



POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCO
FULWOOD CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Março de 2026

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	RISCOS ENVOLVENDO INVESTIMENTOS	3
3.	PROCESSO DE IDENTIFICAÇÃO E CONTROLE DE RISCOS	5
4.	REFERÊNCIAS E AUTORREGULADORAS	9
5.	VIOLAÇÃO.....	9
6.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
7.	PRAZO E ATUALIZAÇÃO.....	10

1. INTRODUÇÃO

A presente Política de Gerenciamento de Risco ("Política") visa definir os procedimentos para identificação, mensuração e monitoramento da exposição ao risco inerente aos negócios da **Fulwood Capital Partners Gestão de Recursos Ltda.** ("Fulwood Gestão" ou "Gestora") no exercício de suas atividades de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 21, datada de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 21"), e demais regulamentações aplicáveis, bem como os regulamentos e políticas do Grupo Fulwood. O objetivo do gerenciamento de risco é obter controle sobre os riscos inerentes à atividade de gestão de carteiras, visando à implementação das estratégias para mitigar ou reduzir potenciais resultados negativos.

A presente Política deve ser lida em conjunto com o Código de Ética e as demais políticas da Gestora, observado que todos os termos iniciados em letra maiúscula que não forem aqui definidos têm seu significado atribuído no Código de Ética e no Manual de Compliance da Fulwood Gestão.

Esta Política será aplicável a todos os Colaboradores Fulwood, conforme definido no Código de Ética da Fulwood Gestão.

Além dos procedimentos e ações definidos nesta Política, o cumprimento expresso e integral das leis, regras, regulamentos e políticas do Grupo Fulwood é responsabilidade de todos os Colaboradores Fulwood.

2. RISCOS ENVOLVENDO INVESTIMENTOS

Os riscos associados às estratégias de investimento oferecidas pelos fundos de investimento geridos pela Fulwood Gestão ("Fundos de Investimento") e os tipos de investimentos buscados por tais Fundos de Investimento estão delineados nos respectivos regulamentos de cada Fundo de Investimento sob sua gestão. Os riscos mais comuns aos quais os Fundos de Investimento podem estar sujeitos estão listados a seguir:

2.1. Potencial Falta de Diversificação

Observados os documentos constitutivos de cada um dos Fundos de Investimento, é possível que a Fulwood Gestão faça um número limitado de investimentos e, portanto, o retorno e desempenho agregado da carteira de um fundo pode ser substancialmente afetado de maneira adversa pelo desempenho desfavorável de um único investimento.

2.2. Avaliação de Ativos

Os Fundos de Investimento fornecerão relatórios trimestrais e anuais descrevendo os valores estimados para todos os seus investimentos, observadas as regras e os respectivos documentos constitutivos. Os investidores precisarão confiar no julgamento da Gestora e de terceiros (consultores e avaliadores) para avaliar e precificar tais investimentos dos Fundos de Investimento tanto para fins de demonstrações financeiras quanto no tocante à realização de tais investimentos. Uma avaliação é apenas uma estimativa de valor e não constitui medida precisa de valor realizável. A realização final do valor de um ativo depende em grande parte de condições econômicas e outras condições fora do controle de qualquer veículo de investimento.

2.3. Risco de Contraparte

Espera-se que praticamente todas as compras e realizações de investimentos em nome dos Fundos de Investimento ocorram nos mercados privados. Os participantes desses mercados normalmente não estão sujeitos à mesma avaliação de crédito e supervisão regulatória que os membros de mercados públicos de bolsa. Diferentes padrões de mercado para avaliação de crédito de contraparte possuem o potencial de expor os Fundos de Investimento ao risco de uma contraparte não fechar uma operação segundo seus termos e condições devido a uma controvérsia sobre os termos do contrato (independentemente de boa-fé) ou devido a um problema de crédito ou liquidez, fazendo com que um Fundo de Investimento sofra um prejuízo. Tal "risco de contraparte" é mais acentuado em contratos com prazos de vencimento mais longos onde outros eventos intervêm para impedir o fechamento, ou onde a Fulwood Gestão, em nome de seus Fundos de Investimento, tenha concentrado suas operações com uma determinada contraparte ou grupo de contrapartes. A Fulwood Gestão não está proibida de negociar com qualquer contraparte em particular ou de concentrar suas operações em uma contraparte individual. Não haverá qualquer garantia de que tal avaliação mitigará o risco de contraparte.

