundos Exclusivos

Considerando-se que fundos de investimento exclusivos são veículos de investimento que contam com um único cotista, é possível que sua participação seja mais ativa no processo de tomada de decisão de investimentos do fundo. Nesse sentido, sob a perspectiva das rotinas e dos procedimentos de PLD/FT, essa modalidade de fundo de investimento receberá atenção e monitoramento especial da AI Real Estate, à semelhança das pessoas politicamente expostas (“PPEs”), conforme previsto na Política Interna.

Dessa forma, a AI Real Estate realizará especial análise do perfil e objetivos pessoais de investimento do cotista de fundo de investimento exclusivo, a ser instaurada no âmbito da verificação geral da regularidade das operações promovidas pelo fundo de investimento.

Além disso, serão reforçadas as rotinas de supervisão em fundos de investimento exclusivos, com análise mais ampla e aprofundada das características das operações e pessoas envolvidas, e eventualmente a solicitação de maiores informações, conforme necessários, de modo a possibilitar, com maior precisão, a identificação de operações suspeitas. Destaca-se, nesse sentido, as “operações realizadas entre as mesmas partes ou em benefício das mesmas partes, nas quais haja seguidos ganhos ou perdas no que se refere a algum dos envolvidos” (conforme artigo 6º, II, da Lei 9.613/98), entre outros itens elencados nesta Política Interna, a critério do Diretor de *Compliance* e PLD.

Sem prejuízo das obrigações, regras e procedimentos estabelecidos acima, o plano de negócios da AI Real Estate não abrange a gestão de fundos de investimento exclusivos, o que reduz consideravelmente as preocupações acima.

2.6.3.1.2. CADASTRO DE CONTRAPARTES

A AI Real Estate considera que, assim como o passivo de clientes e investidores, a negociação de ativos e valores mobiliários financeiros nos fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários que gere também deve ser analisada e monitorada para fins de PLD/FT, com base no item 45 do Ofício-Circular nº 5/2015/SIN/CVM, de 16 de julho de 2015 (“Ofício-Circular 5/15”).

Nesse sentido, esta Política Interna abrange também as contrapartes de operações integrantes das carteiras ou fundos de investimento geridos pela AI Real Estate (“Contrapartes”), de modo que a AI Real Estate se compromete a realizar, manter e monitorar o cadastro de Contrapartes, para fins de PLD/FT, com o intuito de prevenir que a AI Real Estate ou os fundos de investimentos e/ou as carteiras por ela geridos sejam utilizados para atividades ilegais ou impróprias.

A par disso, conforme Guia PLD/FT Anbima, a AI Real Estate realizará o cadastro de Contrapartes em ativos e valores mobiliários que demandem diligência própria de instituição

gestora de recursos, excluindo aqueles ativos em que as Contrapartes já sejam submetidas a processo de PLD/FT no mercado em que são negociados. Os ativos cujas Contrapartes não serão objeto de cadastro pela AI Real Estate são os seguintes:

- (i) ofertas públicas iniciais e secundárias de valores mobiliários, registradas de acordo com as normas emitidas pela CVM;
- (ii) ofertas públicas de esforços restritos, dispensadas de registro de acordo com as normas emitidas pela CVM;
- (iii) ativos e valores mobiliários admitidos à negociação em bolsas de valores, de mercadorias e futuros, ou registrados em sistema de registro, custódia ou de liquidação financeira, devidamente autorizados em seus países de origem e supervisionados por autoridade local reconhecida;
- (iv) ativos e valores mobiliários cuja contraparte seja instituição financeira ou equiparada; e
- (v) ativos e valores mobiliários de mesma natureza econômica daqueles acima listados, quando negociados no exterior, desde que (a) sejam admitidos à negociação em bolsas de valores, de mercadorias e futuros, ou registrados em sistema de registro, custódia ou de liquidação financeira, devidamente autorizados em seus países de origem e supervisionados por autoridade local reconhecida pela CVM, ou (b) cuja existência tenha sido assegurada por terceiros devidamente autorizados para o exercício da atividade de custódia em países signatários do Tratado de Assunção ou em outras jurisdições, ou supervisionados por autoridade local reconhecida pela CVM.

Não obstante, levando-se em conta a razoabilidade, proporcionalidade e disponibilidade de informações no âmbito dos controles internos da AI Real Estate, qualquer atuação suspeita em relação à Contraparte será comunicada ao COAF, mesmo que já tenha teoricamente passado por processo de PLD/FT, nos termos do item 49 do Ofício-Circular 5/15.

Com relação a todos os demais ativos e valores mobiliários, como títulos e valores mobiliários objeto de colocação privada (renda fixa ou ações), direitos creditórios, empreendimentos imobiliários *etc.*, entre outros, a AI Real Estate realizará o devido cadastro e monitoramento de Contraparte.

O cadastro das Contrapartes incluirá também a identificação do beneficiário final de cada uma das operações que envolvam ativos dos fundos de investimento e das carteiras geridas pela AI Real Estate ou que os clientes da gestora de recursos figurem como investidores.

Além da realização do cadastro e identificação da Contraparte e do respectivo beneficiário final da operação, o procedimento também compreenderá o conhecimento pela AI Real Estate das atividades da Contraparte e do beneficiário final bem como a avaliação dos motivos subjacentes à aproximação da Contraparte com a AI Real Estate para a realização da operação. Tal procedimento será sempre exercido de forma proativa pela AI Real Estate, envolvendo, inclusive, caso seja necessário, a realização de visitas físicas.

Caso o processo de avaliação realizado pela AI Real Estate conclua pela inidoneidade de determinada Contraparte ou determinado beneficiário final, segundo seus padrões de PLD/FT, a AI Real Estate poderá incluir tal Contraparte ou beneficiário final em uma lista de pessoas ou entidades reprovadas. Caberá, nesse caso, ao Diretor de *Compliance* e PLD realizar a comunicação ao COAF, na forma do art. 7º da ICVM 301/99, acerca de todas as transações ou propostas de transações que possam ser consideradas sérios indícios de crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores provenientes de infração penal, inclusive o terrorismo ou seu financiamento, ou atos a eles relacionados.

A AI Real Estate manterá as informações cadastrais das Contrapartes atualizadas, submetendo todas as Contrapartes ao preenchimento da ficha cadastral formulada nos termos da Instrução CVM nº 301/99, a qual será atualizada em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses, caso a Contraparte ainda tenha alguma operação com clientes ou ativos das carteiras e fundos de investimento sob a gestão da AI Real Estate.

2.6.3.1.3. “KNOW YOUR EMPLOYEE” (KYE) – “CONHEÇA O SEU FUNCIONÁRIO”

Os Colaboradores serão constantemente treinados e atualizados em relação às regras, procedimentos e controles internos e prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo, nos termos destas Políticas Internas, especialmente a Política de *Compliance*.

Não obstante, cabe ressaltar que a AI Real Estate não confunde ou confundirá a sua posição de gestora de recursos – pessoa jurídica, credenciada perante a CVM, responsável pela comunicação de operações suspeitas e manutenção de estrutura de PLD/FT – com a posição dos Colaboradores, que podem, eventualmente, descumprir as normas aplicáveis à sua atividade à total revelia e desconhecimento da AI Real Estate.

Dessa forma, incluem-se entre os procedimentos e rotinas a serem realizadas pela área de *Compliance* da AI Real Estate a realização de cadastro e o desenvolvimento de testes periódicos de PLD/FT, com o acompanhamento dos aspectos comportamentais, padrões de vida e respectivos resultados operacionais de seus Colaboradores, atentando para alterações inusitadas e significativas dessas variáveis, conforme parâmetros estipulados pelo Diretor de *Compliance* e PLD.

Na hipótese de se verificar qualquer caso suspeito, será realizada comunicação imediata ao COAF e eventuais outros órgãos reguladores, conforme aplicável, sem prejuízo da apuração, investigação e punição de Colaboradores comprovadamente envolvidos, conforme os procedimentos estabelecidos nestas Políticas Internas, especialmente na Política de *Compliance*.

2.6.3.1.4. “KNOW YOUR PARTNER” (KYP) – “CONHEÇA O SEU PARCEIRO”

A AI Real Estate realizará procedimentos de identificação e aceitação de empresas para o estabelecimento de relações de parceria comercial. A avaliação prévia da AI Real Estate terá como objetivo prevenir a realização de negócios com parceiros inidôneos ou suspeitos de envolvimento em atividade ilícitas, bem como assegurar que tais parceiros também apresentem PLD/FT consistentes e adequadas.

Os parceiros da AI Real Estate deverão admitir que a AI Real Estate realize visitas de diligência, além de responder, quando solicitados, questionários de diligências adotados, em linha com padrões de mercado.

2.6.3.1.5. ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

A atualização cadastral de cliente ativo deve ser feita, no mínimo, a cada 24 (vinte e quatro) meses, adotando-se mesmo procedimento a Contrapartes, Colaboradores e parceiros. O cliente, Contraparte, Colaborador ou parceiro inativo, assim definido como aquele que não tenha efetuado movimentações, não tenha desenvolvido relações com a AI Real Estate ou não tenha apresentado saldo nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, conforme aplicável, só poderá realizar novas operações ou desenvolver novos negócios com a AI Real Estate mediante a atualização prévia do respectivo cadastro. Alterações no endereço constante do cadastro dependem de ordem da parte, escrita ou por meio eletrônico, e comprovante do correspondente endereço. Caso não realizado tal procedimento, a AI Real Estate considerará que não houve alteração nos dados cadastrados em seus sistemas.

2.6.3.1.6. PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS

O tratamento conferido aos fundos de investimento constituídos exclusivamente ou majoritariamente por pessoas classificadas como politicamente expostas, os investidores de Private Banking e os investidores não residentes, em especial as sociedades constituídas com ações ao portador e os *trusts*, receberão cuidado especial no relacionamento, cadastramento, monitoramento e acompanhamento de informações, dados e operações, em comparação aos demais clientes, investidores e fundos de investimentos.

No ato de cadastramento de cliente, deverá ser feita análise com objetivo de identificar se a pessoa cadastrada se enquadra na categoria de pessoa politicamente exposta. Essa análise deverá ser repetida periodicamente com o objetivo de identificar se, após o início do relacionamento, o cliente veio a assumir cargo ou função que o enquadre na categoria de PPE. A relação com PPEs deverá ser supervisionada diretamente pelo Diretor de *Compliance* e PLD.

Considera-se pessoa politicamente exposta aquela que desempenha ou tenha desempenhado nos últimos 5 (cinco) anos:

- (i) cargos, empregos ou funções públicas relevantes, no Brasil ou em outros países, territórios e dependências estrangeiros, assim como seus representantes, familiares e outras pessoas de seu relacionamento próximo;
- (ii) cargo, emprego ou função pública relevante exercido por chefes de estado e de governo, políticos de alto nível, altos servidores dos poderes públicos, magistrados ou militares de alto nível, dirigentes de empresas públicas ou dirigentes de partidos políticos; e
- (iii) familiares da pessoa que exerce as funções acima definidas, seus parentes, na linha direta, até o primeiro grau, assim como o cônjuge, companheiro e enteado.

São exemplos de pessoas politicamente expostas no Brasil, conforme ICVM 301/99:

- (i) os detentores de mandatos eletivos dos Poderes Executivo e Legislativo da União;
- (ii) os ocupantes de cargo, no Poder Executivo:
 - (a) de Ministro de Estado ou equiparado;
 - (b) de natureza especial ou equivalente;
 - (c) de Presidente, Vice-Presidente e diretor, ou equivalentes, de autarquias, fundações públicas, empresas públicas ou sociedades de economia mista; ou
 - (d) do grupo direção e assessoramento superiores - DAS, nível 6, e equivalentes.
- (iii) os membros do Conselho Nacional de Justiça, do Supremo Tribunal Federal e dos tribunais superiores;
- (iv) os membros do Conselho Nacional do Ministério Público, o Procurador-Geral da República, o Vice-Procurador-Geral da República, o Procurador-Geral do Trabalho, o Procurador-Geral da Justiça Militar, os Subprocuradores-Gerais da República e os Procuradores-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal;

- (v) os membros do Tribunal de Contas da União e o Procurador-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas da União;
- (vi) os Governadores de Estado e do Distrito Federal, os Presidentes de Tribunal de Justiça, de Assembleia Legislativa e de Câmara Distrital e os Presidentes de Tribunal e de Conselho de Contas de Estados, de Municípios e do Distrito Federal; e
- (vii) os Prefeitos e Presidentes de Câmara Municipal de capitais de Estados.

2.6.3.2. REGISTRO DE OPERAÇÕES

Deverão ser registradas todas as operações e propostas de operações envolvendo títulos ou valores mobiliários - independente do seu valor - pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos a partir do encerramento da conta do cliente ou da última transação realizada em seu nome.

Os registros devem conter, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) a data em que as operações e propostas de operações foram realizadas;
- (b) os valores pagos a título de liquidações de operações;
- (c) os valores e/ou ativos depositados a título de garantia, em operações nos mercados de liquidação futura;
- (d) as transferências de valores mobiliários para conta de custódia de cliente; e
- (e) os meios e formas de pagamento envolvidos.

Os registros tratados acima poderão ser feitos em meio físico ou eletrônico e deverão ser armazenados em condições ideais para que não sejam perdidos ou danificados, bem como organizados de maneira adequada à viabilização de acesso e cumprimento das obrigações previstas na seção “Monitoramento e Comunicação de Operações” abaixo.

2.6.3.3. MONITORAMENTO

Todos os Colaboradores envolvidos direta ou indiretamente na negociação, estruturação, desenvolvimento e realização de operações com títulos e valores mobiliários deverão estar aptos a identificar operações com indícios de crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e/ou valores provenientes de infração penal.

Toda e qualquer operação suspeita de "lavagem de dinheiro" deverá ser reportada ao Diretor de *Compliance* e PLD, que, no atributo de suas funções, se obriga a analisá-las e tomar as devidas providências, conforme previsto nesta Política Interna. Exemplos de atividades suspeitas de "lavagem de dinheiro" que devem ser reportadas são apresentados na seção seguinte deste Manual.

Abaixo indicamos alguns exemplos de informações monitoradas pela AI Real Estate com esse intuito:

- compatibilidade entre movimentações financeiras e situação patrimonial;
- utilização de procuradores/representantes legais; e
- pagamento em espécie de elevados valores financeiros.

As comunicações a que se faz referência não poderão, em nenhuma hipótese, ser reveladas a terceiros ou aos clientes envolvidos na operação.

