

COMPLIANCE



FIBRA EXPERTS



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS E ABRANGÊNCIA DO MANUAL DE CONDUTA

Este documento tem como propósito estabelecer e divulgar os valores e princípios que regem a Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A., Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda. e suas controladas (em conjunto, "FIBRA EXPERTS" ou a "Companhia"), bem como regular, de forma obrigatória, a conduta de seus acionistas, diretores, conselheiros, consultores, gestores, funcionários, estagiários, representantes, procuradores, prestadores de serviços e colaboradores em geral que, direta ou indiretamente, participam do cotidiano da Companhia (os "Colaboradores", quando mencionados em conjunto, e o "Colaborador", quando mencionados em separado).

Os colaboradores da FIBRA EXPERTS, além de ler, compreender e cumprir o Manual de Conduta, têm como responsabilidade ser exemplo para o grupo de convívio no ambiente de trabalho.

O objetivo deste Manual é atender à maioria das questões éticas enfrentadas pelos colaboradores. A FIBRA EXPERTS compreende que novas situações podem surgir, e, caso for necessário, o Manual de Conduta será atualizado.

A consulta ao Manual de Conduta durante o exercício da atividade empresarial deve ser tanto necessária quanto obrigatória a todos os colaboradores envolvidos com a Companhia. Em caso de dúvidas sobre a prática dos princípios éticos, não hesite em contatar o *Compliance Officer*.



PALAVRA DO DIRETOR PRESIDENTE

A FIBRA EXPERTS cresceu e amadureceu muito. Continuamos sólidos em nossa postura ética e sustentável. Nesta esteira, o ambiente de trabalho deve assegurar condições ambientais favoráveis, pautadas pelo respeito mútuo, proatividade, cortesia, subordinação adequada e responsabilidade. O espírito de equipe, a lealdade e a confiança são contributos necessários para reduzir as tensões que resultam das pressões do cotidiano. Consolida-se, neste documento, a integridade presente em todos os movimentos da empresa, desde as ações do dia a dia às decisões mais estratégicas. Com este Manual, solidificamos o crescimento da Companhia adequado à legislação em vigor e explicitamos sua atuação virtuosa e ética.

ATIVIDADES NA COMPANHIA



Conflitos de interesse

Em um ambiente econômico globalizado e dinâmico, é comum a ocorrência de conflitos de interesses entre uma companhia, seus colaboradores e os **diferentes públicos com os quais mantêm vínculos de negócios**. Diante disso, é essencial que não pairem dúvidas sobre os princípios que devem nortear as decisões a dirimir estes conflitos, principalmente para que não se comprometa a integridade profissional de seus colaboradores ou a reputação empresarial da Companhia.

Regras para solução de conflitos de interesse

Ao se depararem com uma possível situação de conflito de interesses, todos os colaboradores deverão:

- comunicar ao seu Compliance Officer qualquer ação ou situação que possa, de alguma maneira, afetar as suas responsabilidades profissionais ou causar, ainda que potencialmente, conflitos de interesse;
- II. informar ao seu *Compliance Officer* caso algum familiar ou pessoas com as quais tenha estreito relacionamento pessoal trabalhe ou preste serviços para a Companhia ou para alguma empresa do mesmo grupo econômico da FIBRA EXPERTS;
- III. declarar-se impedido para representar os interesses da FIBRA EXPERTS em qualquer transação envolvendo familiar até o segundo grau;
- IV. abster-se de atividades que possam interferir no desempenho das suas funções ou atribuições profissionais, comprometendo seu desempenho ou que concorram com as atividades da FIBRA EXPERTS;
- V. abster-se de relações comerciais particulares com clientes ou fornecedores da Companhia, salvo eventuais transações que se realizem nas condições usuais de mercado, destituídas de qualquer tipo de favorecimento e cuja situação seja de conhecimento do Compliance Officer, ou que este seja imediatamente informado;
- VI. agir com rigor na prestação e controle de contas referentes às despesas administrativas, tanto em relação às suas próprias quanto dos seus subordinados, por dever de ofício.



