

POLÍTICA DE SELEÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

Versão Atualizada: 2.0.0 - janeiro/2024

POLÍTICA DE SELEÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

Objetivo

Apresentar e formalizar os princípios e diretrizes básicas que deverão ser observados pela INVISTA REAL ESTATE LTDA (“INVISTA”) na seleção e contratação de prestadores de serviço em nome dos veículos de investimento geridos e em nome da INVISTA, em conformidade com as normas e regulamentações aplicáveis.

A quem se aplica?

Sócios, diretores e funcionários que participem, de forma direta, das atividades diárias e negócios, representando a INVISTA (doravante, “Colaboradores”).

Revisão e Atualização

Esta Política deverá ser revisada e atualizada a cada 2 (dois) anos, ou em prazo inferior, se assim necessário por mudanças legais/regulatórias/autorregulatórias.

Responsabilidades

Os Colaboradores devem atender às diretrizes e procedimentos aqui estabelecidos. Não obstante as disposições estabelecidas nessa Política, os Colaboradores devem observar a Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da INVISTA.

A Área de Compliance da INVISTA é a responsável por executar os procedimentos descritos nessa Política, na seleção, contratação e fiscalização de prestadores de serviço em nome dos fundos de investimento geridos pela INVISTA, incluindo, a contratação de Distribuidores, Corretoras de Valores Mobiliários, Consultores de Investimento, Agências de Rating, Formador de mercado e Co-gestores e demais prestadores permitidos pela regulação aplicável.

O Diretor de *Compliance* e PLD é responsável por garantir que os procedimentos descritos nessa Política estão sendo seguidos, devendo os colaboradores informarem qualquer irregularidade.

Procedimentos para a contratação

A INVISTA segue um processo rigoroso para a seleção e contratação de todos os terceiros em nome dos veículos de investimento.

Os sócios e diretores ou membro da equipe por eles autorizado, indicarão à área de Compliance, o nome do terceiro que pretende recomendar para contratação que dará início ao processo de análise e aprovação.

Diligência prévia

A área de Compliance da INVISTA efetuará previamente à contratação, a avaliação dos terceiros e seus serviços, baseando-se tanto em fontes públicas como em dados solicitados diretamente aos prestadores sob análise e outras informações que considerar relevantes para uma avaliação robusta do nível de serviço, a robustez e para a classificação por nível de Risco do prestador de serviço.

A metodologia de análise e elaboração de relatório de diligência está descrito no Anexo I dessa Política.

Processo de Aprovação

Para todos os prestadores de serviço, serão apresentados o relatório de diligência contendo todas as informações necessárias para avaliação juntamente com a recomendação do Diretor de Compliance e PLD a respeito da aprovação e respectiva classificação de nível de Risco do prestador.

O Comitê de Compliance e Risco é o responsável pela aprovação e por ratificar ou alterar a recomendação da classificação de nível de risco do prestador.

Somente serão contratados prestadores de serviço aprovados em Comitê.

Contratação do Prestador de Serviço

Todos os prestadores devem ter contrato formalizado contendo, no mínimo:

- I. As obrigações e deveres das partes envolvidas;
- II. A relação e as características dos serviços que serão contratados e exercidos por cada uma das partes;
- III. A obrigação de cumprir suas atividades em conformidade com as disposições previstas no Código ART da ANBIMA, nas respectivas Regras e Procedimentos e na regulação em vigor específica, no que aplicável, para cada tipo de fundo e respectiva classe; e
- IV. Que os terceiros contratados devem, no limite de suas atividades, deixar à disposição da INVISTA, todos os documentos e informações exigidos pela regulação em vigor que sejam necessários para a elaboração de documentos e informes periódicos obrigatórios, salvo aqueles considerados confidenciais, nos termos da regulação em vigor.

Classificação por Nível de Risco

A supervisão baseada em risco tem por objetivo destinar maior atenção aos terceiros contratados que demonstrem maior probabilidade de apresentar falhas em sua atuação ou representem potencialmente um dano maior para os investidores e para a integridade do mercado financeiro e de capitais.