2.6.3.3.1. CRITÉRIOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE RISCOS E OPERAÇÕES MONITORADAS

O processo de aceitação de clientes e o monitoramento de transações devem ser compatíveis com o perfil determinado para cada cliente. Nesse sentido, a AI Real Estate analisará periodicamente as informações cadastrais de clientes e suas operações a partir dos seguintes critérios:

- Localização geográfica: pessoas/empresas domiciliadas/constituídas em países considerados de alto risco;
- Tipo de atividade/profissão: risco associado às atividades desenvolvidas pelo cliente; e
- Tipos de serviços e/ou produtos contratados: produtos ou serviços com maior risco de serem utilizados para a prática de atos ilícitos, como, por exemplo, os que apresentam dificuldades para identificar o beneficiário final ou mesmo o cliente.

A partir desses critérios, dentre outros eventualmente aplicáveis a casos e situações específicas, as operações abaixo listadas deverão receber especial atenção, devendo ser supervisionadas diretamente pelo Diretor de *Compliance* e PLD ou por pessoa diretamente designada por ele. Referido monitoramento importa na análise das operações listadas, bem como de propostas de operações, em conjunto com outras operações e propostas de operações conexas e/ou que possam fazer parte de um mesmo grupo de operações ou guardem qualquer tipo de relação entre si:

- (i) operações cujos valores se afigurem objetivamente incompatíveis com a ocupação profissional, os rendimentos e/ou a situação patrimonial ou financeira de qualquer das partes envolvidas, tomando-se por base as informações cadastrais respectivas;

- (ii) operações realizadas entre as mesmas partes ou em benefício das mesmas partes, nas quais haja seguidos ganhos ou perdas no que se refere a algum dos envolvidos;
- (iii) operações que evidenciem oscilação significativa em relação ao volume e/ou frequência de negócios de qualquer das partes envolvidas;
- (iv) operações cujos desdobramentos contemplem características que possam constituir artifício para burla da identificação dos efetivos envolvidos e/ou beneficiários respectivos;
- (v) operações cujas características e/ou desdobramentos evidenciem atuação, de forma contumaz, em nome de terceiros;
- (vi) operações que evidenciem mudança repentina e objetivamente injustificada relativamente às modalidades operacionais usualmente utilizadas pelo(s) envolvido(s);
- (vii) operações realizadas com finalidade de gerar perda ou ganho para as quais falte, objetivamente, fundamento econômico;
- (viii) operações com a participação de pessoas naturais residentes ou entidades constituídas em países que não aplicam ou aplicam insuficientemente as recomendações do Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo – GAFI;
- (ix) operações liquidadas em espécie, se e quando permitido;
- (x) transferências privadas, sem motivação aparente, de recursos e de valores mobiliários;
- (xi) operações cujo grau de complexidade e risco se afigurem incompatíveis com a qualificação técnica do cliente ou de seu representante;
- (xii) depósitos ou transferências realizados por terceiros, para a liquidação de operações de cliente, ou para prestação de garantia em operações nos mercados de liquidação futura;
- (xiii) pagamentos a terceiros, sob qualquer forma, por conta de liquidação de operações ou resgates de valores depositados em garantia, registrados em nome do cliente;

- (xiv) situações em que não seja possível manter atualizadas as informações cadastrais de seus clientes;
- (xv) situações e operações em que não seja possível identificar o beneficiário final;
- (xvi) operações com investidores não-residentes, especialmente quando constituídos sob a forma de *trusts*, fundações e sociedades com títulos ao portador;
- (xvii) operações com investidores com grandes fortunas geridas por áreas de instituições financeiras voltadas para clientes com este perfil (“*private banking*”);
- (xviii) operações com envolvimento de PPEs; e
- (xix) qualquer operação que possa constituir sérios indícios de crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores provenientes de infração penal.

2.6.3.4. COMUNICAÇÃO DE OPERAÇÕES

Caso sejam observadas qualquer das hipóteses de comunicação previstas na presente Política Interna, o Colaborador deverá reportar imediatamente a situação ao Diretor de *Compliance* e PLD.

O Diretor de *Compliance* e PLD analisará a operação e elaborará parecer conclusivo, que deverá ser arquivado pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, no qual serão descritos e elencados os fundamentos para comunicar ou não o COAF acerca da operação ou proposta de operação objeto de análise, bem como o nome de todos os envolvidos na análise e decisão acerca do reporte ao regulador.

O parecer conterà a indicação do Diretor de *Compliance* e PLD sobre a comunicação da operação ou proposta de operação para o COAF, se for o caso.

Deverão ser comunicadas ao COAF, por meio do sistema eletrônico SISCOAF, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar de sua ocorrência, abstendo-se de dar ciência aos envolvidos, todas as transações e/ou propostas de transações que constituam sérios indícios de crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores provenientes de infração penal, levando-se em conta, para mencionado juízo, principalmente:

- (i) características excepcionais relativas às partes envolvidas, forma de realização ou instrumentos utilizados;
- (ii) falta de fundamento econômico legal para a transação; e

- (iii) criação de dificuldades ao acesso a informações relevantes pelo cliente, terceiros intervenientes e demais envolvidos.

2.6.3.4.1. COMUNICAÇÃO NEGATIVA

Caso não sejam identificadas, durante o ano civil, operações ou propostas de operações com indícios de crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores provenientes de infração penal, deverá ser formulada à CVM declaração da não existência de mencionadas operações, até o último dia útil de janeiro do ano seguinte. A CVM poderá firmar convênio com o COAF e outros órgãos reguladores para fins do recebimento das comunicações negativas.

2.6.4. RESPONSABILIDADES

A supervisão, monitoramento de adesão e fiscalização do cumprimento das normas de PLD/FT caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD da AI Real Estate, que, nos termos do art. 10, da ICVM 301/99, ficará responsável pelo cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Política Interna e na legislação e regulamentação aplicáveis.

O descumprimento das disposições da presente Política Interna de PLD/FT, além das sanções disciplinares cabíveis, pode sujeitar os Colaboradores da AI Real Estate às sanções legais e regulatórias cabíveis, nos termos da Lei 9613/98 e ICVM 301/99.

Além das sanções administrativas previstas, em certas circunstâncias, o descumprimento das disposições da presente Política Interna de PLD/FT pode sujeitar os infratores à pena cominada para o crime de lavagem de dinheiro, correspondente a 3 (três) a 10 (dez) anos de reclusão.

2.6.5. TREINAMENTO E DIVULGAÇÃO

A Política Interna de PLD/FT deverá ser conhecida e aplicada por todos os Colaboradores. Para isso, o documento será circulado periodicamente, bem como permanecerá disponível para consulta no endereço eletrônico da AI Real Estate.

Os Colaboradores receberão treinamento periódico, no mínimo anual, sobre a Política Interna de PLD/FT, que poderá ser realizado por meio informatizado, conforme previsto na Política de *Compliance*, constante deste Manual.

2.7. POLÍTICA DE PREVENÇÃO À CORRUPÇÃO

2.7.1. INTRODUÇÃO

A AI Real Estate tem um compromisso com o combate a atos de corrupção, que traz efeitos nefastos para sociedade como um todo e que pode prejudicar de forma material o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro.

A AI Real Estate e seus Colaboradores deverão respeitar as regras anticorrupção previstas nos compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, nas legislações aplicáveis, especialmente, mas não se limitando à, Lei nº 12.846/13, Lei nº 8.666/93, Código Penal e Decreto nº 8.420/15 (“Legislação Anticorrupção”) e nesta política anticorrupção (“Política Anticorrupção” que, juntamente com a Legislação Anticorrupção, são doravante designadas “Normas Anticorrupção”), sob pena de aplicação de sanções disciplinares e de medidas judiciais cabíveis.

Esta Política Anticorrupção é aplicável indistintamente para Colaboradores e para terceiros relacionados à AI Real Estate, como prestadores de serviços, assessores externos, bem como qualquer pessoa física ou jurídica que atue em nome ou em benefício da AI Real Estate.

Esta Política de Prevenção à Corrupção deve ser lida, interpretada e aplicada em conjunto com o Código de Ética do grupo econômico da AI Real Estate no que for aplicável à gestora, a critério do Diretor de *Compliance* e PLD.

2.7.2. REGRAS DE CONDUTA

A AI Real Estate e os Colaboradores, em nenhuma hipótese, poderão prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer tipo de vantagem indevida a Agente Público, conforme abaixo definido (ou a qualquer pessoa relacionada ao Agente Público capaz de exercer influência sobre suas decisões na qualidade de gestor público), que possa trazer algum tipo de benefício – pessoal ou institucional – ainda que não se exija e/ou não seja realizada qualquer contrapartida por parte do Agente Público em razão da vantagem indevida.

Legalmente, é considerado “Agente Público” todo aquele que exerce, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou função em órgãos da administração direta, indireta ou fundacional de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de Território, de empresa incorporada ao patrimônio público ou de entidade para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio ou da receita anual. Isso engloba qualquer servidor público concursado, eleito ou em cargo de comissão, mas também

funcionários de empresas públicas, sociedades de economia mista, autarquias, fundações públicas, cartórios e empresas com contratos de parceria público privadas.

Para os fins desta Política Interna, é considerada vantagem indevida qualquer tipo de pagamento, doação, remuneração, presente ou favorecimento, não admitido legalmente e que possa, mesmo que indiretamente, enviesar ou estimular o desvio de comportamento de um Agente Público.

O conceito de “vantagem indevida” é bastante amplo e pode abarcar uma série de hipóteses. Assim, para facilitar sua compreensão, abaixo são elencadas uma série de condutas que serão consideradas como aptas a produzir vantagens indevidas e que, portanto, serão proibidas a todos os Colaboradores. Esse é apenas um rol exemplificativo de condutas, sem qualquer pretensão de ser exaustivo, de forma que os Colaboradores devem sempre ter bom discernimento no relacionamento com Agentes Públicos, a fim de identificar e prevenir outras condutas aptas a produzir vantagens indevidas. No caso de dúvidas sobre a regularidade de determinado ato ou comportamento, os Colaboradores deverão consultar seus superiores hierárquicos, quando o caso, e/ou o Diretor de *Compliance* e PLD.

- i. pagamento de propinas e subornos para obtenção de qualquer tipo de vantagem, mesmo que a contrapartida objetivada seja legítima e o pagamento seja destinado à facilitação de um serviço público;
- ii. oferecimento de qualquer tipo de vantagem ou facilitação para Agentes Públicos que possa ser ligada à AI Real Estate, como, por exemplo, “caixinhas” ou “gorjetas”, mesmo que a prática seja habitual e pareça comum;
- iii. pagamento de despesas de viagens de cortesia e de hospitalidade para Agentes Públicos, às suas próprias expensas ou da AI Real Estate, exceto quando devidamente aprovadas pelo Diretor de *Compliance* e PLD, após formalização de processo interno em que se justifique a legitimidade e licitude do pagamento;
- iv. pagamentos ou reembolsos de despesas relacionadas a Agentes Públicos, salvo quando devidamente comprovada a regular prestação de serviços públicos, respeitada as alçadas decisórias definidas pela AI Real Estate;
- v. pagamentos de despesas de alimentação, entretenimento e hospitalidade a Agentes Públicos, exceto quando devidamente aprovadas pelo Diretor de *Compliance* e PLD, após formalização de processo interno em que se justifique a legitimidade e licitude do pagamento;
- vi. pagamentos de almoços, jantares e de despesas de reuniões em restaurantes ou bares em que se reúnam outras pessoas, Agentes Públicos ou não, mesmo que a conta seja

paga pela pessoa física, mas em que possam ser tratados assuntos relativos à AI Real Estate, acima do limite máximo, por pessoa, de R\$ 200,00 (duzentos reais). Ainda assim, a AI Real Estate aconselha que nessas situações, cada parte arque com suas próprias despesas;

- vii. distribuição de brindes, presentes e lembranças a Agentes Públicos, mesmo de baixo valor pela AI Real Estate e Colaboradores. A AI Real Estate poderá, contudo, institucionalmente, oferecer produtos e lembranças da empresa, sem valor comercial, no contexto de suas iniciativas de promoção e marketing;
- viii. empréstimo de bens móveis ou imóveis, valores ou prestação de qualquer tipo de favorecimento ou concessão financeira a Agentes Públicos, seja no contexto das atividades institucionais da empresa, seja em sua vida particular, respeitados os círculos familiares e de amizade particulares;
- ix. prestação de serviços não onerosos ou fora dos padrões de mercado, ligados à atividade empresarial da AI Real Estate, ou qualquer outro tipo de benefício que possa ser considerado como tentativa de influência de Agente Público; e
- x. contribuições e doações para partidos políticos, mesmo que regularmente efetuadas por Colaboradores no âmbito de suas vidas particulares, que possam ser relacionadas ou vinculadas à sua atividade profissional da AI Real Estate.

Na relação comercial com o Poder Público, a AI Real Estate não admitirá qualquer tipo de fraude à licitação pública ou contratos dela decorrente, seja para minar seu caráter competitivo, para afastar licitante ou para impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer de seus atos.

A AI Real Estate não apoiará ou patrocinará qualquer tipo de evento, instituição ou iniciativa em que possam existir, no seu conhecimento, a prática de atos lesivos contra a administração pública acima descritos e exemplificados. Qualquer tipo de patrocínio financeiro por parte da AI Real Estate deverá ser precedido de análise, pelo Diretor de *Compliance* e PLD, sobre a legalidade e lisura de seus objetivos.

A AI Real Estate e os Colaboradores não admitirão que terceiros, agindo em seu benefício ou com ligação a suas atividades empresariais atuem em desacordo com a sua Política Anticorrupção, seja proibindo expressamente as condutas acima descritas e enumeradas, seja pela supervisão de suas atividades sempre que possível.

A AI Real Estate e os Colaboradores não criarão qualquer óbice à fiscalização e investigação por parte de Agente Público quanto às suas atividades empresariais, nem admitirão qualquer tentativa de influência em suas respectivas atuações atuação.

2.7.3. PROCEDIMENTOS INTERNOS

2.7.3.1. PROCEDIMENTOS INTERNOS – OBJETIVOS

O objetivo dos procedimentos anticorrupção abaixo disciplinados (“Procedimentos Internos”) é estabelecer diretrizes internas e procedimentos de adesão, fiscalização, monitoramento, treinamento e apuração de infrações relativos às Normas Anticorrupção.

2.7.3.2. PROCEDIMENTOS INTERNOS – ADESÃO ÀS NORMAS ANTICORRUPÇÃO

Todos os Colaboradores, em qualquer grau ou nível hierárquico, deverão aderir à Política Anticorrupção por meio do Termo de Adesão, o qual contará com declaração de ciência das Normas Anticorrupção.

Quando for negocialmente viável, a declaração de aderência às Normas Anticorrupção também deverá ser prestada por prestadores de serviço da AI Real Estate, que prestem serviços ou atuem nos interesses de sua atividade empresarial, seja por meio de declaração expressa, por meio de cláusula contratual ou por meio de termo de compromisso.

Sempre que houver mudanças substanciais nas regras de conduta descritas e elencadas acima, deverá ser realizado novo processo de adesão às novas regras.

