

Habitasec

Manual para Gerenciamento de Riscos

Sumário

1. Objetivo.....	2
2. Identificação dos riscos	2
3. Processo de Gerenciamento de Riscos.....	3
4. Áreas Responsáveis pelos Riscos	3
5. Fóruns de Avaliação e Monitoramento dos Riscos	4
6. Relatórios de Monitoramento de Riscos	5
7. Contratação de Terceiros.....	5
8. Processo de Definição dos Limites	5
9. Definição das Métricas, Estrutura e Ferramentas	6
10. Descrição das Métricas	6
11. Governança e Transparência.....	8

1. Objetivo

A Habitasec acredita que um gerenciamento de riscos robusto e independente, aliado a procedimentos de controles internos, são fatores determinantes do sucesso de nosso negócio. A securitizadora conta com processos de gestão de riscos bem definidos, por meio dos quais é possível monitorar, avaliar e administrar os riscos inerentes às suas atividades. Os processos mencionados incluem a gestão da exposição aos riscos de mercado, de crédito, de liquidez e operacional.

2. Identificação dos riscos

A Habitasec dispõe de um comitê de risco responsável por estabelecer as diretrizes a serem seguidas pela empresa. A equipe de gestão de risco tem sob sua responsabilidade a execução das políticas de gerenciamento de riscos, que se dá por meio de processos definidos em função de cada tipo de risco.

I. Risco de Crédito

O risco de crédito é representado pela possibilidade de ocorrerem perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, bem como à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na qualidade de risco e adimplência do tomador, à redução de ganhos ou remunerações devido à concessões concedidas em eventual renegociação, aos custos de recuperação, valor real e liquidez das garantias reais, e a outros valores relativos ao descumprimento de obrigações financeiras da contraparte.

II. Risco de Mercado

O risco de mercado é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições ativas e passivas. O risco de mercado se deve às alterações na taxas de juros e nos índices de preço de referência.

III. Risco de Liquidez

O risco de liquidez assume duas formas. O primeiro é a possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor. O segundo está associado à possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos.

IV. Risco Operacional

O risco operacional é a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, incluindo o risco legal associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela instituição, bem como a sanções em razão de descumprimento de dispositivos legais e a indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas.

3. Processo de Gerenciamento de Riscos

O processo de gerenciamento dos riscos inerentes às atividades da Habitasec permite que os riscos sejam identificados, mensurados, mitigados, e monitorados. Este processo segue etapas bem definidas, como pode ser observado abaixo.

- I. Identificação: consiste em identificar os fatores de riscos associados às emissões da Habitasec.
- II. Mensuração: nesta etapa as possíveis perdas são mensuradas para diversos cenários, sendo realizadas por meio da utilização de metodologias reconhecidas pelo mercado.
- III. Mitigação: representa um conjunto de medidas tomadas pela área de risco com objetivo de minimizar os efeitos causados em caso de ocorrência de um evento adverso.
- IV. Monitoramento: consiste em acompanhar os indicadores de risco com o intuito de garantir que as políticas e os limites definidos sejam respeitados.

4. Áreas Responsáveis pelos Riscos

A Habitasec possui áreas de Securitização e Compliance, responsáveis pelo risco, os Diretores destas áreas são responsáveis por verificar o cumprimento deste Manual.

O cumprimento desta política e dos limites estabelecidos são de responsabilidade de todos os Colaboradores, principalmente pela área de gestão, cabendo a este tomar as providências necessárias para ajustar a exposição a risco previstos nas atas dos comitês de investimentos

As responsabilidades das áreas responsáveis pelo Risco são:

- Identificar os fatores de risco inerentes a cada emissão;

- Mensurar em periodicidade adequada os riscos das emissões em acordo com as metodologias descritas neste documento, com base em dados privados. Os dados privados devem seguir metodologia devidamente documentada para a captura dos mesmos e deve ser passível de verificação por terceiros;
- Revisar e analisar o resultado dos cenários de avaliação;
- Propor os limites baseado nos cenários e riscos identificados e mensurados;
- Monitorar o enquadramento dos limites propostos e legais;
- Alertar ao comitê de investimento qualquer mudança adversa nas condições de mercado;
- Adotar ações temporárias preventivas, sob qualquer movimento que possa ser um indício de perdas e inadimplências, e, inclusive colocar esta situação para apreciação do Comitê de Risco e/ou do Comitê de Investimentos;
- Acompanhar a análise das aquisições de direitos de crédito e seus títulos representativos;
- Acompanhar a evolução de ocorrências restritivas nos cedentes e sacados;
- Gerenciar a checagem junto a sacados e/ou cedentes acerca da performance das operações;
- Acompanhar a praça de pagamentos das liquidações;
- Acompanhar a evolução de IL (índice de liquidez) e/ou índice de inadimplência;
- Gerenciar as operações e alertas sobre qualquer desenquadramento em relação às condições operacionais aprovadas pelo Comitê de Risco e pelo Comitê de Investimento;
- Gerenciar vencidos e risco considerado “curso anormal” ou probabilidade de inadimplência;
- Gerenciar garantias;
- Fazer triagem das informações, principalmente das checagens efetuadas;
- Rever os “históricos” de checagem (títulos não avaliados, checagem negativa e checagem positiva) e verificar se estão parametrizados.