2.4. Riscos Gerais de Imóveis

Todos os investimentos imobiliários estão sujeitos a algum grau de risco. Por exemplo, os investimentos imobiliários são relativamente ilíquidos e, portanto, tendem a limitar a capacidade da Fulwood Gestão de ajustar prontamente a carteira de um Fundo de Investimento em resposta a mudanças nas condições econômicas ou outras condições. Nenhuma garantia pode ser dada de que o valor de mercado de quaisquer investimentos imobiliários detidos por um Fundo de Investimento não diminuirá no futuro ou que o fundo reconhecerá o valor total de qualquer investimento que o Fundo de Investimento seja obrigado a realizar por razões de liquidez.

Além disso, a capacidade da Fulwood Gestão de realizar proventos antecipados de vendas, aluguel e renda de juros sobre seus investimentos em participações e dívida dependerá, entre outros fatores, da confiabilidade financeira dos compradores, inquilinos e mutuários; da localização e atratividade dos imóveis nos quais investe; da oferta de espaço comparável



nas áreas em que seus imóveis estão localizados; e das condições econômicas gerais. Outros riscos incluem mudanças no zoneamento, leis relativas à construção, ao meio ambiente e outras leis governamentais; mudanças nas despesas operacionais; mudanças nas alíquotas de impostos imobiliários; mudanças nas taxas de juros e mudanças na disponibilidade, custos e termos dos fundos hipotecários; preços de energia; mudanças na popularidade relativa dos imóveis; a necessidade contínua de melhorias de capital; riscos de fluxo de caixa; riscos de construção; assim como desastres naturais, atos de guerra, terrorismo, perturbação civil, prejuízos não cobertos por seguro e outros fatores fora do controle da administração da Fulwood Gestão.

Além disso, um Fundo de Investimento poderá, em determinados casos, ser responsável por reparos estruturais, melhorias e manutenção geral de imóveis. O desembolso de quaisquer quantias relacionadas aos mesmos, além daquelas orçadas pelo respectivo Fundo de Investimento, reduzirá o caixa disponível para distribuição e poderá exigir que tal Fundo de Investimento arque com déficits resultantes da operação de um imóvel.

2.5. Iliquidez

Os tipos de titularidade direta ou indireta de imóveis, empréstimos ligados a imóveis e investimentos em participações em *joint ventures* e empresas operacionais vinculadas a imóveis frequentemente exigirão um período substancial para serem liquidados.

3. PROCESSO DE IDENTIFICAÇÃO E CONTROLE DE RISCOS

A Fulwood Gestão gerencia e monitora os riscos de investimento e operacionais dos Fundos de Investimento, implementando o seguinte:

Pré-Investimento

As oportunidades de investimento oferecidas pela Fulwood Gestão serão geralmente obtidas por meio de análises de mercado, assim como através dos diversos relacionamentos profissionais de sua equipe de investimento com parceiros estratégicos, operadores locais, financiadores, assim como profissionais do setor, tais como advogados e membros de grupos comerciais, associações de infraestrutura e imobiliárias.

Observadas as disposições dos documentos constitutivos de cada um dos Fundos de Investimento, a equipe de investimento da Fulwood Gestão ("Equipe de Investimento") está intimamente envolvida no processo de aquisição e realização.

Uma vez que uma operação potencial é originada ou identificada, a Equipe de Investimento inicia um rigoroso processo de seleção que inclui revisão do plano de negócios, análise de mercado, avaliação de parceiros, comparação de valor relativo, análise de carteira, análise de desvantagem e teste de estresse.

A Equipe de Investimento realiza minuciosas investigações confirmatórias que incluem, mas



não se limitam a aspectos financeiros, contábeis, tributários, jurídicos, de mercado, de concorrência, antitruste, trabalhistas, societários (incluindo a análise de sócios em estruturas de *joint venture*), ambientais, de construção, de empreendimento, de arquitetura, de engenharia e questões de consumo, bem como outras questões que possam ser peculiares à operação contemplada.

Nenhum compromisso é assumido para uma operação até que toda a *due diligence* tenha sido concluída.

Monitoramento

Além do processo de *due diligence* realizado antes do investimento, a Fulwood Gestão desenvolve uma extensa lista de itens de *due diligence* e várias listas de verificação que são utilizadas como ferramentas eficazes para garantir o monitoramento de ativos e a mitigação de riscos de um investimento.