2.7.3.3 PROCEDIMENTOS INTERNOS – FISCALIZAÇÃO E MONITORAMENTO

A supervisão, monitoramento de adesão e fiscalização do cumprimento das Normas Anticorrupção caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD, nos termos da Política de *Compliance*.

No caso de situações em que exista a suspeita de infrações às Normas Anticorrupção, o Diretor de *Compliance* e PLD deverá instaurar procedimento administrativo de apuração que deverá ser formalizado e arquivado pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, nos termos da Política de *Compliance*.

2.7.3.4. PROCEDIMENTOS INTERNOS – COMUNICAÇÃO INTERNA E TREINAMENTO

A Política Anticorrupção deverá ser de conhecimento de todos os Colaboradores, bem como de seus prestadores de serviços e terceiros relacionados. Para isso, a Política Anticorrupção deverá ser circulada ativa e periodicamente e deverá estar disponível para consulta nos sistemas internos de informática da AI Real Estate.

Os Colaboradores deverão receber treinamento periódico anual sobre as Normas Anticorrupção, nos termos da Política de *Compliance*.

2.7.3.5. PROCEDIMENTOS INTERNOS – CANAL DE COMUNICAÇÃO E DENÚNCIAS

Os Colaboradores são incentivados a reportar qualquer tipo de infração às Normas Anticorrupção. As comunicações internas serão feitas por meio físico, por canal de *e-mail* da Diretoria de *Compliance* e PLD da AI Real Estate ou podem ser realizadas de forma confidencial e anônima por meio do canal de denúncias externo provido por empresa contratada denominada Navex Global, acessível ao público interno e externo.

Caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD zelar para que nenhum Colaborador sofra qualquer tipo de retaliação em virtude das comunicações que fizer de boa-fé.

A comunicação anônima será recebida da mesma forma que as demais, contudo receberá atenção especial, já que esse tipo de comunicação pode ser utilizado com objetivos diversos, não aderentes à realidade de fatos narrados.

2.7.3.6. PROCEDIMENTOS INTERNOS – FEEDBACK

Sempre que possível, e na medida do legalmente permitido, o Diretor de *Compliance* e PLD informará o comunicante sobre o andamento dos procedimentos de apuração relativos às comunicações.

2.7.3.7. PROCEDIMENTOS INTERNOS – APURAÇÃO DE IRREGULARIDADES

Sempre que houver a suspeita de irregularidades quanto ao cumprimento das Normas Anticorrupção, seja oriunda dos canais de comunicação internos, seja decorrente do regular e permanente sistema de monitoramento, deverá ser realizado procedimento interno de apuração e cominação de responsabilidade e penalidades, nos termos da Política de *Compliance*

Se nas apurações forem diagnosticados comportamentos que, mais do que descumprimento da Política Anticorrupção, possam configurar ilícitos administrativos e/ou criminais, nos termos da Legislação Anticorrupção, o parecer elaborado pelo Diretor de *Compliance* e PLD deverá ser levado ao conhecimento dos sócios da AI Real Estate para decisão, os quais deverão deliberar sobre as providências legais cabíveis (por exemplo, a elaboração de proposta de acordo de leniência, pedido de instauração de inquérito policial, lavratura de boletim de ocorrência e *etc.*).

2.7.4. RELAÇÃO COM TERCEIROS

Toda relação com terceiros, prestadores de serviços e representantes comerciais deverá ser precedida de análise reputacional com objetivo de identificar o grau de exposição a atos de corrupção.

Deverá ser sempre consultado o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, sem prejuízo de outras medidas cabíveis para a análise da reputação do terceiro relacionado, tais quais, exemplificativamente, consulta de processos, contato com referências, buscas em sites de internet e etc.

Sempre que negocialmente viável, os terceiros, prestadores de serviços, representantes e parceiros comerciais deverão aderir à Política Anticorrupção. Caso a relação com o terceiro seja contratual, a aderência deverá ser formalizada por meio de cláusula contratual, conforme modelo abaixo. Caso não seja possível a inserção de cláusula contratual ou no caso de relações não contratuais, a adesão poderá ser feita por termo de compromisso, conforme modelo abaixo.

2.7.5. PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DE DESPESAS

Conforme disposições da Política Anticorrupção, o pagamento de despesas de viagens de cortesia, alimentação, entretenimento e hospitalidade a Agentes Públicos são, em regra, proibidos. Os pagamentos de despesas de tal natureza somente serão autorizados excepcionalmente, desde que sejam legitimamente e legalmente justificáveis.

A decisão acerca da legitimidade e legalidade a justificar a excepcionalidade do pagamento de despesa será sempre tomada pelo Diretor de *Compliance* e PLD, observado o procedimento abaixo.

A proposta de pagamento de despesas deverá ser solicitada pelo Colaborador interessado e será direcionada ao Diretor de *Compliance* e PLD, conforme regramento estabelecido pelas normas internas da AI Real Estate.

O Diretor de *Compliance* e PLD poderá decidir de plano pelo veto ao pagamento de despesa ou contribuição quando, de acordo com a análise de conformidade legal e interna, a proposta carecer de legitimidade, legalidade ou lhe faltar qualquer outro tipo de justificação.

Caso a proposta não seja vetada de plano, o Diretor de *Compliance* e PLD poderá encaminhá-la para análise legal da proposta, por meio de assessoria jurídica externa ou interna. O Diretor de *Compliance* e PLD tomará sua decisão acerca da autorização para o pagamento ou

contribuição, tomando por base parecer técnico jurídico sobre o tema (caso entenda necessário).

2.7.6. REVISÃO

Esta Política Anticorrupção, incluindo seus Procedimentos Internos, deverão ser objeto de revisão periódica que garanta a eficácia dos mecanismos e controles internos e que permita a sua adequação a novas normas e regulamentos e aos mais modernos padrões de controle do mercado, conforme previsto na Política de *Compliance*.

2.7.7. CLÁUSULA PADRÃO ANTICORRUPÇÃO

[•] - CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

[•].1 – As Partes se comprometem a não praticar atos lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra os princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, devendo atuar em conformidade com a Lei nº 12.846/2013 e o Decreto nº 8.420/2015 (“Regras Anticorrupção”).

[•].2 – Ao longo da vigência deste Contrato, as Partes, por si e por seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seus respectivos nomes, deverão se abster de (i) prometer, oferecer, dar, aceitar, direta ou indiretamente, qualquer tipo de vantagem indevida a Agente Público ou terceira pessoa a ele relacionada; (ii) financiar, custear, patrocinar, ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos que atentem contra as Regras Anticorrupção; e (iii) se utilizar de terceira pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados.

[•].2.1 – Para fins deste instrumento, entende-se como “Agente Público” todo aquele que exerce, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou função em órgãos da administração direta, indireta ou fundacional de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de Território, de empresa incorporada ao patrimônio público ou de entidade para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio ou da receita anual. Isso engloba qualquer servidor público concursado, eleito ou em cargo de comissão, mas também funcionários de empresas públicas, sociedades de economia mista, autarquias, fundações públicas, cartórios e empresas com contratos de parceria público privadas.

[•].3 – Mediante notificação prévia, a **[indicação da contraparte conforme qualificada no Contrato – “CONTRAPARTE”]** concorda que a **[indicação da AI Real Estate conforme qualificada no Contrato – “AI Real Estate”]** terá o direito de realizar procedimento de auditoria para se certificar da conformidade contínua com as declarações e garantias dadas pela **[CONTRAPARTE]** no item abaixo desta Cláusula. A **[CONTRAPARTE]** deve cooperar plenamente em qualquer auditoria realizada nos termos deste item ou do presente Contrato. A **[CONTRAPARTE]** fará com que seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, consultores e prepostos que venham a agir em seu nome cooperem plenamente com qualquer investigação das atividades da **[CONTRAPARTE]** pela **[AI Real Estate]** ou por qualquer órgão governamental. O disposto nesta Cláusula não será interpretado de forma a estabelecer qualquer responsabilidade, obrigação ou padrão de diligência, verificação ou fiscalização, por parte da **[AI Real Estate]**, do cumprimento das obrigações da **[CONTRAPARTE]**.

[•].4 – A **[CONTRAPARTE]** declara e garante que:

[•].4.1 Nem a **[CONTRAPARTE]**, nem qualquer de seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, consultores e prepostos foi condenado ou está impedido de exercer qualquer atividade por simulação, fraude ou qualquer crime, em qualquer jurisdição;

[•].4.2 Não violou, viola ou violará as Regras Anticorrupção;

[•].4.3 Já implementou ou implementará durante a vigência deste Contrato um programa de conformidade e treinamento em seu âmbito interno com procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades, com aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta que sejam razoavelmente eficazes na prevenção e detecção de violações das Regras Anticorrupção;

[•].4.4 Irá comunicar a **[AI Real Estate]** imediatamente e por escrito acerca da existência ou início de qualquer processo administrativo, inquérito ou ação penal por atos lesivos decorrentes da aplicação de Regras Anticorrupção; e

[•].4.5 Irá comunicar a **[AI Real Estate]** imediatamente e por escrito caso a **[CONTRAPARTE]** seja inscrita no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, ou outros cadastros análogos instituídos por outros entes, nos termos das Regras Anticorrupção.

[•].5 – Qualquer violação das Regras Anticorrupção praticada pela **[CONTRAPARTE]**, o descumprimento dos deveres previstos nesta Cláusula ou a ocorrência do evento descrito na Cláusula [•].4.5 acima darão ensejo à resolução deste Contrato e garantirão à **[AI Real Estate]**, seus controladores, sociedades controladas, sociedades coligadas e respectivos sucessores e cessionários, administradores ou empregados o direito de serem plenamente indenizados pela **[CONTRAPARTE]** por todas as perdas e danos causados, incluindo, mas não se limitando a,

multas, indenizações ou quaisquer montantes pagos em decorrência de decisão judicial, administrativa ou arbitral e dano à imagem causado pela aplicação das sanções referentes às Regras Anticorrupção, sem prejuízo das demais disposições deste Contrato atinentes à indenização devida em decorrência da resolução contratual.

2.7.8. MODELO DE TERMO ANTICORRUPÇÃO

O(A) [**Incluir denominação social e qualificação completa da Contraparte**] (“Signatário”) se compromete perante a AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda. (“AI Real Estate”) a:

1. Não praticar atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra os princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, devendo atuar em conformidade com a Lei nº 12.846/2013 e o Decreto nº 8.420/2015 (“Regras Anticorrupção”);

2. Se abster por si, por seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seus respectivos nomes, de (i) prometer, oferecer, dar, aceitar, direta ou indiretamente, qualquer tipo de vantagem indevida a agente público ou terceira pessoa a ele relacionada; (ii) financiar, custear, patrocinar, ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos que atentem contra as Regras Anticorrupção; e (iii) se utilizar de terceira pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados;

3. Mediante notificação prévia, conferir à AI Real Estate o direito de realizar procedimento de auditoria para certificar-se da conformidade contínua das declarações e garantias dadas pelo Signatário neste termo e que cooperará plenamente em qualquer auditoria realizada em conformidade com este termo. O Signatário fará com que seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, consultores e prepostos que venham a agir em seu nome cooperem plenamente com qualquer investigação das atividades do Signatário pela AI Real Estate ou por qualquer órgão governamental. O disposto nesta Cláusula não será interpretado de forma a estabelecer qualquer responsabilidade, obrigação ou padrão de diligência, verificação ou fiscalização, por parte da AI Real Estate, do cumprimento das obrigações do Signatário.

4. O Signatário declara e garante que:

4.1 Nem o Signatário, nem qualquer de seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, consultores e prepostos foi condenado ou está impedido de exercer qualquer atividade por simulação, fraude ou qualquer crime, em qualquer jurisdição;

4.2 Não violou, viola ou violará as Regras Anticorrupção;

4.3 Já implementou ou implementará durante a vigência da relação contratual com a AI Real Estate um programa de conformidade e treinamento em seu âmbito interno com procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades, com aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta que sejam razoavelmente eficazes na prevenção e detecção de violações das Regras Anticorrupção;

4.4 Irá comunicar a AI Real Estate imediatamente e por escrito acerca da existência ou início de qualquer processo administrativo, inquérito ou ação penal por atos lesivos decorrentes da aplicação de Regras Anticorrupção; e

4.5 Irá comunicar a AI Real Estate imediatamente e por escrito caso o Signatário seja inscrito em Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, ou outros cadastros análogos instituídos por outros entes, nos termos das Regras Anticorrupção.

5. Qualquer violação das Regras Anticorrupção praticada pelo Signatário, o descumprimento dos deveres previstos nesta Cláusula ou a ocorrência do evento descrito na Cláusula 4.5 acima poderão ensejar o encerramento imediato de quaisquer tratativas negociais realizadas com a AI Real Estate e/ou à resolução de quaisquer relações contratuais estabelecidas com a AI Real Estate e garantirão à AI Real Estate, seus controladores, sociedades controladas, sociedades coligadas e respectivos sucessores e cessionários, administradores ou empregados o direito de serem plenamente indenizados pelo Signatário por todas as perdas e danos causados, incluindo, mas não se limitando a, multas, indenizações ou quaisquer montantes pagos em decorrência de decisão judicial, administrativa ou arbitral e dano à imagem causado pela aplicação das sanções referentes às Regras Anticorrupção, sem prejuízo das demais disposições contratuais atinentes à indenização devida em decorrência da resolução contratual e/ou da indenização devida por perdas e danos decorrentes da interrupção de tratativas negociais.

Local: **[Inserir]**

Data: **[Inserir]**

[Inserir campo para assinatura dos representantes legais do Signatário e duas testemunhas]

PARTE III – GERENCIAMENTO DE RISCOS

3. POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

3.1. INTRODUÇÃO

A AI Real Estate vem, nos termos da ICVM 558/15, do Código de Autorregulação da ANBIMA e das diretrizes baixadas pelo Conselho de Autorregulação da ANBIMA para Administração de Recursos de Terceiros, definir sua Política de Gestão de Riscos, observando as regulamentações aplicáveis e melhores práticas de mercado, como forma de estabelecer as linhas gerais e princípios básicos a serem seguidos pela AI Real Estate na seleção dos ativos e gestão técnica e profissional dos recursos de terceiros sob sua gestão, regulados pela Instrução CVM n.º 555/14 e Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada (“ICVM 472/08”).

3.2. APLICAÇÃO

Esta política é aplicável para as atividades da AI Real Estate como gestora de valores mobiliários, nos termos da legislação, regulamentação e autorregulação brasileiras.

3.3. ABRANGÊNCIA

Esta Política de Gestão de Riscos deve ser observada por todos os colaboradores da AI Real Estate, em especial aqueles que atuam nas áreas de gestão de recursos, risco, *compliance* e *backoffice*. Estes deverão ler, compreender e cumprir integralmente as previsões desta Política Interna.