Restrições referentes aos conflitos de interesse

É vedado aos colaboradores:

- participar do capital social, da administração ou fornecer auxílio financeiro, direta ou indiretamente, a **fornecedores**, parceiros, clientes e concorrentes da Companhia;
- manter, indicar e contratar relação comercial com empresas fornecedoras, parceiras, clientes e concorrentes, das quais participem de seu capital, direta ou indiretamente, familiar do colaborador;
- III. influenciar decisões de outras áreas da Companhia que possam beneficiar terceiros com os quais o colaborador tenha algum tipo de vínculo particular;
- IV. manter relacionamento íntimo nas dependências na Companhia;
- v. contratar seus próprios familiares sem que sejam observados os critérios de competência e aptidão para o cargo, submetendo o candidato ao devido procedimento administrativo predeterminado para admissão de qualquer outro candidato;
- VI. utilizar equipamentos, recursos ou materiais da Companhia, sem autorização formal do responsável pela sua quarda, para uso outro que não o profissional:
- VII. aceitar convites para participar em almoços, jantares e/ou outros eventos patrocinados por fornecedor ou prestador de serviços da Companhia, exceto quando sejam enquadrados como práticas comerciais, promocionais e de propaganda normais em relação às atividades da FIBRA EXPERTS;
- VIII. **aceitar de fornecedores** e de parceiros presentes ou brindes que ultrapassem o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) ou receber vantagens especiais em função do cargo exercido na Companhia.
- IX. **contratar serviço de fornecedor** e ou prestador ligado à FIBRA EXPERTS para realização de obras pessoais sem que seja de forma independente, caso em que o colaborador deverá arcar com todas as despesas do serviço e obter a anuência do *Compliance Officer*:
- X. aceitar gratificações como presentes, dinheiro, empréstimos ou favores de qualquer natureza de contatos que possuam qualquer relação de trabalho com a Companhia, bem como conceder empréstimos e favores a esse mesmo público;



- XI. utilizar informação confidencial e *inside information*¹ para obter benefício próprio ou para outrem no mercado, especialmente no mercado de valores mobiliários, por meio da negociação de títulos e papeis emitidos pela Companhia ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico;
- XII. utilizar, repassar e publicar informações, dados e estratégias obtidas em função da relação de trabalho, em benefício próprio ou de outrem.

¹ É considerada *inside information* toda informação não disponível ao público em geral ou informação relevante sobre uma determinada empresa, de caráter sigiloso.



PROTEÇÃO DE INFORMAÇÕES E DADOS

Para os fins deste Manual de Conduta, considera-se **informação confidencial**: contratos, condições, informações financeiras e contábeis, metodologias, conhecimento técnico, sistemas, propriedade intelectual, *know-how*, banco de dados de clientes, de fornecedores e de colaboradores, pesquisas, projetos, estratégias, negócios, operações (concluídas ou em andamento), entre outros, seja no formato físico, eletrônico ou verbal.

Todos os dados pessoais mantidos e manipulados pela FIBRA EXPERTS devem ser usados de acordo com a Lei n. 13.709/2018 (LGPD), bem como de acordo com o Programa de Apoio e conformidade à regulação de proteção de dados construído e desenvolvido pela equipe da Companhia.

Dentro do escopo de proteção de dados, nos termos do artigo 5º da LGPD, são dados pessoais:

- 1. nome:
- endereço;
- 3. número de identificação;
- dados de localização;
- 5. identificadores eletrônicos (e-mail, endereço de IP, geolocalização);
- 6. número de telefone e dados de conexão.

Por outro lado, são dados pessoais sensíveis:

- 1. origem racial ou étnica;
- 2. opiniões políticas;
- 3. convicções religiosas ou filosóficas;
- filiação sindical;
- dados genéticos;
- 6. dados biométricos tratados simplesmente para identificar um ser humano;
- 7. dados relacionados com a saúde;
- 8. dados relativos à vida sexual ou orientação sexual.



Nesse cenário, é da responsabilidade dos colaboradores a estrita observância das seguintes regras:

- não utilizar ou repassar a terceiros as informações (verbais e documentadas) que circulam internamente na Companhia, pois são de propriedade da FIBRA EXPERTS e não devem atender fins particulares de qualquer colaborador;
- II. conhecer, divulgar e fazer cumprir a política de segurança da informação em vigor na Companhia, cujo propósito consiste em estabelecer barreiras de contenção ao vazamento das informações confidenciais, privilegiadas ou de clientes;
- III. não utilizar ou divulgar dados específicos da Companhia, bem como de qualquer informação interna, salvo prévia e expressa autorização em contrário;
- IV. orientar **fornecedores**, terceiros e/ou empresas parceiras para que respeitem as informações de clientes e do negócio da Companhia;
- v. resguardar os registros pessoais dos colaboradores, incluindo dados psicológicos e médicos, salvo em caso de necessidade, mediante autorização expressa do colaborador, ou em caso de exigência legal;
- VI. manutenção do sigilo das senhas de usuário conferidas aos colaboradores para acesso ao sistema informatizado da Companhia, pois pessoais e intransferíveis, devendo ser mantidas fora do alcance de terceiros, estranhos ao quadro de colaboradores da FIBRA EXPERTS;
- VII. zelar para que a informação confidencial não seja repassada para terceiros, estranhos ao quadro de colaboradores da Companhia, ou cedidas para outros colaboradores que não necessitem de tais informações para o desempenho de suas atividades:
- VIII. guardar sigilo das informações confidenciais e daquelas relativas a atos ou fatos relevantes ainda não divulgados ao mercado, bem como zelar para que outros também o façam, exceto quando exigida por lei, caso em que a divulgação deverá ser submetida à Diretoria;
 - IX. adotar práticas que preservem a confidencialidade dos dados, protegendo-os de acessos não autorizados e limitando a utilização das informações ao propósito contratado.