Os profissionais da Equipe de Investimento possuem ampla experiência em investimento, financiamento, desenvolvimento, *leasing* e administração de todos os tipos de imóveis em múltiplas localidades. A Equipe de Investimento dedica tempo substancial à gestão e monitoramento de investimentos, o que inclui, segundo a atual estrutura da Fulwood Gestão: (i) reuniões periódicas sobre gestão de ativos; (ii) gestão rigorosa de contratos; (iii) adoção de modelos de contratos padrão; (iv) revisão jurídica especializada de contratos e documentação de condomínios; (v) visitas a local para supervisão *in loco*; (vi) contratação de terceiros para realizar análise detalhada de contas e de operações; (vii) envolvimento direto do pessoal da Fulwood Gestão nas decisões acerca de operações.

Adicionalmente, como a Fulwood Gestão se concentrará em investimentos no mercado imobiliário (ou seja, ativos ilíquidos), esta fará a devida alocação dos recursos de seus Fundos de Investimento em ativos líquidos e ilíquidos, de acordo com os documentos constitutivos de cada um de seus Fundos de Investimento e as leis e regulamentos aplicáveis e conduzirá e monitorará, juntamente com as informações fornecidas pelos administradores fiduciários e custodiantes desses Fundos de Investimento, a liquidez de tais ativos, de acordo com as disposições da regulamentação aplicável.

Desinvestimento

Via de regra, os investimentos serão realizados ou refinanciados na conclusão do plano de negócio do Fundo de Investimento relevante, ou em alguns casos sob circunstâncias especiais que a Fulwood Gestão acredita apresentarem o melhor retorno potencial ajustado ao risco do investimento dado o horizonte de tempo esperado do Fundo de Investimento.

A Equipe de Investimento que originalmente adquiriu o investimento também é responsável pela análise da sua realização. Como a equipe de aquisição original da Fulwood Gestão permanece ativa na gestão de seus respectivos investimentos, a Fulwood Gestão acredita que tal equipe está mais bem-preparada para desempenhar essa função, em



cooperação com a equipe interna de gestão de ativos responsável pela supervisão do dia a dia do imóvel.

Durante cada revisão trimestral, a Equipe de Investimento analisa o desempenho do investimento contra o plano de negócios original e *proforma* para determinar se os marcos desejados foram atingidos. A análise de retenção/venda/financeira é realizada pela equipe de gestão de carteira com o profissional de investimento líder para determinar se é do melhor interesse do Fundo de Investimento realizar o investimento naquele momento.

3.1. Risco de Liquidez

Inicialmente, é importante notar que a Fulwood Gestão somente fará a gestão de fundos fechados, mas no caso da Fulwood Gestão estabelecer seus próprios fundos abertos, o disposto neste capítulo da Política de Liquidez será aplicado.

Quando uma posição é estruturada para um fundo, haverá sempre a preocupação, por parte dos gestores, em medir as potenciais retiradas do fundo antes do valor e liquidez das posições detidas.

Assim, cada fundo de investimento deverá monitorar todas as operações realizadas, controlar seu fluxo de caixa e observar as métricas mínimas de liquidez a serem descritas em seu próprio regulamento, que deverá definir os níveis de liquidez considerando o prazo de resgate dos fundos e a pulverização do passivo.

Em termos gerais, o controle de liquidez será feito através das projeções de fluxo de caixa, nas quais serão contabilizados os passivos previstos, e serão considerados os testes de estresse como um resgate antecipado de uma quantia significativa de seu patrimônio líquido. Para cada tipo de ativo, será previsto o dia do impacto da liquidação do mesmo no caixa dos Fundos de Investimento.

Além disso, os fundos de investimento devem não apenas analisar e controlar a liquidez de seus ativos, mas também sua capacidade de os transformar em dinheiro.

3.2. Risco Operacional

Riscos operacionais podem ocorrer devido a prejuízos resultantes de processos inadequados, falhas internas, erros de sistema ou falhas humanas. Para evitar erros de sistemas internos, as atividades de controle operacional desenvolvidas pela Fulwood Gestão consistirão em:

- (i) Controle das operações;
- (ii) Revisão do cálculo do valor da cota dos Fundos de Investimento realizado por cada respectivo administrador fiduciário;
- (iii) Monitoramento da valorização dos ativos e do passivo que compõem a

carteira dos Fundos de Investimento; e

- (iv) Execução da liquidação financeira das operações e controle.

Todos os controles operacionais, regras, processos e manuais também são testados através de exames internos e são consolidados no relatório de Controles Internos, emitido anualmente, de acordo com a Resolução CVM 21 que demonstra se as atividades estão sendo cumpridas, e se não estão, demonstra os planos a serem implementados pela Fulwood Gestão para resolver a inconsistência.

