

Caros parceiros e fornecedores,

A **FIBRA EXPERTS** está absolutamente inserida em ambiente de ética e governança corporativa.

Somos orientados pela ética, liderança, transparência e respeito e temos paixão pelo o que fazemos e realizamos.

Assim, ressaltamos que nossos colaboradores agem de acordo com os preceitos éticos e são apoiados - nesta atuação - por programa de Compliance implementado na Companhia.

Portanto, entregamos-lhes, nesta ocasião, uma versão objetiva de nosso Manual de Conduta, para que o relacionamento da Companhia com parceiros e fornecedores seja, também, pautado pelos mesmos princípios.

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 Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda. e suas controladas (em conjunto, "**FIBRA EXPERTS**" ou a "**Companhia**"), bem como regular, de forma obrigatória, a conduta de seus 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).

O presente Manual de Conduta servirá como parâmetro para resolução de questões éticas comuns enfrentadas diariamente pelos Colaboradores. Igualmente, este Manual de Conduta informa conteúdo de legislação aplicável à atividade desenvolvida pela Companhia. Dessa forma, a consulta ao Manual de Conduta durante o exercício da atividade empresarial deve ser obrigatória a todos os Colaboradores envolvidos com a Companhia.

PALAVRA DO DIRETOR SUPERINTENDENTE

A consolidação da postura ética da Companhia em um Manual de Conduta é um passo importante para o crescimento e desenvolvimento da FIBRA EXPERTS. Neste documento, busca-se reunir a expressão da integridade que sempre esteve presente em todos os movimentos da Companhia, desde as ações do dia a dia às decisões mais estratégicas.

Não há produção de bens ou prestação de serviços que prescindam da mobilização de colaboradores. O ambiente de trabalho absorve a maior parte do tempo útil das pessoas e consome o melhor de suas energias. Portanto, assegurar condições ambientais favoráveis, pautadas pelo respeito mútuo, cortesia, subordinação adequada e responsabilidade, nas quais predomine o espírito de equipe, a lealdade e a confiança, contribui para reduzir as tensões que resultam das pressões do cotidiano. Mas só isso não basta: a forma de gerir as pessoas produz consequências benéficas ou maléficas, dependendo de como os superiores hierárquicos se relacionam com os subordinados.

É essencial, pois, que o procedimento de gestão empresarial seja regulado pelas virtudes e pelas normas legais. Com este Manual, solidificamos o crescimento da Companhia adequado à legislação em vigor e explicitamos sua atuação virtuosa e ética.

ATIVIDADES DA COMPANHIA

Conflitos de Interesse

Em um ambiente econômico, globalizado e muito 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 parem 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.

Neste sentido, é imprescindível que os Colaboradores esqueçam seus interesses particulares quando desempenharem sua função profissional na Companhia.

Regras para solução de Conflitos de Interesses

Sempre que se virem diante de uma potencial situação de conflito de interesses, todos os Colaboradores deverão:

- I- comunicar ao *Compliance Officer* qualquer ação ou situação que possa, de alguma maneira, afetar as suas responsabilidades profissionais ou que possa acarretar conflitos de interesse reais ou potenciais;
- II- informar ao *Compliance Officer* caso algum parente, direto ou indireto, 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 parente até o segundo grau;
- IV- não se envolver em atividades que possam interferir no desempenho das suas funções ou atribuições profissionais, comprometendo seu desempenho ou que concorram com as atividades da FIBRA EXPERTS;
- IV- não manter relações comerciais particulares com clientes ou fornecedores da Companhia, salvo transações eventuais 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 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.

Condutas restritivas referentes aos Conflitos de Interesses

É vedado aos Colaboradores:

- I- participar do capital social, da administração ou fornecer auxílio financeiro, direta ou indiretamente, a fornecedores, parceiros, clientes e concorrentes da Companhia;
- II- manter, indicar e contratar relação comercial com empresas fornecedoras, parceiras, clientes e concorrentes, das quais participem de seu capital, direta ou indiretamente, parente 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 guarda, 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 presentes ou brindes e/ou presentear fornecedores e parceiros com presentes ou brindes que ultrapassem valores em torno de R\$ 100,00 (cem

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 papéis, eventualmente, 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.

POLÍTICA DE RELACIONAMENTOS

FIBRA EXPERTS prima pelo desenvolvimento econômico das suas atividades empresariais. Neste sentido, os Colaboradores devem, sempre que lhes couber, procurar adotar uma abordagem com seu público de relacionamentos focada na satisfação e na qualidade. Assim sendo, imperioso se faz definir a postura profissional da Companhia perante todos os públicos que nos relacionamos: concorrência, clientes, fornecedores, parceiros, imprensa, entidades governamentais, reguladoras e comunidade.

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

Relacionamento com Fornecedores e Parceiros

A Companhia se empenha a estimular parceiros de negócios a compartilhar de valores e princípios éticos. Portanto a contratação de fornecedores e parceiros prioriza 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 a produtos e serviços.

Em qualquer participação de projetos associativos com outras empresas, a Companhia incentivará Colaboradores a, com as empresas envolvidas, cooperar, visando ao aperfeiçoamento dos serviços, produtos e valores.

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

- I- Razão social e nome fantasia;
- II- Número de inscrição no CNPJ;
- III- Endereço completo;
- IV- Identificação dos sócios e demais envolvidos;
- V- Identificação dos beneficiários;
- VI- Registro do propósito e da natureza da relação de negócio;
- VII- Data do cadastro e de suas posteriores atualizações;
- VIII- As 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, levando a informação ao *Compliance Officer*.

A Companhia protegerá informações confidenciais pertinentes às pessoas, organizações e parceiros de negócios.

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

- I- Na formalização de contratação de intermediação e consultoria imobiliária, a Companhia fará constar as responsabilidades exclusivas da imobiliária contratada.
- II- Em negócios realizados em parceria com incorporadoras e construtoras, a Companhia, expressa e formalmente, informará à empresa parceira, dos princípios assumidos pela Companhia, principalmente no que concerne ao cumprimento da legislação brasileira.
- III- Com o fim de verificar a idoneidade e responsabilidade das empresas que se envolvam no negócio da Companhia, as impropriedades e infrações legais destas, ainda que em fase de investigação, serão levadas a conhecimento do *Compliance Officer*.

Combate à 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 a todos os Colaboradores que 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.

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

No tocante ao combate à corrupção, este Manual de conduta servirá como instrumento para cumprimento das regras legais, e prevê em seu texto os procedimentos internos de integridade para utilização dos Colaboradores da FIBRA EXPERTS.

Responsabilidade 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 lúdima 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.

* * *