Restrições no manejo das informações confidenciais

I. informações confidenciais não podem ser discutidas e comentadas em locais públicos, redes sociais, *sites* de relacionamento, fóruns de discussão na *Internet*, bem como em elevadores, veículos de transporte, áreas comuns e demais lugares públicos similares;



- II. informações confidenciais não podem ser utilizadas em benefício pessoal ou de terceiros;
- III. os colaboradores não podem fazer comentários sobre negócios da FIBRA EXPERTS com terceiros, estranhos aos quadros da Companhia, evitando a difusão de boatos ou violação de sigilo culposa;
- IV. é vedado fornecer, sob qualquer pretexto, independentemente de quem venha a solicitá-las, senhas de usuários, de uso pessoal e profissional, conferidas aos colaboradores para acesso ao sistema informatizado da Companhia;
- V. ao desligar-se da Companhia o colaborador não poderá levar consigo, por qualquer meio, cópia de qualquer informação confidencial, privilegiada ou de clientes.



POLÍTICA DE RELACIONAMENTOS

Os colaboradores devem adotar postura profissional perante todos os públicos que se relacionam com a Companhia: concorrência, clientes, **fornecedores**, parceiros, imprensa, entidades governamentais, reguladoras e comunidade.

Ainda, a vizinhança dos empreendimentos da FIBRA EXPERTS, independentemente da fase (inicial, em andamento e pós-obras) é extremamente importante para a Companhia. Por isso, a manutenção de estratégias de aproximação com o público do entorno, com desenvolvimento de relacionamento próximo e cumprimento de toda a legislação vigente, é fundamental.

Relacionamento com os fornecedores e parceiros

As relações com os fornecedores devem ser pautadas pela imparcialidade e pelo respeito, fundadas em princípios básicos para o processo de aquisição de materiais e serviços que formalizam o nosso compromisso ético.

São deveres dos colaboradores:

- I. selecionar e contratar fornecedores com base em critérios técnicos (preço, qualidade, quantidade, entrega e assistência), profissionais e éticos;
- II. realizar processos de concorrência de forma clara e justa para todos os fornecedores participantes;
- III. conhecer e garantir o comprometimento dos fornecedores no cumprimento dos contratos de forma ética, garantindo a confidencialidade das informações;
- IV. abster-se de contratar empresas/consultorias pertencentes a ex-colaboradores desligados a menos de 01 (um) ano da Companhia;
- V. abster-se de contratar fornecedores com vínculo familiar até 2º grau para prestar serviços ou comercializar produtos diretamente ligados à atividade do colaborador;
- VI. abster-se de contratar fornecedores que descumpram a legislação vigente e/ou aplicável a sua atividade, inclusive trabalhista e ambiental, ou que estejam



listados no cadastro de empresas inidôneas da Controladoria Geral da União (CGU);

A Companhia empenha-se em estimular parceiros de negócios a compartilhar de valores e princípios éticos. Portanto, a contratação de fornecedores e parceiros deve priorizar aqueles que operam com padrões éticos compatíveis com os da Companhia.

São adotados critérios transparentes de seleção e avaliação de fornecedores, visando e priorizando o profissionalismo e as melhores práticas do mercado. É imprescindível à Companhia a contratação de empresas de boa reputação no mercado e adeptas de práticas de responsabilidade social, de forma a agregar valor aos nossos produtos e serviços.

No que tange à realização de compras por terceiros, a Companhia estabelecerá regramento próprio em política interna específica sobre o tema.

Quando da realização de negócios que envolvam operações financeiras com fornecedores ou parceiros, a Companhia deverá manter cadastro com os seguintes dados:

- 1. razão social e nome fantasia;
- 2. número de inscrição no CNPJ;
- 3. endereço completo;
- 4. identificação dos sócios e demais envolvidos;
- 5. identificação dos beneficiários:
- 6. registro do propósito e da natureza da relação de negócio;
- 7. data do cadastro e de suas posteriores atualizações; e
- 8. correspondências impressas e eletrônicas que disponham sobre a realização de operações.

