

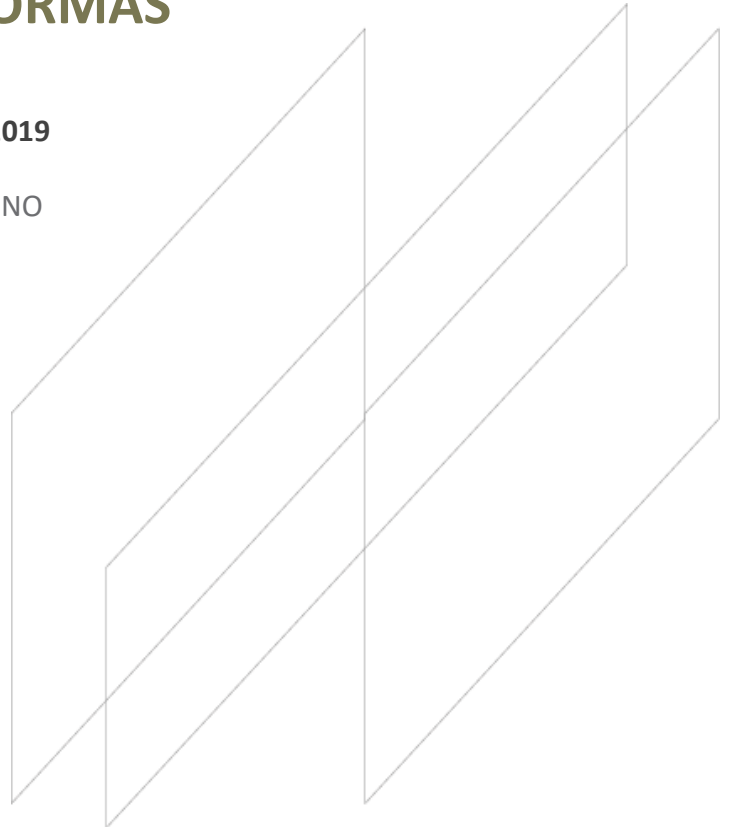


MANUAL DE NORMAS

Última atualização: 29/03/2019

EXCLUSIVO PARA USO INTERNO

Versão: 2



Produzido pelas áreas de Gestão e Compliance.
Aprovado e revisado pelo Comitê de Compliance.

A reprodução e a distribuição desta Política fora da KSM sem a devida autorização é terminantemente proibida e constitui uma violação da política de controles internos.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	3
II. ABRANGÊNCIA	3
III. ESTRUTURA	3
IV. ESTRUTURA OPERACIONAL	4
GESTÃO	4
CONTROLES INTERNOS	4
V. PROCESSOS OPERACIONAIS	4
VI. GESTÃO DE LIQUIDEZ	7
VII. GESTÃO DO RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTE	7
VIII. MARCAÇÃO A MERCADO	8
IX. GESTÃO DO RISCO OPERACIONAL	8
X. DIVISÃO DE LOTES	8
XI. PUBLICAÇÃO DE MATERIAIS PUBLICITÁRIOS PARA FUNDOS	8
XII. PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS PARA VOTO DE FUNDOS	9

I. INTRODUÇÃO

Em atendimento à Resolução 2.554/98 do Banco Central do Brasil, o Grupo Modal divulga o seu manual de normas internas, que determina as interações entre as áreas, estabelecendo as responsabilidades entre diferentes áreas para a realização de diferentes procedimentos. Este manual determina ainda os limites de decisão de cada área a fim de mitigar riscos de ausência de controle.

II. ABRANGÊNCIA

Este manual aplica-se às atividades da KSM Desenvolvimento e Negócios Imobiliários LTDA (KSM) e as áreas de Controles Internos do Banco Modal, responsável pela avaliação dos riscos e reporte das atividades da KSM.