3.4. DIRETRIZES

Os processos de controle de risco devem observar rigorosamente os princípios definidos abaixo, segundo os quais a estrutura de gestão e controle de risco para carteiras de valores mobiliários e imobiliários deve:

- a) Assegurar que os processos e sistemas adotados para medir, monitorar e controlar a exposição aos riscos sejam compatíveis com a natureza dos ativos e complexidade das operações;
- b) Assegurar que a dimensão da exposição a riscos esteja adequada a cada carteira de valores mobiliários e/ou imobiliários, abrangendo todas as formas de riscos de mercado; e

- c) Gerar relatórios de exposição de riscos para a diretoria da instituição, conforme periodicidade exigida pela regulamentação aplicável.

O valor dos títulos e valores mobiliários e imobiliários integrantes das carteiras geridas poderá aumentar ou diminuir ao longo do tempo, conforme as alterações de preços, avaliação, cotações de mercado, taxas de juros, condições políticas e econômicas, dentre outros fatores. A redução dos preços dos ativos integrantes da carteira de cada cliente poderá ser temporária ou pode se estender por períodos longos e indeterminados. Em certos momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos poderá trazer oscilações significativas na performance da carteira.

O gerenciamento de riscos da AI Real Estate parte da premissa de que assunção de riscos é característica de investimentos nos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, a gestão de riscos realizada pela gestora tem por princípio não sua simples eliminação, mas sim o acompanhamento e avaliação, caso a caso, dos riscos aos quais cada carteira estará exposta e da definição de estratégias e providências para a mitigação de tais riscos, conforme definição da carteira em questão, do perfil do cliente e da política de investimento.

3.5. AVALIAÇÃO DE RISCOS

Como resultado da avaliação de riscos realizada, a AI Real Estate diferencia, dentre os fundos de investimento sob sua gestão, a natureza dos ativos que possam compor as carteiras de tais fundos, diferenciando-se as seguintes categorias, conforme definido pelo Diretor de Risco e parâmetros regulatórios e autorregulatórios, se houver: i) Ativos Ilíquidos; e ii) Ativos Líquidos.

A AI Real Estate tem como foco a gestão de fundos de investimento cuja natureza dos ativos é de baixa liquidez (sobretudo do setor imobiliário), ou Ativos Ilíquidos.

Em razão desta diferenciação e considerando, sobretudo, a natureza dos riscos a que estão expostos estes ativos, esta Política Interna foi estruturada de forma a endereçar os controles e procedimentos para tal modalidade. Os critérios descritos nesta Política Interna demonstram a metodologia e os princípios adotados pela AI Real Estate, estando os mesmos em concordância com a legislação, regulamentação e autorregulação em vigor e sendo passíveis de verificação.

3.6. FILOSOFIA E GESTÃO DE RISCOS DA AI REAL ESTATE

3.6.1 ATIVOS ILÍQUIDOS

A filosofia de investimento da AI Real Estate está focada essencialmente em construir plataformas de investimentos e aplicar estratégias de crescimento e criação de valor, que visam a adicionar valor agregado.

Neste segmento, o objetivo da AI Real Estate é perpetuar-se na gestão de recursos de terceiros, visando a investir em desenvolvimento imobiliário, aquisições de ativos imobiliários com valor agregado e retrofits, comercialização, operação e manutenção de edifícios comerciais corporativos, ativos logísticos e empreendimentos residenciais, buscando em paralelo: (i) estratégias fundamentadas em contratos de longo prazo (*built-to-suit*); (ii) contratos padrão de curto e médio prazos; e (iii) ganhos de capital por meio da venda de ativos.

A AI Real Estate reúne qualificações para realizar e gerir investimentos em ativos imobiliários que possuam baixa liquidez e sejam, por definição, de maturação no longo prazo. Tais investimentos são realizados por meio de fundos de investimentos geridos pela AI Real Estate, principalmente fundos de investimentos imobiliários (FIIs).

A AI Real Estate implementa uma política disciplinada de mitigação de riscos, sendo que as carteiras dos fundos de investimento sob sua gestão serão monitoradas em conformidade com os padrões de risco correspondentes, o que inclui, dentre outras práticas:

- investimento gradual dos recursos comprometidos;
- projetos de longo prazo;
- contratos de longo prazo com cláusulas que oferecem proteção à inflação e à vacância;
- time experiente de gestão de projetos;
- segmentação geográfica e setorial;
- seleção criteriosa de contrapartes;
- procedimentos de diligência abrangentes e aprofundados dos ativos-alvo; e
- planejamento das estratégias de saída.

3.6.1.1 METODOLOGIA

No processo de seleção dos seus investimentos, a AI Real Estate busca ativos que, acredita, possam oferecer oportunidades de crescimento atrativas, mas com um balanceamento de retorno ajustados ao risco.

O gerenciamento de risco de Ativos Ilíquidos geridos pela AI Real Estate é feito em diversas instâncias, conforme instrumentos descritos abaixo:

- (a) risco de execução de desenvolvimento imobiliário: monitoramento da execução (cronograma e custos) pela diretoria através de sistemas, entre eles, Oracle;
- (b) risco de concentração: diversificação (i) geográfica dos ativos a serem desenvolvidos; (ii) do tipo de ativo (escritórios corporativos e galpões industriais/logísticos); e (iii) diversificação do perfil dos locatários dos empreendimentos imobiliários (indústria de atuação);
- (c) risco de mercado: balanceamento dos contratos de aluguel em contratos típicos e atípicos;
- (d) risco de crédito: análise criteriosa da qualidade de crédito dos locatários e exigência de garantias que atendam ao *credit score* da AI Real Estate; e
- (e) risco de avaliação: consiste no risco de variação no valor dos ativos da carteira dos fundos de investimento. O valor destes ativos pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de avaliações de mercado, taxas de juros e resultados das empresas locatárias. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento, o patrimônio líquido dos fundos de investimento pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira dos fundos de investimento pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. A AI Real Estate utiliza simulações históricas e projeções futuras com o intuito de prever o impacto de mercado nos diversos cenários de operacionalização das diversas estratégias de investimento implementadas sob sua gestão.

3.6.2. ATIVOS LÍQUIDOS

A gestão de risco de ativos líquidos responde pelo processo de limite de exposição, em métricas definidas por fundo e/ou por classe de fundos, abrangendo o risco absoluto e o risco relativo ao parâmetro de referência.

Neste sentido, consideram-se os tipos de risco abaixo.

3.6.2.1. RISCO DE CONCENTRAÇÃO

Um dos principais riscos a que se sujeitam as carteiras de ativos líquidos diz respeito à possibilidade de concentração em títulos e valores mobiliários de um mesmo emissor.

Alterações da condição financeira podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou o rendimento dos ativos da carteira.

O risco de concentração pode acentuar o risco de liquidez (descrito na sequência) o que pode influenciar negativamente o valor e desempenho da carteira.

No âmbito da análise do risco de concentração a que se sujeitam as carteiras administradas pela AI Real Estate, deverão ser analisados o risco de concentração por: (i) modalidade de ativo financeiro; (ii) emissor e/ou garantidor do ativo financeiro; e (iii) segmento econômico da atuação.

A AI Real Estate observará, ainda, nas operações que envolvam risco de concentração, os limites de concentração impostos: (i) pela regulamentação aplicável; e (ii) pelo respectivo contrato de gestão de carteira ou regulamento do fundo de investimento, conforme aplicável. Os limites de exposição a risco mencionados acima se aplicam a carteiras administradas que não tenham no contrato ou regulamento limites expressos, nos termos do art. 23, §1º, III, da ICVM 558/15.

Estipulados esses limites, todo investimento é embasado em um estudo diligente dos ativos e os riscos são mensurados e monitorados.

3.6.2.2. RISCO OPERACIONAL

O risco operacional contempla a possibilidade de que sistemas de informação, controles internos ou erros humanos. A mitigação deste tipo de risco é de interesse e responsabilidade de todos os Colaboradores. Os eventos envolvendo riscos operacionais podem ou não gerar perdas financeiras para os clientes ou para a própria AI Real Estate, sendo certo que, independentemente da ocorrência de perda, os riscos operacionais devem ser prevenidos e, caso ocorram, sanados pela AI Real Estate tão logo identificados.

Os procedimentos necessários à identificação e ao acompanhamento da exposição a riscos operacionais, nos termos do art. 23, §1º, I e II, da ICVM 558/15, envolvem as seguintes etapas e técnicas:

- (i) mapeamento e entendimento dos procedimentos e rotinas relacionadas às atividades da AI Real Estate, identificando os riscos operacionais mais relevantes;
- (ii) criação e documentação de controles internos por meio de procedimentos operacionais e treinamentos, a fim de mitigar todos os riscos relevantes;
- (iii) avaliação periódica dos controles operacionais internos;

- (iv) avaliação periódica desta Política de Gestão de Riscos, sem prejuízo da tomada das medidas mencionadas acima, a fim de aprimorar esta Política de Gestão de Riscos, bem como os procedimentos internos e treinamentos oferecidos aos Colaboradores da AI Real Estate.

Caso os limites de exposição a risco operacional das carteiras administradas ou fundos de investimento não estejam previstos no contrato ou no regulamento, conforme aplicável, a AI Real Estate estipulará limites expressos, conforme art. 23, §1º, III, da ICVM 558/15, aplicáveis de forma subsidiária.

3.6.2.3. RISCO DE CONTRAPARTE E DE CRÉDITO

O risco de contraparte envolve determinados riscos associados a contrapartes e intermediários, incluindo, por exemplo, o risco de inadimplemento de obrigações contratuais, risco de crédito e o risco de envolvimento da contraparte em atividades ilícitas.

Os procedimentos necessários à identificação e ao acompanhamento da exposição a riscos de contraparte, nos termos do art. 23, §1º, I e II, da ICVM 558/15, envolvem as seguintes etapas e técnicas:

- (i) acompanhar o risco de crédito das contrapartes;
- (ii) adotar procedimento rigoroso para contratação de prestadores de serviços, envolvendo, sempre que aplicável e possível, processos de *compliance* em consonância com os procedimentos e técnicas previstos na Política de Lavagem de Dinheiro da AI Real Estate;
- (iii) formalizar, sempre que possível, as operações com contrapartes e prestação de serviços mediante a celebração de contratos e comunicação via e-mail ou meio semelhante;
- (iv) sempre que possível, obter garantias para o cumprimento de obrigações assumidas pelas contrapartes e prestadores de serviços; e
- (v) acompanhar periodicamente o risco de concentração de contrapartes e prestadores de serviços.

Caso os limites de exposição a risco de contraparte das carteiras administradas ou fundos de investimento não estejam previstos no contrato ou no regulamento, conforme aplicável, a AI Real Estate estipulará limites expressos, nos termos do art. 23, §1º, III, da ICVM 558/15, aplicáveis de forma subsidiária.

3.6.2.4. RISCO DE LIQUIDEZ

O risco de liquidez consiste na possibilidade do fundo de investimento não conseguir honrar seus compromissos, dentro do prazo estabelecido em seu regulamento e na regulamentação em vigor, em razão da incapacidade de vender seus ativos na velocidade ou preço necessários.

O risco de liquidez pode impactar na capacidade do fundo de investimento cumprir com pagamentos essenciais para o seu funcionamento, e pode ser dividido em duas categorias:

- (a) **Risco de Liquidez de Fluxo de Caixa:** esta definição se refere ao perfil de descasamento do passivo e ativo de um fundo de investimento; e
- (b) **Risco de Liquidez de Mercado:** é o risco de incorrer em perdas ao liquidar uma ou mais posições devido a variações dos preços dos ativos.

A AI Real Estate apresenta abaixo procedimentos, critérios, métricas e controles que possibilitam o gerenciamento de risco de liquidez dos ativos componentes das carteiras dos fundos de investimento geridos pela AI Real Estate.

3.6.2.4.1. METODOLOGIA

O risco de liquidez é monitorado através da projeção dos fluxos de caixa e do montante de liquidez disponível (“Colchão de Liquidez”) e por índices de liquidez.

- (a) Fluxo de Caixa – projeção para, pelo menos, os próximos 30 (trinta) dias, demonstrando em cada semana o fluxo de caixa esperado e o fluxo de caixa acumulado até o momento. Os Ativos Líquidos são considerados como liquidez disponível em 2 dias úteis.
- (b) Índice de Liquidez - representa a proporção de ativos líquidos disponíveis em relação às obrigações.

3.6.2.4.2. LIMITES

Os limites de liquidez aprovados pelo Comitê de Investimentos determinam o nível mínimo de liquidez que a instituição deve manter em determinados prazos da projeção de fluxo de caixa futuro.

A definição dos limites leva em conta a capacidade de cada instituição para captar recursos no mercado e o volume das suas operações.

3.6.2.4.3. TESTE DE STRESS E PLANO DE CONTINGÊNCIA DE LIQUIDEZ

O teste de estresse leva em conta os fatores que poderiam impactar negativamente o fluxo de caixa das operações existentes, tais como liquidação antecipada de passivos e eventos derivados do risco de crédito.

O Plano de Contingência de Liquidez visa a definir procedimentos para manter a liquidez necessária para honrar eficientemente as obrigações das entidades dos Fundos quando devidas, sem incorrer em perdas significativas nos períodos de estresse de liquidez causados por fatores internos ou externos.

O Plano de Contingência de Liquidez compreende:

- identificação da situação de estresse de liquidez;
- acionamento do plano de contingência; e
- medidas de recuperação da liquidez.

3.7. PERFIL DA GESTORA E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

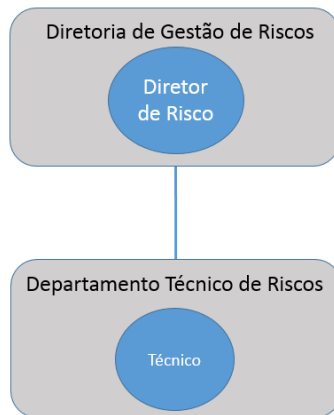
A diretoria de gestão de risco possui total independência e autonomia – inclusive em relação à área de gestão de recursos da AI Real Estate – para exercício pleno de suas atividades. Ela é responsável pela criação e condução da política de gestão de riscos da AI Real Estate, de modo a possibilitar o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes às carteiras de valores mobiliários geridas, nos termos do art. 23 da ICVM 558/15.

Em conformidade com o art. 4º, V e §7º, da ICVM 558/15, a AI Real Estate atribui a responsabilidade pela gestão de risco a um diretor designado expressamente em seu contrato social, denominado Diretor de Risco.

Competirá ao Diretor de Risco o contínuo estabelecimento e revisão de critérios, procedimentos, técnicas e instrumentos a serem empregados para avaliação, monitoramento e controle de riscos, os quais são descritos nos itens da presente Política de Gestão de Riscos. Ademais, caberá ao Diretor de Risco reportar ao Diretor de Gestão qualquer desenquadramento de exposição de risco verificada, conforme seção específica da presente Política.

