

# **POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E *SUITABILITY***

Versão Atualizada: 2.0.0 - janeiro/2024

## POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE SUITABILITY

---

### Objetivo

---

Estabelecer os procedimentos para verificação da adequação dos respectivos fundos geridos pela INVISTA REAL ESTATE LTDA ("INVISTA") ao perfil de cada cliente, levando em consideração se:

- **O fundo é adequado aos objetivos de investimento dos clientes;**
- **A situação financeira de cada cliente é compatível com o fundo; e**
- **Os clientes possuem conhecimento necessário para compreender os riscos relacionados ao fundo.**

Esta Política de Distribuição e *Suitability* ("Política"), ou os perfis de risco por ela definidos, bem como as respostas apontadas no questionário não constituem garantia de satisfação do cliente, atingimento de resultado financeiro, proteção contra perdas financeiras, nem nenhum *target* de retorno esperado, ou ainda, não garante que o desempenho da classe do fundo atingirá o objetivo de risco e rentabilidade do cliente.

O "Perfil do Cliente" é estabelecido de acordo com critérios próprios, não cabendo comparação ou equivalência com os perfis de investimento de outras instituições.

A aplicação em classes de fundos de investimento tradicionais, fundos de investimento estruturados (FIPs, FIDCs, FIs etc.), ativos de crédito privado, ativos estruturados, ou em derivativos apresenta riscos para o cliente, podendo resultar em perdas patrimoniais significativas em alguns casos, e, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cliente de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo.

A tomada de decisão de investimento nos fundos/classes da INVISTA é sempre de inteira e exclusiva responsabilidade do cliente.

### A quem se aplica?

---

Sócios, diretores, funcionários, prestadores de serviço, terceirizados e demais pessoas que participem, de forma direta, das atividades de distribuição dos fundos, representando a INVISTA ("Colaboradores").

### Revisão e Atualização

---

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

### Responsabilidades

---

O *Compliance* é responsável pelos controles que garantam o atendimento das regras e critérios desta Política.

Os Colaboradores devem atender às diretrizes e procedimentos estabelecidos nesta Política, informando qualquer irregularidade ao responsável por *Compliance*.

Para a recomendação de um fundo/classe de investimento gerido pela INVISTA pelos Colaboradores, é necessária a validação prévia do **Questionário de *Suitability***. Tal validação é registrada junto ao

histórico de cadastro do cliente, podendo ser obtida por meios eletrônicos, desde que seja expressa de forma inequívoca.

O preenchimento do Questionário, que posteriormente gera o perfil de risco do cliente, é de sua inteira e exclusiva responsabilidade, não cabendo qualquer análise subjetiva das respectivas respostas por parte da INVISTA.

Este preenchimento deverá ser realizado: (i) no prazo mínimo de 5 (cinco) anos; (ii) quando solicitado pelo cliente; (iii) junto ao processo de atualização cadastral do cliente; ou (iv) conforme necessidade identificada pelo Diretor de *Suitability*.

### **Divulgação de Informações e Canal de Atendimento a Clientes**

---

A INVISTA disponibilizará em seu site as seguintes informações sobre os fundos distribuídos:

- I. descrição do objetivo e/ou da estratégia de investimento;
- II. público-alvo, quando destinado a clientes específicos;
- III. tributação aplicável;
- IV. classificação do produto de investimento;
- V. descrição resumida dos principais fatores de risco, incluindo, no mínimo, os riscos de liquidez, de mercado e de crédito, quando aplicável;
- VI. política de investimento;
- VII. classificação de risco do fundo;
- VIII. condições de aplicação, amortização (se for o caso) e resgate (cotização); carência para resgate e prazo de operação;
- IX. limites mínimos e máximos de investimento e valores mínimos para movimentação e permanência no fundo;
- X. taxa de administração, de performance e demais taxas, se houver;
- XI. rentabilidade, observado o disposto nas regras de publicidade previstas nos Códigos ANBIMA;
- XII. avisos obrigatórios, observado o disposto regras de publicidade previstas nos Códigos ANBIMA;
- XIII. referência ao local de acesso aos documentos do fundo com explicitação do canal destinado ao atendimento a clientes.

O canal de atendimento a clientes está acessível através do telefone: +55 11 3045-5110 - Ramal: 3783.

## SUITABILITY

---

### **Análise dos Produtos e Níveis de Risco**

---

Em relação aos fundos/classes de investimento recomendados aos clientes, é responsabilidade da INVISTA analisar e classificar as categorias por classe de fundo, identificando as características que possam afetar sua adequação ao perfil de cada cliente.