III. ESTRUTURA

O Modal implementou uma estrutura de Controles Internos da qual fazem parte as áreas de GRC, Riscos, Controladoria e Auditoria, sendo esta última responsável pelo reporte a Diretoria Executiva de toda e qualquer situação que possa contrariar o Código de Ética, normas internas, legislação, códigos de melhores práticas, bem como aqueles processos cujos controles possam não estar adequadamente implantados ou cujos resultados tem se manifestado insuficientes.

A área de GRC compreende das atividades de Risco Operacional e Compliance, que realiza a implantação dos controles para mitigar os riscos previstos na Resolução 3.380/06 e aqueles relacionados a regulamentação em vigor. Assim, esta área deverá auxiliar as demais áreas na implantação de controles que mitiguem a não conformidade aos normativos, bem como aqueles que minimizem possíveis perdas identificadas nos mapeamentos ou nos reportes dos associados. É responsável ainda pelo monitoramento destes riscos e daqueles relacionados a lavagem de dinheiro, além de intermediar as informações entre o Modal e os órgãos reguladores. Esta área reporta-se ao Comitê de Compliance.

A área de Riscos é responsável pela geração de informações ao Comitê Executivo que contenham a possibilidade de perda ou diminuição da liquidez em função dos investimentos realizados pelo Banco em suas diversas linhas de negócio. É responsável ainda por avaliar e reportar os riscos de crédito associados aos ativos adquiridos e mantidos em carteiras pelas empresas do Conglomerado e os Fundos geridos e administrados, cuja exposição é reportada ao Comitê de Crédito.

A área de Controladoria reporta-se à Diretoria Operacional e tem como responsabilidade de garantir que todas as movimentações ocorridas na instituição estejam devidamente registradas e validadas. É responsável ainda pela intermediação de todas as informações entre o Modal e as Auditorias Externas usuárias de seus registros. O resultado de sua atividade é apresentado

mensalmente à Diretoria e analisada e aprovada pelo Comitê de Auditoria na emissão das demonstrações financeiras semestrais.

IV. ESTRUTURA OPERACIONAL

GESTÃO

A estrutura de Gestão da KSM fica alocada em escritório segregado do Banco Modal. Sua estrutura tem como objetivo de atuar, exclusivamente, na gestão de Fundos Imobiliários, dessa forma, todos os profissionais alocados nesse ambiente atuam na geração de negócios, controles gerenciais e operacionais e um profissional administrativo.

CONTROLES INTERNOS

Como descrito acima, as atividades relativas aos Controles Internos, Gestão de Riscos, Compliance, Auditoria e Controladoria, ficam alocadas no escritório do Banco Modal, tendo em vista o compartilhamento dessas atividades nas empresas do Grupo Modal.

V. PROCESSOS OPERACIONAIS

Abertura, Transferência e Encerramento de Fundos

Quando da abertura de novo fundo, deve-se encaminhar para o Jurídico do Modal, as características básicas do Fundo a ser desenvolvido, tais quais tipo, duração, público alvo, etc. Estas informações servem de base para a elaboração de regulamento do Fundo.

O Jurídico, após a finalização do regulamento, irá encaminhar os documentos constitutivos do fundo para a aprovação da KSM, que após aprovado, seguirá para a obtenção dos registros e CNPJ. Após obtidos os respectivos registros, registrará no site www.cvm.gov.br as informações do Fundo. Assim que aprovado, irá registrar nos sistemas da Anbima para receber o código, encaminhando para o grupo de email FUNDOS NOVOS a informação de criação do fundo e os respectivos passos para as demais áreas realizarem procedimentos de cadastro nos sistemas internos e externos, se aplicável.

Na eventualidade da transferência de gestão de qualquer Fundo, o Gestor deverá informar imediatamente às áreas e prestadores de serviços envolvidos no processamento do Fundo para providências a respeito das transferências de informações. O envio e recebimento desse tipo de informação deverá ocorrer de forma segura, utilizando mecanismos/ferramentas que minimizem o risco de acesso indevido a tais informações.