A Diretoria de Risco da AI Real Estate conta com o suporte de um Departamento Técnico, ao qual incumbe executar as ordens e estratégias dadas pela Diretoria de Risco, voltadas sobretudo para coleta e análise de dados envolvidos no acompanhamento dos perfis de risco e de exposição aos variados tipos de risco descritos nos itens subsequentes.

O organograma abaixo expõe a interação de órgãos e cargos das pessoas envolvidas na gestão de riscos da AI Real Estate, com as respectivas atribuições e prerrogativas indicadas anteriormente, conforme art. 23, IV, da ICVM 558/16:



3.8. VIGÊNCIA

Esta política será revisada anualmente e sua alteração acontecerá caso seja constatada necessidade de atualização do seu conteúdo. Poderá, ainda, ser alterada a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

PARTE IV – GESTÃO DE RECURSOS

4.1. POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS

4.1.1. AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

A presente Política Interna prevê as regras, os procedimentos e requisitos que deverão ser observados pela AI Real Estate na: (i) aquisição de ativos imobiliários, como centros de distribuição e logística, lajes corporativas, imóveis industriais, sedes administrativas, lojas de varejo, incorporação residencial, terrenos e shoppings centers (“Ativos Imobiliários”); e (ii) monitoramento na carteira dos FII geridos pela AI Real Estate. Esta Política Interna deve ser lida e observada em conjunto com os objetivos e políticas de investimentos dos FII objeto de gestão da AI Real Estate.

A AI Real Estate promoverá avaliações técnicas detalhadas no momento de análise de potencial aquisição de Ativos Imobiliários. O processo de avaliação envolve, no mínimo, 3 (três) fases sequenciais:

- (i) **Adequação:** o Ativo Imobiliário em análise deve estar adequado ao objetivo e à política de investimento do FII;
- (ii) **Análise econômico-financeira:** a AI Real Estate realizará, por conta própria ou mediante contratação de empresa especializada, estudos técnicos sobre as características, riscos e potenciais econômico-financeiros e mercadológicos do Ativo Imobiliário;
- (iii) **Análise Geral:** A AI Real Estate avaliará, por conta própria ou mediante contratação de empresa especializada, aspectos jurídicos, técnicos próprios, ambientais, entre outros julgados relevantes no âmbito do projeto envolvido no Ativo Imobiliário específico.

Caso a aquisição do Ativo Imobiliário envolva a participação em sociedade de propósito específico (“SPE”), a AI Real Estate deverá considerar os seguintes requisitos adicionais na análise de adequação, prevista no item (i) acima:

- (i) Características da empresa-alvo:
 - (a) Complexidade operacional;

- (b) Quadro societário da Sociedade de Propósito Específico (SPE);
- (c) Estrutura de governança existente; e
- (d) Descrição dos sócios e breve descrição do histórico da SPE.

- (ii) as questões jurídicas envolvidas no empreendimento/SPE.

Todas as análises descritas acima serão formalizadas num relatório contendo os fundamentos que sustentarão a escolha do Ativo Imobiliário para compor a carteira do(s) FII, sempre em consonância com o objetivo e política de investimentos.

A coordenação das análises descritas acima e a decisão de investimento competem ao Diretor de Gestão, com base nas deliberações do Comitê de Investimentos.

Para monitoramento dos Ativos Imobiliários, a AI Real Estate observa as regras de monitoramento e reavaliação definidas no regulamento dos FII. Em complemento, a AI Real Estate mantém o seu próprio processo de monitoramento, com reavaliações periódicas a serem realizadas no mínimo semestralmente.

A depender das regras previstas no regulamento dos FII, do tipo do Ativo Imobiliário e de sua complexidade e especificidade, o monitoramento e as reavaliações poderão ser realizadas em menor tempo, e eventualmente contar com a contratação de empresa de consultoria especializada imobiliária.

No final de toda reavaliação, a AI Real Estate elaborará um relatório completo sobre os Ativos Imobiliários, contendo dados atualizados do projeto, acompanhamento de fatores de risco e projeções. O relatório envolverá, no mínimo, aspectos econômico-financeiros, jurídicos e outros que forem necessários e relevantes para a análise do Ativo Imobiliário.

Durante o processo de monitoramento dos ativos, a AI Real Estate deverá adotar imediatamente medidas de correção caso sejam identificados Ativos Imobiliários em desacordo com o objetivo e a política de investimentos do(s) FII.

Visando o reenquadramento dos Ativos Imobiliários, as medidas a serem adotadas pela AI Real Estate incluem: (i) convocar o Comitê de Investimentos da gestora de recursos e/ou do(s) FII, caso aplicável; (ii) comunicar e/ou convocar os cotistas para posicioná-los acerca do desacordo; e (iii) traçar, observadas sempre as regras definidas no regulamento do(s) FII, um plano de reenquadramento, podendo contar com o apoio e estudo técnico de empresa de consultoria especializada imobiliária.

De forma concomitante ou após o reenquadramento, o Diretor de Gestão, em conjunto com o Diretor de Risco e Diretor de *Compliance* e PLD, poderá determinar a realização de estudo

para avaliação dos motivos que levaram ao desenquadramento e as medidas de prevenção e controle para evitar sua recorrência.

4.1.2. AQUISIÇÃO DE CRÉDITO PRIVADO

4.1.2.1. INTRODUÇÃO

O objetivo da presente Política Interna é estabelecer os procedimentos recomendáveis na aquisição de ativos financeiros representativos de dívidas ou obrigações não soberanas (crédito privado), em atendimento à regulamentação e autorregulação vigentes.

Nesse sentido, tendo em vista os riscos inerentes aos ativos de crédito privado, a AI Real Estate considera relevante dedicar atenção especial à supervisão das práticas adotadas pela instituição quando de sua aquisição, monitoramento e controle.

Diante disso, a presente Política Interna formaliza a adoção de práticas consistentes, objetivas e passíveis de verificação, que sejam suficientes não só para a AI Real Estate entender e mensurar os riscos associados aos ativos investidos, como também para garantir um padrão aceitável de controles internos e de gerenciamento dos riscos associados à gestão de recursos de terceiros (sem prejuízo da Políticas de Gestão de Riscos e outras aplicáveis).

Por fim, a área de *compliance* é responsável pela atualização, pelos treinamentos, pela fiscalização e, se for o caso, aplicação de sanções ao descumprimento das regras desta Política Interna, conforme previsto na Política de *Compliance*.

4.1.2.2. FUNÇÕES E RESPONSABILIDADES PELA ANÁLISE E GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

A análise e gestão de ativos de crédito privado nas carteiras da AI Real Estate é realizada em conjunto pelos três setores que integram a área de gestão de recursos, conforme delimitação de responsabilidades indicada abaixo, envolvendo expertises das áreas jurídica, creditícia, *compliance* e de monitoramento dos riscos de operações com crédito privado:

- Departamento Técnico da área de gestão de recursos: responsável pela pesquisa, coleta de dados, análise inicial, seleção, reporte ao Diretor de Gestão, monitoramento e controle de ativos de crédito privado.
- Diretoria de gestão de recursos: responsável pela coordenação e desenvolvimento das operações que envolvem a gestão de ativos de crédito privado, analisando e direcionando as análises do Departamento Técnico, sendo responsável pela tomada de decisão na alocação de ativos de crédito privado.

- Diretoria de gestão de risco: responsável pela implementação, revisão, atualização, monitoramento, mensuração, entre outras atividades, relacionadas à metodologia de gerenciamento de riscos sobre ativos de crédito privado, em observância a esta Política Interna e à Política de Gestão de Riscos.
- Diretoria de Compliance e PLD: responsável pela análise dos aspectos legais envolvidos nos ativos de crédito privado, inclusive mediante a contratação de assessor externo, bem como pela verificação do cumprimento das regras estabelecidas na regulamentação, na autorregulação e nesta Política Interna durante o processo de investimento e controle sobre crédito privado.

A contratação de prestadores de serviço especializados para realizar a análise de determinados ativos especificamente será realizada, se houver, de forma criteriosa e técnica, nos termos da Política de Contratação de Terceiros da AI Real Estate.

4.1.2.3. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PARA AQUISIÇÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Nos termos da regulamentação e autorregulação aplicáveis, os procedimentos adotados para a aquisição de crédito privado pela AI Real Estate se baseará nas seguintes medidas:

- Verificar, previamente à aquisição, a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento dos fundos de investimento geridos e com a regulação vigente;
- Avaliar a capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas controladas, bem como a qualidade das garantias envolvidas, caso existam;
- Definir limites para investimento em ativos de crédito privado (conforme estabelecido nesta Política Interna, nos documentos do FII, FIM ou outro veículo aplicável ou determinado pelo Comitê de Investimentos);
- Considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor, acompanhadas de análise, devidamente documentada;
- Realizar investimentos somente se tiver tido acesso a informações suficientes para a devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo;

- Considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos envolvidos, no caso de crédito privado atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário;
- Acessar diretamente ou por meio do agente fiduciário os documentos integrantes da operação ou a esta acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação
- Observar, em operações envolvendo empresas do grupo econômico da AI Real Estate os mesmos critérios utilizados em operações com terceiros, mantendo documentação (nos termos exigidos nesta Política Interna, na regulamentação e autorregulação aplicáveis) de forma a comprovar a realização das operações em bases equitativas e livre de conflitos de interesse; e
- Investir em ativos de crédito privado apenas de emissores pessoas jurídicas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela CVM e/ou Banco Central do Brasil.

Acompanhamento de Ativos de Crédito Privado no Mercado

A área gestão de recursos da AI Real Estate monitora e compara ininterruptamente o preço e os fatores de risco associados ao ativo de crédito privado, conforme estratégia estabelecida pelo Diretor de Gestão, o que inclui a análise comparativa sobre emissor, aspectos de mercado, saúde financeira, dívida *etc.*, conforme o caso.

A partir disso, são gerados relatórios ou reportes ao Diretor de Gestão, o qual determinará o prosseguimento do potencial processo de seleção, aquisição e acompanhamento de tais ativos (observadas as regras de governança previstas nesta Política Interna e na Política de Gestão de Riscos).

Seleção de Ativos de Crédito Privado

Uma vez mapeadas as características dos ativos relevantes, o time de gestão fará a seleção de uma combinação de ativos que maximizem o potencial de retorno dos fundos de investimento e minimizem a exposição dos cotistas aos riscos identificados e pré-estabelecidos pela área de gestão de riscos.

Para as operações que envolvam situações especiais (a critério do Diretor de Gestão e sob monitoramento da área de *compliance*, com base em *rating* interno a ser definido pela gestora de recursos), a área de gestão de recursos, em conjunto com a área de gestão de riscos analisa as variáveis relevantes de acordo com a oportunidade em questão e prepara um relatório de

investimento, que é distribuído para todos os diretores e discutido pela área de gestão de recursos e, conforme o caso, no Comitê de Investimentos antes da decisão de investimento.

Análises típicas de operações especiais incluem (i) *valuation* através do método de fluxo de caixa descontado, análise de crédito, cobertura e liquidez; (ii) análise macroeconômica; (iii) análise setorial; e (iv) análise técnica.

Decisão de Alocação de Crédito Privado

Identificadas as oportunidades mais relevantes e selecionados os ativos mais apropriados conforme equalização de fatores de risco, a área gestão de recursos da AI Real Estate parte para a decisão de alocação. Esta etapa envolve a priorização das oportunidades e o dimensionamento das posições.

As estratégias competem por capital e tem o seguinte ranking de prioridade: (i) proteção/segurança; (ii) risco moderado; e (iii) situações especiais.

A análise do nível de risco das operações é baseada em critérios consistentes e verificáveis, conforme relatórios preparados pela área de gestão de recursos e área de gestão de riscos, e amparada por informações internas e externas da AI Real Estate.

Nos termos da regulamentação e autorregulação aplicáveis, a análise de risco contempla, no mínimo, os seguintes aspectos:

(i) em relação ao devedor e, quando aplicável, seus garantidores:

- a) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
- b) grau de endividamento;
- c) capacidade de geração de resultados;
- d) fluxo de caixa;
- e) administração e qualidade de controles;
- f) pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- g) contingências;
- h) setor de atividade econômica;
- i) limite de crédito; e
- j) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação de direitos creditórios.

(ii) em relação à operação:

- a) natureza e finalidade da transação;
- b) quantidade;

- c) valor;
- d) prazo;
- e) análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; e
- f) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

O tamanho das posições em cada ativo e emissor é determinado pela necessidade de proteção, limite de risco e disponibilidade de capital, nessa ordem.

Caberá à área de gestão de recursos elaborar material de controle para identificar os ativos de crédito privado adquiridos pelo FII, FIM ou outro veículo aplicável que deverá armazenar, no mínimo, as seguintes características:

- (i) instrumento de crédito;
- (ii) datas e valores de parcelas;
- (iii) datas de contratação e de vencimento;
- (iv) taxas de juros;
- (v) garantias;
- (vi) data e valor de aquisição; e
- (vii) informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

4.1.2.4. MONITORAMENTO E CONTROLE

Ferramentas e Parâmetros

As áreas de gestão de recursos, gestão de riscos e *compliance* da AI Real Estate fazem o acompanhamento e controle das estratégias, monitorando, entre outros fatores, o tamanho, PNL, risco de mercado, risco operacional e risco de liquidez dos ativos de crédito privado (sem prejuízo da Política de Gestão de Riscos).

A regra matriz dos parâmetros utilizados pela AI Real Estate considera a avaliação do 6 “Cs”: caráter, capacidade, capital, *collateral*, condições e conglomerado. A análise do “caráter” consiste em fatores de credibilidade, como a pontualidade do devedor no cumprimento de suas obrigações e a sua experiência na área de atuação. A “capacidade” trata da eficiência de diferentes setores de um determinado negócio e potencial na geração de lucros. O “capital” leva em conta índices financeiros como lucratividade, endividamento e liquidez. O “collateral” envolve as garantias apresentadas. “Condições” relaciona-se com a análise do contexto de mercado do ativo, por exemplo, a existência de concorrentes ao negócio do devedor. Finalmente, a ideia de “conglomerado” pretende remeter à análise do grupo econômico do devedor.

Numa análise caso a caso ou a depender da classe de ativos e do emissor, as áreas envolvidas definem em conjunto as métricas a serem seguidas para monitoramento e controle, sobretudo em relação aos limites de crédito por emissor, tendo por base a regulamentação, autorregulação e o regulamento dos fundos de investimento.

O monitoramento é feito com base em informações e métricas advindas de sistemas tecnológicos e controles internos da própria gestora.

Com base nas ferramentas e critérios apontados, são definidos limites por emissor ativo para a realização de operações sujeitas ao risco de crédito, tanto em nível individual quanto em nível agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de devedores ou contrapartes com características semelhantes.