Na análise da compatibilidade entre produto e cliente, devem ser verificados:

- os riscos associados ao produto e seus ativos subjacentes;
- o perfil dos emissores e prestadores de serviços associados ao produto;
- a existência de garantias;
- os prazos de carência;
- no caso da recomendação de produtos complexos, especial atenção:
  - aos riscos da estrutura em comparação com a de produtos tradicionais; e
  - à dificuldade em se determinar seu valor, inclusive em razão de sua baixa liquidez.

A classificação atribuída a cada fundo/classe gerido pela INVISTA é realizada na concepção do produto e revisada, sempre que houver mudança nas respectivas políticas de investimento.

### **Análise do Cliente e Verificação da Adequação dos Produtos ao Perfil do Cliente**

---

O processo de *suitability* em si se inicia junto ao cadastro do cliente: o processo, além de atender às obrigações legais relativas às informações cadastrais e de verificação de PLDFT (prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo)/KYC (“conheça seu cliente”), coleta os seguintes dados (através do preenchimento do “Questionário de *Suitability*”):

- o valor e os ativos que compõem o patrimônio declarado pelo cliente;
- o período em que o cliente deseja manter o investimento;
- seus objetivos de longo prazo e as finalidades do(s) investimento(s);
- o valor corrente de suas receitas regulares declaradas;
- a necessidade futura de recursos declarada pelo cliente;
- os tipos de produtos, serviços e operações com os quais o cliente tem familiaridade;
- as preferências declaradas quanto à assunção de riscos;
- a natureza, o volume e a frequência das operações já realizadas pelo cliente no mercado de valores mobiliários, bem como o período em que tais operações foram realizadas; e
- a formação acadêmica e a experiência profissional do cliente.

Caso se trate de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos nas normas aplicáveis, o mesmo deve declarar por escrito, no momento de sua adesão, que possui conhecimentos sobre o mercado financeiro e de capitais, sendo capaz de entender, ponderar e assumir os riscos relacionados à aplicação de seus recursos nas classes de fundos da INVISTA.

Depois de preenchido o Questionário, um Perfil de Investimento é atribuído ao investidor por meio de uma metodologia de pontuação baseada nas respostas obtidas. As respostas possuem pontuações diferentes e, por meio de seu somatório, é atribuído um Perfil de Investimento ao cliente. São definidos 3(três) perfis de investimento de acordo com diferentes níveis de risco, conforme as descrições abaixo:

- **Conservador:** Deseja preservar capital e tem tolerância muito baixa a riscos. Sua carteira é essencialmente de baixo risco de mercado, de crédito e de liquidez, com alocação preponderante em ativos de renda fixa com pouca volatilidade e alta disponibilidade no curto prazo, buscando retorno no longo prazo e evitando perdas do capital e dos rendimentos. Geralmente, possui pouco conhecimento e experiência limitada em investimentos;
- **Moderado:** Pretende alcançar rendimentos superiores à taxa básica de juros do mercado com exposição limitada a riscos. As carteiras têm um nível de risco de mercado e de liquidez maior que o perfil Conservador, formadas majoritariamente por ativos de baixo risco e por uma pequena parcela de produtos financeiros com menor liquidez e maior volatilidade para alcançar retornos superiores, porém há a possibilidade de perda dos rendimentos. Costuma ter conhecimento e experiência com os produtos mais básicos do mercado financeiro;
- **Arrojado:** Busca crescimento expressivo do capital sujeito à possibilidade de perdas relevantes. As carteiras deste nível podem investir em todas as classes de ativos disponíveis para buscar resultados significativos suportando quaisquer riscos, admitindo produtos complexos, tais como, mas não limitadas a estruturados, derivativos, alavancagem e ativos no exterior, com a consequente obrigação aportar mais recursos em caso de patrimônio líquido negativo e a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. Frequentemente, domina a maioria dos produtos ou possui experiência no mercado financeiro.

O controle referente à adequação do perfil de *suitability* deve ser realizado com base nas informações referentes ao primeiro titular da conta.

### **Ausência, Desatualização ou Inadequação do Perfil de *Suitability***

---

Sem prejuízo do disposto abaixo, é vedada a recomendação de produtos pela INVISTA nos casos em que as informações fornecidas pelo cliente:

- sejam insuficientes à identificação de seu perfil de investimento;
- estejam desatualizadas; ou ainda
- não possibilitem um perfil adequado aos produtos da INVISTA.

Na hipótese de tais clientes realizarem novas aplicações, os mesmos deverão ser alertados acerca da ausência, desatualização ou inadequação de perfil, sendo solicitado o envio de declaração expressa de ciência acerca da respectiva ausência, desatualização ou inadequação.