O encerramento dos fundos deverá também ser informado imediatamente às áreas responsáveis para o registro de tal evento, bem como o encerramento das posições eventualmente detidas pelo Fundo.

Contratação de Terceiros

Quando a KSM optar por utilizar terceiros na estrutura de consultoria, administração e distribuição dos fundos, deverá observar as regras estabelecidas na Política de Contratação de Terceiros do Grupo Modal.

Desenvolvimento de negócios e aprovação de operações

O gestor irá selecionar e apresentar ao Comitê de Investimento oportunidades de investimento em ativos imobiliários, observando a política de investimento constante do regulamento do Fundo alvo, propondo orçamento de desembolso de acordo com cronograma físico financeiro previsto para a execução das obras.

Após a seleção dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo, deve-se contratar consultoria especializada na realização de diligências legais e financeiras, cujo resultado deverá ser encaminhado ao Compliance e a área de Análise de Crédito para emissão de parecer relacionado, respectivamente, a avaliação do risco de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo (LD/CFT) e avaliação do risco de crédito da operação.

O Compliance realizará as pesquisas em toda a cadeia societária ou estrutura operacional proposta observando os riscos de LD/CFT, em conformidade com a Política de PLD/CFT do Grupo Modal e emitirá parecer sobre tal análise.

A área de Análise de Crédito analisará os documentos emitidos pela diligência financeira, indicando sua posição para a continuidade ou não da operação.

Controles e acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo

O Gestor é responsável por:

- conduzir o desenvolvimento dos projetos de implantação e assessorar no acompanhamento das obras de construção dos empreendimentos desenvolvidos pelas Companhias Investidas, além de garantir que estas contratem Relatório de Acompanhamento de Obras, que deverá ser encaminhado trimestralmente ao Gestor, que o encaminhará ao Comitê de Investimentos;
- elaborar e encaminhar ao Comitê de Investimentos o comparativo entre os respectivos cronogramas físico-financeiro de construção preestabelecidos para cada projeto, relatório gerencial dos empreendimentos, demonstrativos de resultados, fluxo de caixa e balancetes completos, comparativo entre resultados operacionais atingidos e projeções, bem como estudos e análises de

investimento e desinvestimento em ativos imobiliários a fim de fundamentar as decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos.

Tais atividades poderão ser contratadas junto a consultorias especializadas, e nesse caso, deverá encaminhar ao gestor todas ou parte das informações acima elencadas.

Na existência de contratação de consultorias ou ainda a necessidade de utilização de repasses para terceiros, o Gestor deverá manter controles de validação dos valores cobrados e encaminhar a área de Contas a Pagar as informações relativas aos respectivos pagamentos contratados. É vedada a contratação de terceiros sem celebração formal de contrato, cuja via deverá ser encaminhada ao Modal para arquivamento no CEDOC.

Tendo em vista as responsabilidades do Gestor no que tange a decisão de investimento, este é responsável ainda por:

- negociar e celebrar, em nome do Fundo, acordo de acionistas das Companhias Investidas, bem como quaisquer outros acordos referentes aos investimentos que venham a ser realizados pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Quotistas e sujeito às deliberações e diretrizes do Comitê de Investimento e, quando aplicável, da Assembleia Geral de Quotistas;
- coordenar e participar das reuniões do Comitê de Investimento, bem como participar da Assembleia Geral de Quotistas;
- decidir e implementar, no melhor interesse do Fundo, as estratégias e diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo nas Companhias Investidas, conforme o caso, incluindo a aquisição e/ou alienação parcial ou total dos Valores Mobiliários, sujeito às deliberações e diretrizes do Comitê de Investimento e da Assembleia Geral de Quotistas;
- decidir e implementar, a seu exclusivo critério e no melhor interesse do Fundo, as estratégias e diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo nos Outros Ativos;
- submeter as propostas de investimento e desinvestimento em Valores Mobiliários ao Comitê de Investimento para prévia aprovação;
- representar o Fundo, na forma da legislação aplicável, perante as Companhias Investidas e monitorar os investimentos do Fundo, mantendo documentação hábil para demonstrar tal monitoramento;
- orientar o voto do representante do Fundo nos conselhos de administração das Companhias Investidas;
- orientar o Administrador, quanto à contratação de advogados, consultores legais em geral, auditores independentes para auditarem as demonstrações financeiras, peritos de avaliação e quaisquer outros terceiros que poderão ser contratados para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive a substituição destes;