Com base no relatório de diligência apresentado e na recomendação do Diretor de Compliance e PLD, os prestadores de serviço serão classificados, no Comitê de Compliance e Risco, em 3 níveis de risco, a saber: (i) baixo; (ii) médio e (iii) alto.

A metodologia da INVISTA para aferição do nível de risco segue os critérios descritos abaixo, cabendo ressaltar que as informações são avaliadas em conjunto e que, uma característica sozinha não está diretamente ligada à classificação.:

Alto Risco - são consideradas de “alto risco” os Prestadores que, individual ou cumulativamente, possuam um conjunto de características que lhe atribuam maior probabilidade e potencial de dano para os clientes da INVISTA. São exemplos verificados no prestador classificado como Alto Risco:

- ✓ Tenham quaisquer apontamentos verificados no levantamento das informações sem oferecer, ou tendo se recusado a dar, justificativa para as ocorrências constatadas;
- ✓ Não estejam em dia com as suas eventuais obrigações regulatórias junto aos órgãos competentes, e/ou com suas obrigações autorregulatórias, quando aplicáveis;

- ✓ Tenham apontamentos judiciais ou administrativos em seus nomes, ou de qualquer de seus sócios, administradores ou colaboradores, ligados à crime financeiro, crimes antecedentes à lavagem de dinheiro ou processos administrador por reguladores do mercado financeiro;
- ✓ Tenham apontamentos verificados no processo de *screening* da INVISTA, sem justificativa plausível para tal;
- ✓ Tenham, em seus quadros PEPs;
- ✓ Não possuam políticas, controles e processos robustos adequados à norma a qual o prestador está submetido;
- ✓ Falhem em atender, sem justificativa, outros critérios reputados convenientes pela INVISTA na verificação de suas atividades/idoneidade.

Médio Risco - São exemplos verificados no prestador classificado como Médio Risco:

- ✓ Tenham quaisquer apontamentos verificados no levantamento das informações oferecendo, porém, justificativa plausível para tanto;
- ✓ Estejam em processo de regularização de suas eventuais obrigações regulatórias junto aos órgãos competentes, e/ou de suas obrigações autorregulatórias, quando aplicáveis;
- ✓ Tenham apontamentos judiciais ou administrativos em seus nomes, ou de qualquer de seus sócios, administradores ou colaboradores, porém, cujo teor não está ligado a crimes financeiros crimes antecedentes à lavagem de dinheiro ou processos administrador por reguladores do mercado financeiro;
- ✓ Tenham apontamentos verificados no processo de *screening* da INVISTA, justificando a contento da INVISTA a ocorrência verificada;
- ✓ Possuam políticas adequadas à norma, mas cujos controles e processos não sejam robustos;
- ✓ Falhem em atender, mas remediando posteriormente, outros critérios reputados convenientes pela INVISTA na verificação de suas atividades/idoneidade.

Baixo Risco - são consideradas de “baixo risco” os Prestadores que:

- ✓ Não tenham apontamentos verificados no levantamento das informações para análise;
- ✓ Estejam em dia com as suas eventuais obrigações regulatórias junto aos órgãos competentes, e/ou com suas obrigações autorregulatórias, quando aplicáveis;
- ✓ Não tenham apontamentos judiciais ou administrativos em seus nomes, ou de qualquer de seus sócios, administradores ou colaboradores;
- ✓ Não tenham apontamentos verificados no processo de *screening* da INVISTA;
- ✓ Possuam políticas, controles e processos robustos adequados à norma a qual o prestador está submetido
- ✓ Atendam, com sucesso, outros critérios reputados convenientes pela INVISTA na verificação de suas atividades/idoneidade.

No caso de eventos extraordinários, como falhas na execução de ordens, aquisições ou alterações societárias e notícias ou fatos relevantes divulgados à público e ao mercado, que justifiquem fiscalização em prazo menor, tal procedimento deve ser realizado e documentado com a urgência necessária.