Os limites de crédito atribuídos têm validade de 12 (doze) meses, com a possibilidade de revisão antecipada em função do comportamento do tomador do crédito (com base nos elementos descritos acima) ou outras situações que possam impactar na decisão de investimento inicial, conforme decisão conjunta dos diretores envolvidos.

A definição dos limites de exposição considera condições normais do emissor e do mercado, mas também condições excepcionais verificadas em cenários de probabilidades e nas experiências históricas.

A autorização de determinada operação pelo Diretor de Gestão ou órgão colegiado não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor, devendo restar expresso tal detalhamento no ato da decisão.

4.1.2.5. GOVERNANÇA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DE LIMITES DE CRÉDITO

Sempre que necessário, a área de gestão de recursos da AI Real Estate ajusta posições, seja em tamanho ou em composição, para refletir oportunidades e manter controlados limites de risco e exposição.

Se constatado um desenquadramento, o Diretor de Gestão deve ser contatado imediatamente, em conjunto com o Diretor de Risco e Diretor de *Compliance* e PLD, para que sejam tomadas as providências cabíveis.

A partir de então, caso não seja possível retornar aos limites de crédito imediatamente, o caso pode ser levado ao Comitê de Investimentos e, nessa oportunidade, deve ser elaborado um plano de ação para reversão do descumprimento e, eventualmente, mitigação de riscos.

Caberá ao Diretor de *Compliance* e PLD, em conjunto com o Diretor de Gestão, monitorar e fiscalizar as medidas para retorno aos limites previstos de risco e exposição de crédito privado (seja em relação a um emissor, a classes de ativos ou outro critério aplicável).

4.2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS PESSOAIS

4.2.1 INTRODUÇÃO

Com base no artigo 16, inciso IX, da ICVM 558/2015, e alinhada aos valores e princípios éticos previstos no Código de Ética, a AI Real Estate elaborou a presente Política de Investimentos Pessoais com o fim de regular de forma transparente a realização de investimentos nos mercados financeiro e de capitais por parte (i) dos Colaboradores, (ii) de qualquer cônjuge, companheiro, dependente incluído na declaração anual de imposto de renda de qualquer Colaborador, (iii) de sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer Colaborador, (iv) dos controladores da AI Real Estate, e (v) de demais pessoas que estejam relacionadas, direta ou indiretamente, à AI Real Estate em decorrência de determinação legal ou regulatória (“Pessoas Relacionadas”), para a realização de investimentos pessoais que possam gerar conflito entre as atividades desempenhadas pela AI Real Estate, os agentes do mercado financeiro e de capitais e/ou o próprio mercado financeiro e de capitais.

Adicionalmente, também é objetivo da presente política estabelecer regras e procedimentos para regular as atividades de gestão pela AI Real Estate de recursos de seus clientes.

Esta Política Interna resulta da adoção, pela AI Real Estate, de princípios e normas éticas, bem como de padrões de conduta, que devem ser observados pela AI Real Estate e pelos Colaboradores no desempenho da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, sendo, portanto, complementar à legislação e regulamentação aplicáveis.

Princípios Norteadores dos Investimentos Pessoais

Ao realizar qualquer investimento pessoal ou decorrente do exercício das suas respectivas funções na AI Real Estate, as Pessoas Relacionadas observarão:

- (i) os princípios da equidade, isonomia e transparência na relação com terceiros, jamais praticando ato ou realizando atividade com o intuito de beneficiar seus próprios interesses ou da AI Real Estate de forma indevida, em detrimento dos interesses de terceiros;
- (ii) a legislação e regulamentação aplicáveis à realização de investimentos no mercado financeiro e de capitais;
- (iii) as normas editadas pela AI Real Estate, incluindo, mas não se limitando a, estas Políticas Internas;
- (iv) as melhores práticas adotadas no mercado financeiro e de capitais;

- (v) a preservação dos interesses dos clientes da AI Real Estate e da própria AI Real Estate;
- (vi) o respeito ao regular e bom funcionamento do mercado financeiro e de capitais;
- (vii) o zelo pela manutenção de ambiente de negociação capaz de proporcionar formação adequada de preços, concorrência ética e leal e liquidez no mercado;
- (viii) o dever de não realizar ou se envolver em qualquer operação que possa gerar manipulação de preços e/ou criar demanda artificial dos ativos negociados no mercado financeiro e de capitais, inclusive tendo como contraparte carteiras de valores mobiliários administradas ou fundos de investimento geridos pela AI Real Estate;
- (ix) o dever de não realizar operações no mercado financeiro e de capitais de natureza artificial, incluindo, mas não se limitando a operações com o objetivo de promover acertos entre contrapartes;
- (x) o dever de não realizar quaisquer operações em situação de conflito de interesses com os clientes da AI Real Estate ou com a AI Real Estate, cujos interesses, de acordo com as disposições das Políticas Internas, deverão prevalecer em relação aos interesses pessoais dos Colaboradores; e
- (xi) o dever de não utilizar Informações Confidenciais (conforme definido neste Manual) ou informações privilegiadas obtidas no desempenho de suas funções na AI Real Estate, visando obter vantagem pessoal ou para terceiros.

4.2.2 REGRAS APLICÁVEIS À NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Ao ingressar na AI Real Estate, cada Colaborador deverá preencher formulário disponibilizado pelo Diretor de *Compliance* e PLD, no qual informará todos os valores mobiliários de sua titularidade. Até 31 de março de cada ano, os Colaboradores deverão entregar ao Diretor de *Compliance* e PLD formulário atualizado, no qual deverá constar a posição consolidada dos valores mobiliários de titularidade do Colaborador no dia 31 de dezembro do ano anterior, bem como o detalhamento das operações realizadas ao longo do ano anterior. Na data de término do vínculo profissional entre Colaborador e AI Real Estate, o Colaborador também deverá entregar ao Diretor de *Compliance* e PLD formulário atualizado, no qual deverá constar a posição consolidada dos valores mobiliários de titularidade do Colaborador na data de desligamento, bem como o detalhamento das operações realizadas no período entre a data de entrega do último formulário e a data de desligamento. Em qualquer momento do vínculo do Colaborador com a AI Real Estate, o Diretor de *Compliance* poderá ordenar o desinvestimento,

desde que verificado risco efetivo à idoneidade e qualidade das atividades de gestão de recursos da AI Real Estate. Tais decisões deverão ser formalizadas e justificadas de forma escrita.

Mediante solicitação expressa do Colaborador ao Diretor de *Compliance*, as regras previstas acima poderão ser flexibilizadas de acordo com o caso específico e desde que baseado em adequada justificativa legal e regulatória, a critério do Diretor de *Compliance*.

Os Colaboradores estão autorizados a realizar, em nome próprio e de forma totalmente desvinculada da AI Real Estate, qualquer espécie de investimento no mercado financeiro e de capitais brasileiro, observado o disposto no Manual e nesta Política Interna, inclusive, mas não se limitando a, disposições aplicáveis às situações em que exista um potencial conflito de interesses com a AI Real Estate ou com os clientes da AI Real Estate.

Os Colaboradores são expressamente proibidos de realizar qualquer espécie de investimento no mercado financeiro e de capitais brasileiro, em nome próprio ou no desempenho de suas respectivas funções na AI Real Estate, com base em Informações Confidenciais e/ou Informações Privilegiadas, conforme definição atribuída pela legislação e regulamentação aplicáveis e nesta Política Interna.

A título de exemplo, no parágrafo abaixo são incluídos esclarecimentos quanto ao conceito de Informação Privilegiada. Referidos esclarecimentos têm o intuito de orientar o entendimento dos Colaboradores e não substituem ou restringem, de qualquer forma, o significado atribuído pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Considera-se “Informação Privilegiada” o conhecimento, por qualquer Colaborador, no desempenho de suas funções na AI Real Estate ou por qualquer outro meio não relacionado às suas funções na AI Real Estate, sobre *qualquer informação* quanto a (i) qualquer decisão ou potencial decisão de acionista controlador, deliberação ou potencial deliberação de assembleia geral de acionistas ou dos órgãos de administração de determinado emissor de valores mobiliários (“Emissor”); ou (ii) qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios do Emissor que possa influir, de modo ponderável, na (a) cotação dos valores mobiliários de emissão do Emissor ou a eles referenciados; (b) decisão dos investidores, inclusive dos próprios Colaboradores, de comprar, vender ou manter os valores mobiliários de emissão do Emissor; e/ou (c) decisão dos investidores, inclusive dos próprios Colaboradores, de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular dos valores mobiliários de emissão do Emissor ou a eles referenciados, *as quais não tenham sido divulgadas e/ou não sejam de conhecimento do público em geral, de acordo com a legislação e a regulamentação aplicável.*

Ao analisar uma oportunidade de investimento, seja em nome próprio ou no desempenho de suas respectivas funções na AI Real Estate, os Colaboradores deverão atentar às informações de que dispõem relativas à oportunidade de investimento, com o objetivo de identificar a

existência de potenciais Informações Privilegiadas. Nesse sentido, os Colaboradores deverão se questionar, inclusive, se a informação:

- (i) refere-se a Emissor cujos valores mobiliários são negociados publicamente;
- (ii) é relevante;
- (iii) foi divulgada de forma correta e eficaz ao público em geral;
- (iv) poderia afetar, de modo ponderável, a cotação dos valores mobiliários de emissão do Emissor, caso fossem divulgadas publicamente;
- (v) poderia afetar, de modo ponderável, a decisão de investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários de emissão do Emissor, caso fossem divulgadas publicamente; e
- (vi) poderia afetar, de modo ponderável, a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular dos valores mobiliários de emissão do Emissor, caso fossem divulgadas publicamente.

Caso o Colaborador, após observar as disposições acima, ainda tenha dúvida a respeito do caráter privilegiado da informação da qual dispõe, o Colaborador deverá tomar, inclusive, mas não se limitando, as seguintes providências:

- (i) tratar a informação como uma Informação Privilegiada e, por conseguinte, não disponibilizar a informação a qualquer outro Colaborador ou terceiros;
- (ii) não negociar, em nome próprio ou no desempenho de sua função na AI Real Estate, valores mobiliários de emissão do respectivo Emissor; e
- (iii) reportar a situação imediatamente ao Diretor de *Compliance* e PLD.

Observado o disposto no parágrafo acima, o Diretor de *Compliance* e PLD analisará a informação e determinará se referida informação se caracteriza como Informação Privilegiada, podendo utilizar-se de consultores externos, conforme se faça necessário. O Diretor de *Compliance* e PLD permitirá ao Colaborador negociar com valores mobiliários do respectivo Emissor, caso a informação não seja caracterizada como Informação Privilegiada, ou proibirá qualquer negociação com os valores mobiliários de emissão do Emissor, caso a informação seja caracterizada como Informação Privilegiada, determinando, inclusive, a manutenção das normas de conduta descritas acima e de forma geral neste Manual.

O Diretor de *Compliance* e PLD e o Colaborador que disponham da Informação Privilegiada deverão assegurar que a Informação Privilegiada seja tratada como Informação Confidencial, tomando as devidas providências para que não seja disponibilizada a qualquer outro Colaborador e/ou terceiros ou, ainda, que qualquer outro Colaborador e/ou terceiros tenham acesso, sob qualquer forma, à referida informação. A obtenção da referida Informação Privilegiada por qualquer outro meio não relacionado à AI Real Estate e/ou ao Colaborador que dispunha da Informação Privilegiada não caracterizará descumprimento do disposto neste parágrafo.

O Diretor de *Compliance* e PLD deverá determinar o período de restrição aplicável à AI Real Estate e/ou ao Colaborador para negociação com os valores mobiliários de emissão da companhia à qual a Informação Privilegiada esteja relacionada.

Os procedimentos descritos nos parágrafos acima deverão ser observados em relação a toda e qualquer Informação Privilegiada que seja disponibilizada à AI Real Estate.

Os Colaboradores são expressamente proibidos de investir em quaisquer Emissores em que a AI Real Estate, na qualidade de administrador de carteira de valores mobiliários, esteja proibida de investir em decorrência da legislação e regulamentação aplicáveis e/ou das Políticas Internas.

A AI Real Estate poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, estabelecer novas restrições à realização de investimentos pessoais, em complementação àquelas previstas nesta Política Interna, considerando, dentre outras coisas, os princípios, normas éticas e padrões de conduta estabelecidos no Manual e nesta Política Interna, envidando seus melhores esforços para que essas novas restrições não impactem os investimentos já realizados pelos Colaboradores.

Responsabilização por Investimentos Pessoais de Partes Relacionadas

Os Colaboradores serão integralmente responsáveis por fazer com que seus respectivos cônjuges, companheiros e dependentes incluídos em suas declarações anuais de imposto de renda cumpram o disposto nesta Política Interna, naquilo que for aplicável, respondendo, em nome de referidas pessoas, pelo descumprimento de qualquer disposição desta Política Interna.

Esclarecimentos e Solução de Conflitos

Quaisquer dúvidas e conflitos dos Colaboradores relacionados à interpretação e/ou aplicação das disposições desta Política Interna deverão ser imediatamente apresentados ao Diretor de *Compliance*, e PLD previamente à realização de qualquer investimento, seja pessoal ou decorrente do desempenho de suas respectivas funções na AI Real Estate, cabendo ao Diretor de *Compliance* e PLD dirimir referidas dúvidas e conflitos.

Co-Investimento

O co-investimento pode ser entendido como a gestão de fundos de investimento que recebam tanto os investimentos de investidores em geral (investimentos de terceiros), quanto os investimentos proprietários da gestora ou de seus sócios e colaboradores.

A AI Real Estate entende que os co-investimentos podem ajudar a alinhar os interesses da AI Real Estate, de seus proprietários, gestores e colaboradores com os interesses dos demais investidores que invistam nos fundos de investimento geridos pela AI Real Estate, ao incentivar a prudência e diligência durante o processo de investimento, demonstrando, ainda, a confiança da AI Real Estate e seus proprietários, gestores e colaboradores nos investimentos realizados.

Não obstante o disposto acima, a AI Real Estate está ciente de eventuais riscos associados ao co-investimento, em especial o risco de conflito de interesses. Por esse motivo, o Diretor de *Compliance* e PLD terá o dever de monitorar os casos de co-investimento, em observância ao disposto nesta Política Interna, com vistas a assegurar, dentre outras coisas, que:

- as atividades de co-investimento sejam reveladas com exatidão aos clientes da AI Real Estate, no mínimo nos termos da regulamentação aplicável;
- os investimentos dos clientes e investimentos da AI Real Estate e/ou de seus proprietários, gestores e colaboradores sejam realizados substancialmente nos mesmos termos;
- na medida em que co-investimentos da AI Real Estate e/ou de seus proprietários, gestores e colaboradores diminuam a extensão da oportunidade de investimento disponível para clientes, este fato deverá ser apropriadamente revelado e/ou mitigado através de limites na extensão dos co-investimentos;
- co-investimentos serão feitos, em geral, ao mesmo tempo dos investimentos dos clientes, e a AI Real Estate e/ou seus proprietários, gestores e colaboradores, em geral, não venderão um co-investimento antes da participação de titularidade dos clientes; e
- o Diretor de *Compliance* e PLD terá acesso a todas as informações necessárias para monitorar os co-investimentos da AI Real Estate e/ou de seus proprietários, gestores e colaboradores da mesma forma que outras transações pessoais de valores mobiliários serão monitoradas.