- manter documentação hábil para que se verifique como se deu o seu processo decisório relativo à composição da Carteira do Fundo;
- enviar todas as informações relativas aos negócios realizados pelo Fundo ao Administrador;
- executar de forma coordenada com as atividades do Administrador a comunicação com os membros do Comitê de Investimentos;
- apresentar prioritariamente ao Comitê de Investimento do Fundo qualquer oportunidade de investimentos em Projetos de Desenvolvimento no setor alvo a que tiver acesso ou que chegar a seu conhecimento, caso tal oportunidade se enquadre na política de investimentos do Fundo, ressalvados os investimentos que já estejam em curso anteriormente à constituição do Fundo; e
- celebrar, em nome do Fundo, conforme o caso, a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação, desde que aprovada em assembleia geral.

A participação do Gestor no processo decisório da Companhia Investida deverá ser devidamente formalizada e controlada de forma que os resultados de tal investimento sejam refletidos no controle realizado, garantindo convergência entre as decisões tomadas e o que de fato foi realizado pela empresa.

VI. GESTÃO DE LIQUIDEZ

O Risco de Liquidez pode ser definido como “a possibilidade de um Fundo não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas, bem como a possibilidade do Fundo não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado”¹.

Tendo em vista que os ativos adquiridos pelo Fundo são de duração longa, em função de serem ativos imobiliários, não realizamos o gerenciamento do risco de liquidez das carteiras.

VII. GESTÃO DO RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTE

As posições detidas pelos Fundos são reavaliadas anualmente, vide a característica dos ativos que compõem tais fundos. Dessa maneira, a área de Análise de Crédito, bem como a área de Controladoria avaliarão a necessidade de aplicar metodologia de impairment nos ativos dos

¹ Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento - Diretrizes de Gerenciamento de Risco de Liquidez.

fundos geridos. Tal processo será devidamente formalizado em documento que valide tal necessidade.

Complementarmente, a área de Análise de Crédito avaliará eventuais alertas de crédito de contrapartes de eventuais ativos que acompanham a carteira do fundo, identificando a possibilidade de riscos de não pagamento de aplicações líquidas realizadas pelos Fundos.

VIII. MARCAÇÃO A MERCADO

A KSM utilizará a marcação a mercado determinada pelo Administrador contratado para os fundos geridos, dessa forma, não realizada avaliação de preço da carteira dos fundos.

IX. GESTÃO DO RISCO OPERACIONAL

A KSM deverá reportar a área de Risco Operacional do Modal sempre que observadas falhas nos processos e sistemas utilizados pela empresa que gerarem perdas de qualquer natureza. Esse reporte deverá ser realizado por e-mail, e seu conteúdo transportado para o sistema de reporte de perdas. A área de Risco Operacional realizará o levantamento da falha e poderá propor alterações nos processos ou sistemas prevendo prazos para implementação dos planos de ação, cujo follow up será realizado na data alvo proposta e aprovada em relatório de risco operacional.

X. DIVISÃO DE LOTES

Os fundos da KSM não realizam operações no mercado de valores mobiliários e por essa razão não prevê estratégias de divisão de lotes para alocação de suas aplicações.

XI. PUBLICAÇÃO DE MATERIAIS PUBLICITÁRIOS PARA FUNDOS

Fundos Novos ou alterações em fundos existentes

- a. Deve ser comunicado por Produtos de imediato à Comunicação, Fundos e Compliance das alterações para que sejam providenciadas as alterações nas lâminas, comunicados internos e externos, relatório de cotas, site, Iphone, etc.