Supervisão e revisão da Classificação do Prestador de Serviço

A fiscalização do Prestador de Serviço dependerá do nível de risco estabelecido no processo descrito anteriormente. Ela poderá ser realizada mediante procedimentos diversos a critério da área de Compliance, tais como visitas in loco, clippings de mídia impressa/internet, requisição periódica de certidões administrativas/judiciais, além de outras medidas reputadas cabíveis/convenientes à contratação.

Os prestadores de serviço classificados como de baixo risco, passam por processo de revisão/atualização a cada 36 (trinta e seis) meses; as de médio risco, a cada 24 (vinte e quatro) meses; e, as de alto risco, a cada 12 (doze) meses.

As revisões precisam ser apresentadas ao Comitê de Compliance e Risco, com a manifestação do Diretor de Gestão a respeito da análise efetuada sobre o prestador com argumentos sobre a manutenção ou alteração da classificação.

A Diretor de *Compliance* e PLD, poderá decidir por executar uma nova diligência sempre que uma nova informação trouxer a necessidade de uma reavaliação do nível de Risco.

Soft Dollar

A prática de *soft dollar* é vedada na INVISTA, salvo exceções expressas e circunstanciadas pelo Diretor de *Compliance* e PLD, e apenas se comprovada a conveniência da ferramenta permutada na eficiência da gestão de veículos de investimento a cargo da INVISTA.

Acordo entre prestadores de serviço essenciais

O gestor deverá firmar junto ao(s) Administrador(es) Fiduciário(s) dos fundos sob sua gestão, um Acordo Operacional norteando o desempenho de suas respectivas atividades em favor dos fundos, em linha com os respectivos regulamentos, e, no que aplicável, com o Código ART ANBIMA respectivas Regras e Procedimentos – ART, sem prejuízo do disposto na regulação em vigor, cujo conteúdo deve possuir, no mínimo:

- I. Responsabilidades de cada um dos prestadores, principalmente relativas àquelas atividades cujas responsabilidades de cada prestador não estão descritas claramente na norma;
- II. Governança e fluxo de aprovação de regulamento dos fundos de investimento e respectivos anexos de Classe;
- III. Regras, procedimentos e rotinas operacionais que devem ser seguidas pelos prestadores de serviço essenciais na relação entre eles e em na prestação de serviço para os fundos;
- IV. Forma e prazo da troca de informações e comunicação entre Gestor e Administrador, incluindo informações a respeito de aquisição de ativos no exterior, quando aplicável;
- V. Regras e obrigações dos respectivos na troca de informações para a adequada elaboração da lâmina de informações básicas;
- VI. Prazo e forma de comunicação com os investidores e demais prestadores de serviço da classe, incluindo eventual situação de desenquadramento do fundo;
- VII. Procedimentos e Responsabilidades na Gestão de Liquidez dos fundos de investimento e suas classes;
- VIII. Previsão do responsável por elaborar o Informativo mensal de FIDC e suas classes, conforme previsto nas Regras e Procedimentos do Código ART, Capítulo de Documentos e Informações de FIDC quando este for o Gestor.

Contratações de Terceiros em nome da Gestora

A contratação de serviços de terceiros em nome da Gestora, segue um processo diferente do estabelecidos para a contratação de terceiros em nome dos veículos de investimento gerido por ela.

A contratação deve ser precedida das seguintes providências¹:

- ✓ Exigência de documentos e das certidões reputadas convenientes, seguindo, quando aplicável, procedimentos semelhantes aos descritos na Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e à Corrupção;
- ✓ De acordo com a avaliação de conveniência dos profissionais envolvidos, solicitar a assinatura, pelos terceiros a serem contratados, de “Acordo de Não Divulgação” (*Non-Disclosure Agreement* ou “NDA”); e
- ✓ Nos processos de negociação de qualquer contrato a ser celebrado pela INVISTA, o Colaborador envolvido na negociação deverá informar ao Comitê de Compliance e Risco sobre qualquer relacionamento familiar ou pessoal, sejam laços de amizade ou comerciais, que tenha com membros do potencial contratado.