5. Fóruns de Avaliação e Monitoramento dos Riscos

- Comitê de Riscos

Objetivos	Definir ou reavaliar a Matriz de Controle de Risco.
-----------	---

Composição Mínima	Diretor de Securitização e Diretor de Compliance
Autonomia e Alçada	Definição dos limites de risco
Periodicidade	Conforme definido na legislação vigente ou por deliberação dos Diretores responsáveis por risco
Convocação extraordinária	Mediante solicitação de um dos Diretores responsável por Risco

Os limites de exposição de riscos atribuídos devem ser compatíveis a escala de risco. Cabe ao Diretor de Securitização verificar o cumprimento das decisões do comitê e o enquadramento dos limites estabelecidos.

Todos os comitês são formalizados via ata, as quais são arquivadas por 5 anos.

6. Relatórios de Monitoramento de Riscos

Os relatórios de monitoramento de riscos são de responsabilidade dos Diretores de Securitização e Compliance e devem ser elaborados conforme a legislação vigente e enviados as áreas de Gestão e Compliance.

7. Contratação de Terceiros

Sem prejuízo das responsabilidades, no que tange o gerenciamento e controle de riscos relacionados às atribuições dos responsáveis pela gestão de riscos, é facultada a contratação de terceiros, com renomada capacidade técnica e reputação de mercado. A contratação de terceiros é permitida para o provimento de suporte na execução das atividades relacionadas ao gerenciamento e controle de riscos, incluindo para estes fins, a utilização de sistemas e aplicativos de software especializados para o processamento do cálculo de risco das exposições, para avaliação de crédito, para o monitoramento dos limites e regras de enquadramento, ou, ainda, a utilização de consultorias técnicas especializadas.

8. Processo de Definição dos Limites

Processo	Reunião do Comitê de Investimentos
Áreas Envolvidas	Gestão e Risco
Nível Alçada	Decisões sobre ações para reenquadramento aos limites estabelecidos

Processo de extrapolação de limites	<p>Os sublimites das exposições extrapolados de forma passiva são discutidos e as ações necessárias definidas no Comitê de Investimentos.</p> <p>A extrapolação ativa deve ser reenquadrada nas condições de liquidez de mercado de forma a não impactar o preço do ativo e minimizar os potenciais efeitos adversos.</p> <p>Em ambas as situações, os problemas de controle serão verificados e, se for o caso, suas correções devem ser apontadas na Ata do Comitê de Investimentos.</p> <p>É de responsabilidade do Diretor de Gestão manter os fatores de riscos dentro dos limites estabelecidos, cabendo penalidades no caso de descumprimento observado pela área de risco.</p>
-------------------------------------	--

9. Definição das Métricas, Estrutura e Ferramentas

O Comitê de Riscos é responsável pela análise e definição quanto a:

- Relevância dos riscos;
- Métricas e parâmetros destas utilizados para o controle dos riscos relevantes, consistentes e compatíveis com a política de investimento;
- Métricas de risco absoluto ou de risco;

A definição dos pontos acima é documentada nas atas dos comitês e revisada de acordo com a necessidade do cenário econômico, onde são realizados anualmente testes de aderência e eficácia das métricas.

10. Descrição das Métricas

A mensuração do risco financeiro pode ser definida como a tentativa de se medir o grau de incerteza na obtenção do retorno esperado em uma determinada aplicação financeira ou investimento realizado. Cada tipo de fundo possui os seus riscos

relevantes, o que traz a necessidade da definição adequada da métrica e os parâmetros a serem utilizados (vide item 9).

Para mensuração do Risco de Crédito dos ativos imobiliários gerido pela Habitasec, são aferidos os seguintes indicadores:

- Identificação dos inadimplentes;
- Concentração dos 5 maiores devedores em relação ao total dos patrimônios separado;
- Concentração dos ativos por Unidade da Federação;
- Concentração percentual dos direitos de crédito de acordo com sua natureza (incorporação residencial, incorporação comercial, loteamento, e outros);
- Índice de Cobertura proporcionada pelas garantias outorgadas em relação ao saldo devedor;
- Identificação dos direitos de crédito inadimplentes que se encontram em processo de cobrança judicial ou extrajudicial, renegociação, ou execução de garantias, e sua representatividade na carteira do fundo, com descrição dos procedimentos adotados e dos prestadores de serviços terceiros
- Outras métricas específicas que sejam requeridas ou solicitada pelas áreas internas.

As ferramentas de mensuração dos riscos relevantes e da estratégia de seleção e alocação relativas a ativos de liquidez da Habitasec que potencialmente podem ser utilizadas são, entre outras, VaR e Duration.

11. Comunicação com investidores e Transparência

As informações obtidas no processo de gerenciamento de riscos, assim como os procedimentos e ferramentas adotados para mitigação de riscos ou reenquadramento de ativos, serão utilizados como base para a preparação da comunicação informativa periódica a ser transmitida pela securitizadora aos Investidores.