Por cautela, a Companhia adotará procedimentos adicionais de verificação das informações constantes do cadastro referente a fornecedores e parceiros sempre que entender necessário.



Em atenção a tais pressupostos a Companhia compromete- se com:

- fazer constar as responsabilidades exclusivas da imobiliária contratada no momento da formalização de contratação de intermediação e consultoria imobiliária;
- II. informar a empresa parceira sobre os princípios assumidos pela Companhia, principalmente no que concerne ao cumprimento da legislação brasileira;
- III. levar ao conhecimento do *Compliance Officer* eventuais impropriedade e infrações legais das empresas parceiras;

A Companhia protegerá informações confidenciais pertinentes às pessoas, organizações e parceiros de negócios, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados brasileira, e do sistema criado internamente pela Companhia para esta proteção.



ATOS DE CORRUPÇÃO, SUBORNO OU LAVAGEM DE DINHEIRO

A FIBRA EXPERTS não tolera nenhum tipo de ação, atitude ou negociação que envolva corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro. Considera-se ato de corrupção e suborno toda decisão que obtenha qualquer tipo de vantagem inapropriada.

Em relação aos seus parceiros, a Companhia priorizará o relacionamento com empresas que tenham os mesmos princípios e ideais que regem suas atividades.

Proibição e contenção de atos de corrupção

A Companhia, por este Manual de Conduta, inclui em seus princípios o compromisso de não praticar atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira que atentem contra o patrimônio público, compreendendo esforço para combater a corrupção.

Assim, é exigido que todos os colaboradores obedeçam às seguintes diretrizes:

- I. é proibido exigir, solicitar, aceitar ou receber vantagem indevida para favorecer a si ou a terceiros, direta ou indiretamente, a fim de realizar ou omitir ato inerente às suas atribuições na Companhia;
- II. não aceitar promessa de vantagem indevida, a fim de realizar ou omitir ato inerente às suas atribuições na Companhia;
- III. não realizar, prometer ou autorizar, direta ou indiretamente, qualquer pagamento proibido, nos termos dos itens anteriores, ou que de qualquer forma esteja em desacordo com as disposições deste Manual de Conduta;
- IV. se participante em licitação ou contratação pública, não serão efetuados atos fraudulentos que permitam a colaboradores obterem vantagem indevida.

Proibição e contenção de práticas de lavagem de dinheiro

A Companhia manterá cadastro nos órgãos reguladores e atenderá as obrigações legais referentes ao controle de suas atividades financeiras.



Deverá ser mantido cadastro atualizado da identificação dos clientes da companhia, com estrita obediência das regras de Proteção Geral de Dados. Conhecer o cliente é de primordial interesse da companhia, em atenção às práticas de prevenção e combate aos crimes de lavagem de dinheiro, com o objetivo de detectar e impedir a utilização dos serviços disponibilizados pela Companhia para, de qualquer forma, auxiliar o exercício de atividades criminosas.

No que se refere à comunicação de operações financeiras, o setor responsável pela organização financeira da companhia deverá registrar toda a transação que ultrapassar o limite estabelecido pelo COAF e órgãos regulares respectivos, sendo que, ao identificar operação suspeita, o colaborador deverá informar, imediatamente, seu superior hierárquico e o *Compliance Officer*.



RELAÇÃO CONSUMERISTA

A Companhia se compromete com as normas do Código de Defesa do Consumidor conforme regras aplicáveis no que concerne à responsabilidade pelos seus produtos colocados à disposição de seus clientes e consumidores.

As práticas comerciais da Companhia, no que se refere ao trato com consumidores, se pauta na verídica, clara e fidedigna apresentação de propostas e informação publicitária de seus empreendimentos. No mesmo sentido a Companhia compromete com a lídima atuação no mercado consumerista evitando qualquer prática que possa ser considerada abusiva aos interesses de seus clientes.

Na hipótese de apuração de responsabilidade consumerista a análise do fato lesivo deverá realizar-se, a partir de respectivo empreendimento objeto da lesão, consoante a verificação dos termos contratuais efetivados entre a Companhia e parceiros comerciais atuantes no empreendimento.

O presente Manual de Conduta foi devidamente aprovado pela administração da FIBRA EXPERTS e se encontra válido e em pleno vigor.

Eventuais violações ao Manual de Conduta deverão ser comunicadas por meio do nosso canal de denúncia (compliance@fibraexperts.com.br). Todos os registros serão mantidos em sigilo absoluto.