Lâminas existentes

- a. Alterações no padrão das informações devem ser solicitadas até pelo menos 5 dias útil do fim do mês de referência (p.ex. lâminas de novembro até 30/11). Trata-se de qualquer padrão da lâmina (gráficos, formatos, etc). Alterações solicitadas após o prazo, serão implementadas para o mês de referência seguinte.*

- b. Comunicação informará à área de Fundos, no prazo acima, caso haja alguma alteração do padrão de informações.
- c. A área de Fundos disponibilizará as informações mensais (cota, rentabilidade, gráficos de volatilidade, etc) até o 2º dia útil do mês subsequente ao de referência, para aprovação da Gestão, copiando a área de Comunicação.
- d. Gestão terá até 1 dia para aprovar as informações.
- e. A Comunicação disponibilizará lâminas impressas e pelos meios de comunicação utilizados (internet, por exemplo) no mesmo dia útil da aprovação das informações mensais pelo Gestor, desde que tal aprovação seja feita até às 12h.
- f. Áreas comerciais poderão acessar as lâminas impressas ou eletrônicas a partir do 4º dia útil subsequente ao mês de referência.

*O prazo acima refere-se ao procedimento interno, porém todas as alterações dos Fundos administrados por terceiros, exige a aprovação desta entidade, que poderá ter prazos de aprovação superiores aos estabelecidos nesta norma.

XII. PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS PARA VOTO DE FUNDOS

Em atendimento ao Código de Melhores Práticas de Fundos de Investimentos da ANBIMA, em seu Capítulo VIII, e à Diretriz Anbima sobre Política de voto, lembramos que as assembleias realizadas pelos administradores de fundos investidos por fundos geridos pela KSM ou aquelas realizadas pelos emissores dos papéis adquiridos por estes fundos, deverão ter presença de um representante do Gestor nas situações previstas abaixo:

I- No caso de ações, seus direitos e desdobramentos:

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

II- No caso de ativos financeiros de renda fixa ou mista: alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação;

III - No caso de cotas de Fundos de Investimento:

- a) Alterações na política de investimento que alterem a classe CVM ou o tipo ANBIMA do Fundo de Investimento;

- b) Mudança de administrador ou gestor, que não entre integrantes do seu conglomerado ou grupo financeiro;
- c) Aumento de taxa de administração ou criação de taxas de entrada e/ou saída;
- d) Alterações nas condições de resgate que resultem em aumento do prazo de saída;
- e) Fusão, incorporação ou cisão, que propicie alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores;
- f) Liquidação do Fundo de Investimento; e
- g) Assembléia de cotistas nos casos previstos no art. 16 da Instrução CVM nº 409/04.

Fica a critério do gestor a decisão de participar ou não da Assembleia, quando:

I. A assembleia ocorrer em qualquer cidade que não seja capital de Estado e não seja possível voto à distância;

II. O custo relacionado com o exercício do voto não for compatível com a participação do ativo financeiro no Fundo de Investimento; ou

III. A participação total dos Fundos de Investimento sob gestão, sujeitos à Política de Voto, na fração votante na matéria, for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhum Fundo de Investimento possuir mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio no ativo em questão;

IV. Mesmo que nas matérias obrigatórias relacionadas acima, haja conflito de interesse ou quando não houver informações suficientes disponibilizadas pela empresa sobre a assembléia em questão.

Para que haja controle adequado da participação dos Gestores nas Assembleias fica determinado o que segue:

1. O Gestor deverá acompanhar a divulgação das assembleias e incluir na planilha de controle as informações solicitadas.
2. O Gestor deve registrar na planilha se houve o comparecimento, se há conflito de interesse na matéria, se votou. Caso tenha se ausentado ou não votado, deve-se justificar a ausência ou abstenção (situações previstas acima).