### **Dispensas**

---

A obrigatoriedade de verificação da adequação do produto, serviço ou operação não se aplica quando:

- o cliente for investidor qualificado, com exceção das pessoas naturais mencionadas no inciso IV do art. 11 e nos incisos II e III do art. 12 da Resolução CVM nº 30;
- o cliente for pessoa jurídica de direito público;
- o cliente tiver sua carteira de valores mobiliários administrada discricionariamente por administrador de carteiras de valores mobiliários autorizado pela CVM; ou

- o cliente já tiver o seu perfil definido por um consultor de valores mobiliários autorizado pela CVM e esteja implementando a recomendação por ele fornecida.

---

### Manutenção de Arquivos

---

Deverão ser mantidos, pelo **prazo mínimo de 5 (cinco) anos** contados da última operação realizada pelo cliente ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e declarações nele exigidos pela legislação aplicável à presente Política.

Os documentos e declarações supramencionados poderão ser arquivados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

---

### Categoria dos Produtos

---

A classificação dos produtos segue escala de pontuação definidas pelo Código de Distribuição ANBIMA Anexo I – Pontuação Mínima de Risco dos Produtos para fins de Suitability.

A Diretoria de *Suitability* é responsável pela categorização dos fundos e classes passíveis de distribuição pela INVISTA e deve ser feita no momento da criação do fundo distribuído – ou quando houver alteração relevante em sua política de investimento.

A classificação de risco dos produtos é apresentada e formalizada no Comitê de Compliance e Risco com a participação e voto do Diretor de *Suitability*.

---

### Produtos complexos

---

A INVISTA considera complexo todo fundo de investimento que:

- (i) a metodologia de precificação específica dificulte a avaliação do preço pelo cliente;
- (ii) tenha índices de referência distintos dos *benchmarks* usuais do mercado, tais como CDI, Ibovespa e IPCA, ou que representem combinações de índices em diferentes proporções na cesta;
- (iii) possua “barreiras” e/ou de saída da aplicação;
- (iv) tenha pagamentos e/ou eventos de descontinuidade;
- (v) tenha proteção de capital e/ou garantias condicionadas, garantias estas que possam ser perdidas em função da ocorrência de determinados eventos e/ou garantias diferenciadas ou subordinação;
- (vi) possua eventos de conversibilidade entre ativos de diferentes naturezas;
- (vii) tenha cessão de crédito e/ou lastro específico; e
- (viii) possua cláusulas unilaterais de recompra por parte do emissor.

---

### Monitoramento

---

A Diretoria de *Suitability* é responsável por:

- (i) monitorar a recomendação de classes de fundos somente adequados ao perfil do cliente;
- (ii) monitorar o oferecimento das classes de fundos para clientes cujas informações relativas ao perfil de *suitability* estejam atualizadas;
- (iii) monitorar o enquadramento do perfil dos clientes *vis-à-vis* a categoria do fundo recomendado pela INVISTA;

- (iv) gerenciar ocorrências de “desenquadramento”, caso ocorram;
- (v) avaliar a efetividade do processo de definição do perfil;
- (vi) adotar práticas corretivas em caso de distorções encontradas em todo o processo de *suitability*.

Entendem-se por “desenquadramentos”, as situações em que o cliente ordena a aplicação em um fundo de investimento da INVISTA, sendo que:

- (i) o seu perfil não seja adequado ao fundo/classe;
- (ii) não sejam obtidas as informações que permitam a identificação do seu perfil do cliente; ou
- (iii) as informações relativas ao perfil do cliente não estejam atualizadas.

Nestes casos, o Colaborador da INVISTA deve:

- (i) alertar o cliente acerca da ausência ou desatualização do perfil ou da sua inadequação, com a indicação das causas da divergência; e
- (ii) obter do cliente assinatura do respectivo Termo de Ciência de Risco, a sua atestando de que está ciente da ausência, desatualização ou inadequação de perfil.

---

### Treinamento

---

Todos os Colaboradores da INVISTA que tenham contato com clientes recebem o treinamento referente aos procedimentos descritos nesta Política quando ingressam na empresa, e depois, anualmente, recebem novo treinamento, ou a qualquer momento, quando houver alteração proveniente de mudança legal ou regulamentar.

A Diretoria de *Suitability* mantém registro de todos os colaboradores que recebem os treinamentos de *suitability*.

---

### Reporte Regulatório

---

O diretor estatutário responsável pelo processo de *suitability* deverá encaminhar aos órgãos de administração, até o **último dia útil do mês de ABRIL de cada ano**, relatório relativo ao ano civil anterior, contendo:

- I. uma avaliação do cumprimento, pela INVISTA, das regras, procedimentos e controles internos passíveis de verificação, e que permitam o pleno cumprimento do dever de verificação da adequação descrito nesta Política; e
- II. as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento dos respectivos cronogramas de saneamento.