Após a contratação dos respectivos serviços, a Área de *Compliance* poderá, a seu critério, supervisionar os contratados².

O processo para contratação de terceiros poderá vir acompanhado ou não de concorrência prévia, visando a obter o melhor “custo-benefício” dos melhores prestadores de serviço do mercado. Cabe à área responsável pela contratação definir ou não se será adotado este procedimento, sendo responsável inclusive por dar as devidas justificativas pelo “não uso”, na hipótese de questionamento.

Qualquer eventual exceção às normas acima deverá ser reportada ao Comitê de Compliance e Risco.

A contratação de terceiros deverá ser orientada pelas seguintes diretrizes:

- ✓ O critério principal para escolha e contratação de terceiros será a modalidade menor preço, mediante a obtenção de orçamentos em número determinado pelo Diretor de *Compliance* e PLD para escolha do fornecedor ou prestador de serviços;
- ✓ Em casos excepcionais em que um fornecedor mais caro seja escolhido, a contratação deverá ser justificada com os outros critérios (por exemplo: prazo, qualidade, *expertise*, menor impacto ambiental etc.);
- ✓ Não haverá exigência de concorrência:
 - Nas compras e contratações para valores inferiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), desde que os pagamentos não se refiram a parcelas de um mesmo serviço;
 - Quando já houver um contrato com prestadores de serviços recorrentes, não sendo, neste caso, necessário realizar concorrência a cada contratação ou compra;
 - Em compras e contratações em casos de especialidade do fornecedor/prestador;
 - Em compras e contratações em casos emergenciais, caracterizados pela urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer as atividades da INVISTA, e que não pôde ser previsto antecipadamente.

¹ O *Compliance* poderá demandar medidas adicionais pré-contratação, tais como visita às dependências do prestador de serviço, *clippings* de mídia impressa/internet, além de outras medidas reputadas cabíveis/convenientemente à contratação.

ANEXO I – Metodologia de análise de Prestador de Serviço e elaboração do Relatório de Diligência

A INVISTA pode optar por contratar um prestador de serviço para execução do processo de levantamento das informações, análise e elaboração do Relatório de Diligência.

Coleta das informações

A abordagem começa pela coleta abrangente de dados essenciais para a avaliação, de acordo com critérios previamente estabelecidos.

Nessa etapa, são utilizadas tanto fontes de informação públicas quanto dados solicitados diretamente aos prestadores sob análise.

São solicitadas diretamente para o prestador de serviço, no mínimo, as informações dispostas no Questionário ANBIMA de *due diligence* específico para a atividade contratada ou, quando não há um questionário padrão disponibilizado pela ANBIMA, é solicitado o preenchimento de um questionário com as informações essenciais para a avaliação do prestador.

Análise das informações

Uma vez reunidas todas as informações necessárias, o conteúdo é examinado minuciosamente, visando identificar potenciais discrepâncias ou lacunas. Nesse estágio, caso haja necessidade, é solicitado mais detalhes ao prestador ou, se necessário, há a condução de visitas presenciais para verificar diretamente os processos internos da contraparte analisada.

Avaliação

Com base em todas as informações coletadas, são atribuídas pontuações a cada tópico avaliado, as quais, quando somadas, compõem o "Score" do prestador de serviço.

São tópicos mínimos avaliados:

- Perfil da instituição
- Governança geral
- Diretores
- Pessoal/time
- Contingências
- Estrutura tecnológica e operacional
- Estrutura de compliance e risco
- Clientes/PLD
- Análise reputacional

Relatório de diligência

O relatório gerado apresenta todas as informações cruciais que contribuíram para a nota final, além de incluir a sugestão de classificação orientada por abordagem de risco (ABR) para que seja levado ao Comitê de Compliance e Risco.

Revisão

A revisão dos prestadores é feita de forma semelhante, onde são levantadas todas as informações atualizadas para que seja reavaliado, como novo "Score" e sugestão de classificação de risco.