Investimentos Proprietários

O investimento proprietário pode ser entendido como a atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários ou fundos de investimentos cujo único titular ou cotista, respectivamente, seja a própria AI Real Estate e/ou seus sócios (“Investimentos Proprietários”).

A AI Real Estate entende que os Investimentos Proprietários apresentam risco reduzido de conflitos de interesses, na medida em que os fundos de investimento que recebem essa modalidade de investimento contam com participação exclusiva da AI Real Estate e/ou de seus proprietários e gestores.

Sem prejuízo do acima exposto, a AI Real Estate está ciente de que, em determinadas circunstâncias, até mesmo os Investimentos Proprietários podem gerar potenciais conflitos de interesse. A fim de mitigar esse risco, o Diretor de *Compliance* e PLD terá o dever de monitorar os casos de Investimentos Proprietários, em observância ao disposto nesta Política Interna, com vistas a assegurar, dentre outras coisas, que:

- os investimentos dos clientes e investimentos da AI Real Estate e/ou de seus proprietários e gestores, na modalidade de Investimentos Proprietários, sejam realizados substancialmente nos mesmos termos;
- na medida em que Investimentos Proprietários da AI Real Estate e/ou de seus proprietários e gestores diminuam a extensão da oportunidade de investimento disponível para clientes, esse fato deverá ser apropriadamente revelado e/ou mitigado por meio de limites na extensão dos investimentos proprietários exclusivos; e
- o Diretor de *Compliance* e PLD terá acesso a todas as informações necessárias para monitorar os Investimentos Proprietários da AI Real Estate e/ou de seus proprietários e gestores, da mesma forma que outras transações pessoais de valores mobiliários serão monitoradas.

Termo de Adesão

A adesão a esta Política Interna se dará por meio da celebração de Termo de Adesão, nos termos da Política de *Compliance*.

4.3. POLÍTICA DE DIVISÃO E RATEIO DE ORDENS

4.3.1. INTRODUÇÃO

A AI Real Estate poderá fazer a gestão de carteiras de valores mobiliários e fundos de investimento de clientes. A alocação dos recursos dos clientes será realizada em ativos de forma direta ou via aplicação em fundos de investimentos geridos por terceiros. A Política de Divisão e Rateio de Ordens estabelece o processo de execução das ordens recebidas, de forma a tratar de forma justa e equitativa todos os seus clientes, bem como assegurar que nenhum destes venha a ser prejudicado no processo.

Entende-se por ordem de compra e venda de ativos o ato mediante o qual a AI Real Estate estabelece que uma determinada contraparte negocie ou registre operação com valor mobiliário para fundos de investimento ou carteiras administradas (em conjunto “Carteiras de Investimento”) de clientes nas condições que especificar (“Ordem” ou “Ordens”).

O objetivo da presente Política Interna é definir processos, critérios e controles para que o rateio de Ordens seja realizado de forma justa, de acordo com critérios equitativos, que estejam formalizados e que sejam passíveis de verificação, conforme descrito abaixo.

As Ordens terão prazo que for determinado no momento de sua transmissão e podem ser realizadas de acordo com as modalidades disponíveis no mercado, incluindo:

- (i) Ordem de mercado: ordem que especifica somente a quantidade e as características dos valores mobiliários a serem adquiridos ou vendidos, sem que haja fixação do preço, devendo ser executada pela contraparte a partir do momento em que for recebida;
- (ii) Ordem limitada: ordem que deve ser executada pela contraparte somente a preço igual ou melhor do que o especificado pelo gestor; e
- (iii) Ordem casada: ordem cuja execução pela contraparte está vinculada à execução de outra ordem do gestor, devendo ser cumpridas de forma integral e simultânea.

4.3.2. METODOLOGIA

A principal metodologia a ser adotada pela AI Real Estate ao adquirir ativos para mais de um de seus clientes é realizar as operações de forma separada através de contas e ordens distintas, salvo exceções previstas nesta Política Interna. Esta regra é de elevada importância para a não criação de potenciais conflitos de interesse.

4.3.3. CRITÉRIOS DE EXECUÇÃO

As ordens poderão ser transmitidas verbalmente (por telefone ou outros sistemas de transmissão de voz), transmitidas por escrito ou transmitidas via meios eletrônicos de conexões automatizadas (incluindo, mas sem se limitar, a *e-mail*, fac-símile, carta, *messengers* e outros meios). As ordens serão gravadas e arquivadas em sistema de informática.

As ordens emitidas em nome do cliente devem sempre ser expedidas com a identificação precisa do cliente em nome do qual elas devem ser executadas.

As ordens podem ser realizadas em conjunto ou individualmente. Caso sejam executadas concomitantemente ordens de compra e/ou venda por meio de contas distintas, a AI Real Estate conduzirá as operações de forma separada, envidando seus melhores esforços para obter preços similares ou, se possível, iguais, nas diferentes instituições financeiras onde as operações serão executadas. Para isso, é necessário que a AI Real Estate possua organização interna suficiente para permitir que as operações sejam realizadas em janelas de tempo bastantes próximas. Portanto, antes de ser iniciado o cumprimento de cada ordem separada, todas as ordens já devem estar prontas e aprovadas.

Ordens conjuntas ou agregadas poderão ser utilizadas excepcionalmente caso facilitem a melhor execução dos procedimentos, incluindo obtenção de preços mais favoráveis, maior agilidade na finalização da operação ou ainda redução nas comissões de corretagem e demais custos. No caso da AI Real Estate optar pela execução de ordens conjuntas, todos os clientes participantes da ordem serão contemplados com o preço médio do ativo comprado ou vendido. No caso do volume total da ordem não ser efetuado (*partial fill*), os clientes terão os volumes de suas ordens preenchidos de forma proporcional (*pro rata*) aos volumes inicialmente definidos.

O rateio de ordens entre diferentes carteiras, fundos e/ou ordens conjuntas terá por base critérios equitativos e transparentes.

Nos casos em que a ordem tenha sido parcialmente cumprida, cada cliente participante da operação receberá uma parcela proporcional dos ativos financeiros com base no nível de participação inicial incluído originalmente naquela ordem. A alocação parcial deve ser realizada seguindo os mesmos princípios de uma ordem executada em sua totalidade.

Devido à necessidade de ter de atribuir aos participantes as operações executadas no mercado ao preço efetivamente negociado, a AI Real Estate utiliza funcionalidades sistêmicas que buscam minimizar discrepâncias em termos de atribuição de preços, evitando a interferência manual. Pode ser utilizado, se necessário, um algoritmo desenvolvido internamente para distribuir os preços dos ativos financeiros transacionados aos participantes de uma mesma ordem grupada, de tal forma que o preço médio recebido por cada participante, por ativo, seja

compatível, calculado dentro de um desvio. Este desvio é previamente definido e registrado no sistema de informática que boletou a operação e busca minimizar discrepâncias em termos de preços, considerando que os ativos financeiros são negociados em diferentes momentos. O desvio permite a redução do número de boletas e, conseqüentemente, minimiza erros operacionais.

Em circunstâncias excepcionais e raras (tais como o tamanho da operação executada versus o tamanho da ordem colocada ou em caso de volatilidade de mercado), quando o algoritmo definido no sistema de informática não for capaz de alocar a ordem com o nível de desvio previamente definido, este pode ser ajustado com a inclusão de um desvio maior. O sistema de informática mantém registros passíveis de auditoria que demonstram o nível de desvio utilizado em cada distribuição de ordem grupada e as eventuais interferências efetuadas.

Via de regra, a AI Real Estate não atua em operações em que ela possa figurar como contraparte. Trata-se de uma medida que busca manter padrões altos de independência do gestor de recursos e evitar riscos de conflito de interesses.

Sem prejuízo, os critérios destacados acima devem ser observados em todas as operações e Ordens da AI Real Estate, incluindo aquelas em que a gestora ou membros de seu grupo econômico atuam como contraparte.

Nessas situações, devem ser respeitados padrões objetivos de mercado, bem como regras de proteção e prevalência dos interesses do cliente em detrimento daqueles da AI Real Estate. Aplica-se a essas operações as disposições pertinentes da Política de Investimentos Pessoais, prevista neste Manual, bem como devem ser seguidas a legislação, regulamentação e autorregulação aplicáveis.

O Diretor de *Compliance* e PLD é responsável por realizar o controle e monitoramento das regras previstas nesta Política Interna, inclusive a partir de fiscalização e testes, nos termos da Política de *Compliance*. No caso de operações em que a AI Real Estate atua como contraparte, o Diretor de *Compliance* e PLD deve ser convocado para acompanhar todos os procedimentos envolvidos no caso, de modo a se assegurar o cumprimento das normas regulatórias e autorregulatórias e os critérios objetivos e de mercado previstos acima.

4.4. POLÍTICA DE VOTO

4.4.1. OBJETIVO

A presente política de exercício de direito de voto em assembleias gerais (“Política de Voto”), em conformidade com o Código de Autorregulação da ANBIMA para Administração de Recursos de Terceiros e com diretrizes baixadas pelo Conselho de Autorregulação da ANBIMA (em conjunto “Regulamentação”), estabelece os princípios que nortearão o exercício pela AI Real Estate haja vista sua atuação específica no mercado imobiliário, do direito de voto em assembleias gerais de fundos de investimento, de condomínios e/ou de sociedades (“Assembleia Geral”) investidas pelos fundos de investimento que se encontram sob a sua gestão (os “Fundos”, ou isoladamente, o “Fundo”).

Excluem-se desta Política de Voto:

- Fundos exclusivos ou restritos, desde que aprovada, em assembleia, a inclusão de cláusula no regulamento destacando que a AI Real Estate não adota a Política de Voto para este Fundo;
- Ativos financeiros de emissor com sede fora do Brasil; e
- Certificados de depósitos de valores mobiliários – BDRs.

As instruções aqui expostas devem ser aplicadas em todas as negociações realizadas pelos Colaboradores da AI Real Estate em nome dos Fundos nos mercados financeiros e de capitais.

4.4.2. DOS PRINCÍPIOS GERAIS

A AI Real Estate poderá participar de todas as Assembleias Gerais dos emissores de títulos e valores mobiliários que confirmam direito a voto aos Fundos nas hipóteses previstas em seus respectivos regulamentos. O voto será proferido sempre de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento de cada fundo gerido pela AI Real Estate.

O exercício, pela AI Real Estate, na qualidade de representante dos Fundos por ela geridos, do direito de voto em Assembleias Gerais, será norteadado pelos seguintes princípios, sobretudo no caso de voto obrigatório, conforme previsto em seção específica desta Política Interna:

- Respeito ao disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando àquelas pertinentes à segregação de atividades, de forma a evitar potenciais conflitos de interesse;
- Defesa dos direitos e interesses dos cotistas dos Fundos;
- Emprego de todo o cuidado e diligência que qualquer homem probo e ativo deve dispensar aos seus próprios negócios; e

- Prática de atos que demonstrem a sua lealdade aos cotistas, de forma a sempre manter com estes uma relação fiduciária e pautada pela confiança, ética e transparência.

Caso se verifique que conflitos de interesse, ainda que potenciais, poderão eventualmente impactar a orientação de voto da AI Real Estate em determinada Assembleia Geral, a AI Real Estate deverá abster-se de exercer o seu direito de voto na respectiva Assembleia Geral.

4.4.3. EXERCÍCIO FACULTATIVO DA POLÍTICA DE VOTO

O exercício da Política de Voto pela AI Real Estate é facultativo nos seguintes casos:

- Quando a Assembleia Geral ocorrer em qualquer cidade que não seja a capital do estado de São Paulo e não seja possível voto à distância;
- O custo relacionado com o exercício do voto não for compatível com a participação do ativo financeiro no Fundo;
- A participação total dos Fundos, sujeitos à Política de Voto, na fração votante na matéria, for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhum Fundo possuir mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio no ativo em questão;
- Se as informações disponibilizadas pela AI Real Estate não forem suficientes, mesmo após solicitação de informações adicionais e esclarecimentos, para realização da tomada de decisão;
- Se as matérias constantes da ordem do dia da Assembleia Geral não forem relevantes, de acordo com a política de investimento do Fundo;
- Caso haja situações de conflito de interesses, ou se as informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após solicitação pelo Gestor de Recursos de informações adicionais e esclarecimentos para a tomada de decisão;
- Para os fundos exclusivos e/ou reservados, nos termos da autorregulação, que prevejam em seu regulamento cláusula que não obriga o gestor de recursos a exercer o direito de voto em assembleia;
- Para os ativos financeiros de emissor com sede social fora do Brasil; e
- Para os certificados de depósito de valores mobiliários.

4.4.4. MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS

Considerando a natureza das atividades da AI Real Estate e seu foco exclusivo no mercado imobiliário, especialmente imóveis ou quotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), será obrigatório o exercício do direito de voto nos seguintes casos, conforme autorregulação aplicável:

No caso de imóveis:

- Aprovação de despesas extraordinárias;
- Aprovação de orçamento;
- Eleição de síndico e/ou conselheiros; e
- Alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel, à critério da AI Real Estate.

No caso de cotas de fundos de investimentos:

- Alterações na política de investimento que alterem a classe CVM ou tipo ANBIMA do Fundo;
- Mudança de administrador ou gestor, que não entre integrantes do seu conglomerado ou grupo financeiro;
- Aumento de taxa de administração ou criação de taxas de entrada e/ou saída;
- Criação ou aumento de taxa de consultoria;
- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo de investimento imobiliários;
- Alterações nas condições de resgate que resultem em aumento do prazo de saída;
- Eleição de representantes dos cotistas;
- Fusão, incorporação ou cisão, que propicie alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores;
- Liquidação do Fundo;
- Assembleia de cotistas nos casos previstos no art. 39 da Instrução CVM nº 555/14, conforme aplicável;
- Demais matérias exigidas pela legislação, regulamentação e autorregulação aplicáveis à AI Real Estate.