3.3. Risco de Mercado

Refere-se aos riscos de potenciais perdas financeiras associadas aos fatores de mercado. Em relação às carteiras geridas pela Fulwood Gestão, vale a pena mencionar fatores macroeconômicos, tais como retrações econômicas nacionais e internacionais, mudanças nas políticas fiscais e monetárias e inflação, que podem afetar o valor de mercado dos ativos imobiliários (através do impacto nas taxas de ocupação e valor dos aluguéis).

Esses fatores são acompanhados pela Equipe de Gerenciamento de Risco e, quando aplicável, são definidas ações para mitigação de tais riscos.

Sem prejuízo do gerenciamento de risco realizado pela Fulwood Gestão, o monitoramento do risco dos Fundos de Investimento também é realizado pelo administrador fiduciário de cada Fundo de Investimento. Com isso, o administrador fiduciário, além de manter a guarda do cadastro dos clientes da Fulwood Gestão, também monitora o risco aplicável à parcela de ativos líquidos das carteiras dos Fundos de Investimento, conforme aplicável.

3.4. Risco de Concentração

São os riscos decorrentes da concentração dos Fundos de Investimento em um determinado instrumento financeiro, emissor, classe de ativo ou fator de risco. Os fundos de investimentos poderão ter sua carteira concentrada em um determinado ativo, uma determinada área geográfica, ou determinado setor econômico.

A Equipe de Gerenciamento de Risco acompanhará a concentração da carteira dos ativos (imobiliários, financeiros e empresas), dos inquilinos e do setor econômico destes inquilinos, além de monitorar os limites de concentração estabelecidos na política de investimento dos regulamentos dos Fundos de Investimento e regulamentação aplicável.

Sem prejuízo do disposto acima, a concentração em ativos poderá fazer parte da estratégia da Fulwood Gestão, conforme aprovado pela Equipe de Gerenciamento de Risco e de acordo com os limites estabelecidos no regulamento de cada Fundo de Investimento.

3.5. Risco de Crédito

Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pela contraparte de suas obrigações nos termos pactuados; desvalorização, redução de remunerações e ganhos esperados em instrumento financeiro decorrentes da deterioração da qualidade creditícia da contraparte, do interveniente ou do instrumento mitigador; reestruturação de instrumentos financeiros; ou dos custos de recuperação de exposições caracterizadas como ativos problemáticos.

Para os fundos de investimento imobiliários, a Fulwood Gestão realiza, antes de alugar qualquer imóvel, uma análise de crédito do locatário e garantias fornecidas para avaliar a capacidade financeira de forma a honrar o compromisso assumido. O acompanhamento de eventuais atrasos/inadimplência nos pagamentos de valores de aluguel ou venda de imóveis a terceiros e de informações sobre ações de cobrança realizadas é realizado diariamente. Caso necessário, medidas judiciais ou extrajudiciais podem ser tomadas, inclusive para excussão de eventuais garantias.

Para os ativos financeiros utilizados para a gestão de caixa do fundo, a Fulwood Gestão adotará toda a diligência necessária na aquisição, e a equipe de Equipe de Gerenciamento de Risco acompanhará, durante o tempo do investimento, a qualidade e a concentração nas contrapartes.

3.6. Risco de Vacância

Define-se o risco de vacância como a dificuldade em encontrar locatários para o imóvel no preço definido, seja por conta da desocupação de inquilinos ou na ocasião do lançamento dos empreendimentos. O risco de vacância pode ser mitigado através de previsões de multas em caso de devolução antecipada dos imóveis e da atuação ativa na oferta dos imóveis vagos, prospectando novos locatários.

4. REFERÊNCIAS REGULATÓRIAS

A Fulwood Gestão tem o conhecimento necessário para mitigar os riscos e está ciente da importância do tratamento rigoroso desses riscos, especialmente no que diz respeito ao seu investidor. A Fulwood Gestão acredita que esta Política está em conformidade com a Resolução CVM 21.

5. VIOLAÇÃO E MEDIDAS DISCIPLINARES

A violação desta Política pode resultar em aplicação pelo Diretor de Compliance das sanções que julgar apropriadas, incluindo, entre outras coisas, uma carta de censura, suspensão ou rescisão do contrato de trabalho do infrator.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

Esta Política está disponível no website da Fulwood Gestão, de acordo com o Artigo 16, IV



da Resolução CVM 21.

7. VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO

Esta Política será revisada anualmente pela Fulwood Gestão e será alterada na medida em que houver a necessidade de atualizar seu conteúdo. Além disso, esta Política poderá ser alterada a qualquer momento, se as circunstâncias assim a exigirem.

* * *