No caso de ações e/ou quotas de sociedades limitadas, incluindo SPEs, se aplicável, incluindo seus direitos e desdobramentos:

- Eleição de representantes de sócios minoritários no Conselho de Administração, se aplicável;
- Aprovação de planos de opções para remuneração de administradores da companhia, se incluir opções de compra “dentro do preço” (o preço de exercício da opção é inferior ao da ação subjacente, considerando a data de convocação da assembleia);
- Aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações e demais mudanças de estatuto social, que possam, no entendimento da AI Real Estate, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pelo Fundo; e
- Demais matérias que impliquem tratamento diferenciado.

No caso de ativos de renda fixa ou mista detidos pelo Fundos para fins de gestão de liquidez: : alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação.

Ainda que se trate de assunto relevante, o exercício da Política de Voto ficará excepcionalmente a exclusivo critério da AI Real Estate observado o disposto no item 4 acima. (“Exercício Facultativo da Política de Voto”).

4.4.5. PROCESSO DECISÓRIO

O Diretor de Gestão é responsável:

- Pela implementação e controle desta Política de Voto;
- Pela coordenação do processo decisório relativo ao exercício de direito de voto; e
- Pelo registro e formalização do voto manifestado pela AI Real Estate, atuando por conta e ordem dos Fundos.

Ao tomar conhecimento da realização de uma Assembleia Geral a AI Real Estate deverá solicitar por escrito ao administrador dos Fundos a confecção do instrumento de mandato adequado, indicando o nome e a qualificação do(s) seus(s) representante(s), o dia, hora, local, as matérias a serem deliberadas e, se for o caso, o teor da sua orientação de voto.

A AI Real Estate exercerá o voto sem necessidade de consulta prévia a cotistas ou de orientação de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso nos regulamentos dos Fundos.

A AI Real Estate tomará as decisões de voto com base na análise da área de gestão de recursos e discussões havidas no Comitê de Investimentos, se houver, de forma fundamentada e coerente com a política de investimento e com os objetivos de investimento dos Fundos, sempre na defesa dos interesses dos cotistas.

Os processos de tomada de decisão serão registrados em relatório da área de gestão de recursos, a serem elaborados semestralmente e/ou sempre que houver ocorrência, pela área de gestão de recursos.

A AI Real Estate deverá realizar o credenciamento do(s) seu(s) representante(s) no local da Assembleia Geral, na forma estabelecida pelos emissores dos títulos e valores mobiliários ou por seus agentes.

A AI Real Estate deverá solicitar o instrumento de mandato na forma descrita acima, com, no mínimo, 3 (três) dias úteis de antecedência ao dia da realização da Assembleia Geral.

4.4.6. CONFLITO DE INTERESSES

A AI Real Estate exercerá o direito de voto, nos termos dispostos nesta Política de Voto, pautada sempre nos princípios de transparência, ética e lealdade, conforme previsto no tópico 4.4.2, acima.

Em situações de potencial conflito de interesses, assim consideradas aquelas que podem de alguma forma influenciar na tomada de decisão da AI Real Estate, tais situações serão analisadas, conjuntamente, pelas áreas de *compliance* e de gestão de recursos da AI Real Estate, que avaliarão todos os aspectos da situação, incluindo a existência de eventual tratamento da situação de potencial conflito de interesses no estatuto social, contrato social, convenção de condomínio ou regulamento de fundo de investimento em relação ao ativo respectivo investido pelo Fundo, caso em que serão tomadas as medidas contratuais ajustadas em tais documentos.

Caso, porém, caracterizado conflito de interesse que possa prejudicar o exercício de voto, a AI Real Estate buscará, se possível e viável, solucionar os referidos conflitos em tempo hábil para participação da AI Real Estate na respectiva Assembleia Geral. Não sendo possível a adoção de procedimentos em tempo hábil, a AI Real Estate deixará de exercer o direito de voto na Assembleia Geral, mantendo arquivada sua decisão justificada.

4.4.7. COMUNICAÇÃO DOS VOTOS AOS COTISTAS

A AI Real Estate disponibilizará o resumo e a justificativa sumária dos votos proferidos em assembleia aos cotistas no site www.airealestate.com.br, observadas as restrições à comunicação previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis.

Caso a AI Real Estate não disponibilize os votos proferidos e os resultados das votações nos termos do disposto no item “e” acima, a gestora se obriga a informar prontamente, em até 10 (dez) dias ou na data de envio do extrato subsequente de investimentos, aos cotistas dos Fundos, por outro meio previsto nos regulamentos dos Fundos ou, na falta de previsão a esse respeito, por e-mail (com mecanismos de segurança necessários): (a) o resumo do teor do voto; e (b) a justificativa sumária do voto.

ANEXO I. TERMO DE ADESÃO

TERMO DE ADESÃO ÀS POLÍTICAS INTERNAS DA AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Eu, [inserir nome completo do Colaborador], [nacionalidade, estado civil, profissão], portador da cédula de identidade tipo RG nº [completar], inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) sob o nº [completar], residente e domiciliado em [completar], na qualidade de [informar cargo do Colaborador] da **AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 8º Andar, Conjunto 802 – Parte, Marble Tower, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob nº 13.189.560/001-88 (“AI Real Estate”), declaro, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) recebi, nesta data, a versão atualizada do manual que contém as políticas internas da AI Real Estate, datado de [inserir data do manual], o qual consolida as principais políticas da sociedade relacionadas a: (i) regras de ética e conduta; (ii) controles internos e *compliance*; (iii) segurança da informação, confidencialidade e segregação de atividades; (iv) segurança cibernética; (v) plano de continuidade dos negócios; (vi) contratação de prestadores de serviços; (vii) prevenção à lavagem de dinheiro; (viii) prevenção à corrupção; (ix) gestão de riscos; (x) alocação e seleção de investimentos; (xi) divisão e rateio de ordens; (xii) normas sobre investimentos pessoais; e (xiii) regras sobre exercício do direito de voto (“Manual” e “Políticas Internas”, respectivamente);
- (ii) li o Manual e as Políticas Internas integralmente, esclareci eventuais dúvidas e entendi seu conteúdo;
- (iii) manifesto minha adesão irrestrita às Políticas Internas, obrigando-me a cumprir e zelar para que sejam cumpridas todas as suas disposições;
- (iv) estou ciente de que o descumprimento das disposições das Políticas Internas constitui infração grave no desempenho de minhas funções na AI Real Estate, podendo acarretar, de forma desde já reconhecida por mim como justificada, ações disciplinares, incluindo advertência, desligamento do quadro societário da AI Real Estate, dissolução do vínculo empregatício ou rescisão do contrato de prestação de serviços ou do contrato que me vincula à AI Real Estate, conforme aplicável;
- (v) estou ciente de que o descumprimento das disposições das Políticas Internas pode me sujeitar a responsabilização nas esferas administrativa, civil e criminal, conforme aplicável;

(vi) tenho plena ciência de que as Políticas Internas têm o propósito apenas de complementar a legislação, regulamentação e normas de autorregulação aplicáveis no âmbito das minhas funções na AI Real Estate (“Leis Aplicáveis”) e não prevalecem sobre a Leis Aplicáveis, as quais deverão ser por mim observadas e cumpridas;

(vii) as Políticas Internas devem ser interpretadas de forma conjunta e sistemática entre si, e a anulação ou invalidade de qualquer disposição da Políticas Internas não implica a anulação ou invalidade das demais disposições das Políticas Internas, as quais continuarão em pleno vigor para os fins a que se destinam;

(viii) na data de assinatura deste Termo de Adesão, não existem situações e/ou não tenho conhecimento de quaisquer situações que possam ser enquadradas como infrações ou conflitos de interesse em relação a ou de acordo com as Políticas Internas;

(ix) na data de assinatura deste Termo de Adesão, os meus investimentos pessoais não contrariam ou infringem, de qualquer forma, a política de investimentos pessoais constantes nas Políticas Internas;

(x) me comprometo a informar qualquer situação, efetiva ou em potencial, que possa fazer com que qualquer declaração por mim prestada nos termos deste Termo de Adesão se torne falsa, incorreta ou incompleta ou que possa, de alguma forma, oferecer risco à AI Real Estate; e

(xi) me comprometo a observar e cumprir as obrigações de sigilo e confidencialidade assumidas neste Manual, em especial no capítulo relativo à confidencialidade de Informações Confidenciais, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados a partir da data de meu efetivo desligamento ou término de meu relacionamento com a AI Real Estate.

São Paulo, **[Data]**

[Nome por extenso do Colaborador e assinatura]

ANEXO II. BASE LEGAL

Legislação básica:

- Lei Federal nº 6.385/76;
- Lei Federal nº 6.404/76;
- Lei Federal nº 8.666/93;
- Lei Federal nº 9.613/98;
- Lei Federal nº 12.683/12;
- Lei Federal nº 12.846/13;
- Lei Federal nº 13.709/18; e
- Decreto nº 8.420/15.

Regulamentação básica:

- Instrução CVM 301/99;
- Instrução CVM 356/01;
- Instrução CVM 358/02;
- Instrução CVM 399/03;
- Instrução CVM 432/06;
- Instrução CVM 444/06;
- Instrução CVM 459/07;
- Instrução CVM 463/08;
- Instrução CVM 472/08;

- Instrução CVM 506/11;
- Instrução CVM 523/12;
- Instrução CVM 534/13;
- Instrução CVM 553/14;
- Instrução CVM 555/14;
- Instrução CVM 558/15;
- Instrução CVM 578/16.

ANEXO III. CONTEÚDO MÍNIMO DO CADASTRO DE CLIENTES

O cadastro de clientes deve ter, no mínimo, o seguinte conteúdo:

I – Para Pessoas Físicas:

- (i) nome completo;
- (ii) sexo;
- (iii) data de nascimento;
- (iv) naturalidade;
- (v) nacionalidade;
- (vi) estado civil;
- (vii) filiação;
- (viii) nome do cônjuge ou companheiro;
- (ix) natureza e número do documento de identificação, nome do órgão expedidor e data de expedição;
- (x) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – “CPF/ME”;
- (xi) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, unidade da federação e CEP) e número de telefone;
- (xii) endereço eletrônico para correspondência;
- (xiii) ocupação profissional;
- (xiv) entidade para a qual trabalha;
- (xv) informações sobre os rendimentos e a situação patrimonial;
- (xvi) informações sobre perfil de risco e conhecimento financeiro do cliente;
- (xvii) se o cliente opera por conta de terceiros, no caso dos administradores de fundos de investimento e de carteiras administradas;
- (xviii) se o cliente autoriza ou não a transmissão de ordens por procurador;
- (xix) indicação de se há procuradores ou não;
- (xx) qualificação dos procuradores e descrição de seus poderes, se houver;
- (xxi) datas das atualizações do cadastro;
- (xxii) assinatura do cliente;
- (xxiii) cópia dos seguintes documentos: (a) documento de identidade, e (b) comprovante de residência ou domicílio,
- (xxiv) cópias dos seguintes documentos, se for o caso: (a) procuração, e (b) documento de identidade do procurador.

II – Para Pessoas Jurídicas:

- (i) a denominação ou razão social;

- (ii) nomes e CPF/ME dos controladores diretos ou razão social e inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – “CNPJ/ME” dos controladores diretos;
- (iii) nomes e CPF/ME dos administradores;
- (iv) nomes dos procuradores;
- (v) número de CNPJ/ME;
- (vi) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, unidade da federação e CEP);
- (vii) número de telefone;
- (viii) endereço eletrônico para correspondência;
- (ix) atividade principal desenvolvida;
- (x) faturamento médio mensal dos últimos doze meses e a situação patrimonial;
- (xi) informações sobre perfil de risco e conhecimento financeiro do cliente;
- (xii) denominação ou razão social de pessoas jurídicas controladoras, controladas ou coligadas;
- (xiii) se o cliente opera por conta de terceiros, no caso dos administradores de fundos de investimento e de carteiras administradas;
- (xiv) se o cliente autoriza ou não a transmissão de ordens por representante ou procurador;
- (xv) qualificação dos representantes ou procuradores e descrição de seus poderes;
- (xvi) datas das atualizações do cadastro;
- (xvii) assinatura do cliente;
- (xviii) cópia dos seguintes documentos: (a) CNPJ/ME, (b) documento de constituição da pessoa jurídica devidamente atualizado e registrado no órgão competente; e (c) atos societários que indiquem os administradores da pessoa jurídica, se for o caso.
- (xix) cópias dos seguintes documentos, se for o caso: (a) procuração; e (b) documento de identidade do procurador.

III – Demais Hipóteses:

- (i) identificação completa dos clientes;
- (ii) identificação completa de seus representantes e/ou administradores;
- (iii) situação financeira e patrimonial;
- (iv) informações sobre perfil de risco e conhecimento financeiro do cliente;
- (v) se o cliente opera por conta de terceiros, no caso dos administradores de fundos de investimento e de carteiras administradas;
- (vi) datas das atualizações do cadastro; e
- (vii) assinatura do cliente.

IV – Investidores não residentes: No caso de investidores não residentes, o cadastro deve, adicionalmente, conter:

- (i) os nomes das pessoas naturais autorizadas a emitir ordens e, conforme o caso, dos administradores da instituição ou responsáveis pela administração da carteira; e
- (ii) os nomes do representante legal e do responsável pela custódia dos seus valores mobiliários.
- (iii) nome do representante fiscal e societário do investidor estrangeiro.

V – Declarações obrigatórias: Deve constar no cadastro declaração, datada e assinada pelo cliente ou, se for o caso, por procurador legalmente constituído, de que:

- (i) são verdadeiras as informações fornecidas para o preenchimento do cadastro;
- (ii) o cliente se compromete a informar, no prazo de 10 (dez) dias, quaisquer alterações que vierem a ocorrer nos seus dados cadastrais, inclusive eventual revogação de mandato, caso exista procurador;
- (iii) o cliente é pessoa vinculada ao intermediário, se for o caso;
- (iv) o cliente não está impedido de operar no mercado de valores mobiliários;
- (v) suas ordens devem ser transmitidas por escrito, por sistemas eletrônicos de conexões automatizadas ou telefone e outros sistemas de transmissão de voz; e
- (vi) o cliente autoriza os intermediários, caso existam débitos pendentes em seu nome, a liquidar os contratos, direitos e ativos adquiridos por sua conta e ordem, bem como a executar bens e direitos dados em garantia de suas operações ou que estejam em poder do intermediário, aplicando o produto da venda no pagamento dos débitos pendentes, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. Do cadastro também deve constar declaração firmada e datada pelo cliente ou, se for o caso, por procurador legalmente constituído, sobre os propósitos e a natureza da relação de negócio com a AI Real Estate.

VI – Negociação de Cotas de Fundos de Investimento: Para a negociação de cotas de fundo de investimento será ainda obrigatório que conste do cadastro junto ao intermediário, autorização prévia do cliente, mediante instrumento próprio, incluindo declaração de ciência de que:

- (i) recebeu o regulamento e, se for o caso, o prospecto ou a lâmina;
- (ii) tomou ciência dos riscos envolvidos e da política de investimento; e
- (iii) tomou ciência da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.