



Política de Gestão de Riscos

## 1. INTRODUÇÃO

Objetivando a prática de boa governança corporativa e em atendimento às determinações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. estabelece a presente Política de Gestão de Riscos (“Política”), a qual define procedimentos destinados à identificação, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos associados às carteiras de valores mobiliários sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.

A CIX Capital Gestão de Ativos Ltda, na qualidade de gestora de recursos de terceiros, devidamente habilitada nos termos da Resolução CVM 21/21 e Resolução 175/22, é a responsável pela gestão de risco da carteira dos veículos de investimento, sem prejuízo do disposto na regulação em vigor aplicável a cada veículo de investimento.

A gestão de risco de que trata esta política é desempenhada por área designada para esta atividade, observado os critérios estabelecidos pelas Regras e Procedimentos – ART da ANBIMA para cada tipo de veículo de investimento

A gestão de riscos da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. tem como valor principal a transparência e a busca à adequação às políticas de investimentos e conformidade à legislação vigente. Os riscos que os veículos de investimento podem incorrer são controlados e avaliados pelo Diretor de Risco, conforme abaixo definido, o qual não desempenha funções relacionadas à gestão de recursos de terceiros da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., resultando, assim, em uma estrutura ágil na tomada de decisão e compatível com a natureza e a complexidade dos produtos, serviços, atividades, processos e sistemas, e com a dimensão da exposição ao risco das carteiras de valores mobiliários sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.

Dos documentos dos fundos de investimento e das carteiras administradas deverá sempre constar disposição esclarecendo que a política de gestão de riscos aqui estabelecida, embora bastante adequada, não constitui garantia completa de eliminação da possibilidade de perda para os fundos e carteiras administradas e para os investidores.

## 2. ABRANGÊNCIA

Essa Política tem como público-alvo todos os diretores, colaboradores, terceiros, parceiros, contrapartes da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., bem como os prestadores de serviços que realizem atividades em seu nome.

### **3. VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO**

As diretrizes contidas nesta Política entram em vigor na data de sua publicação e permanecem vigentes por prazo indeterminado, devendo ser revisadas anualmente ou em prazo inferior, sempre que solicitado pelo órgão regulador, em casos de alteração de legislação aplicável, ou ainda, se houver alteração no modelo de negócios, previamente validado pelo Compliance.

### **4. REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL**

- Resolução CVM nº 21/21;
- Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
- Resolução CVM n.º 175/22 e demais alterações introduzidas pelas Resoluções 181/23, 184/23, 187/23 e 200//24;
- Regras e Procedimentos do Código Anbima de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

### **5. RESPONSABILIDADE**

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Diretor responsável pela gestão de riscos da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. (“Diretor de Risco”), conforme disposto no Formulário de Referência da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., elaborado em conformidade com a Resolução CVM 21/21 e Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterada, e em seu Contrato Social.

O Diretor de Risco deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e apresentar ao Comitê de Compliance e Riscos os parâmetros atuais de risco das carteiras. O Diretor de Riscos possui poderes para exercer suas funções com independência e assegurar que todas as providências necessárias para ajustar continuamente a exposição aos riscos das carteiras de investimento sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda sejam tomadas, utilizando como base os limites previstos nos documentos dos veículos de investimento e não poderá atuar em funções relacionadas à administração de recursos de terceiros, à intermediação e à distribuição ou à consultoria de valores mobiliários, ou em qualquer atividade que limite a sua independência, na CIX Capital Gestão de Ativos Ltda, ou fora dela.

As diretrizes estabelecidas nesta Política, a decisão das métricas e ferramentas de controle a serem utilizadas, bem como os procedimentos no caso de verificação de qualquer inobservância, ficam a cargo do Comitê de Compliance e Riscos.

Além das funções descritas acima, o Comitê de Compliance e Riscos é o órgão interno competente para definição/revisão dos limites de riscos e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios produzidos pelo Diretor de Risco. Desta forma, caso o Diretor de Risco identifique uma necessidade extraordinária de revisão de limites ou redefinição de métricas e parâmetros, por conta de fatores internos ou externos, deverá convocar imediatamente reunião extraordinária do Comitê de Compliance e Riscos para tratar do tema.

Sem prejuízo, cabe ressaltar que o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, tendo em vista a análise qualitativa dos ativos realizada pela equipe de gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor de Investimentos e do Diretor de Risco.

Por fim, o Diretor de Risco deve atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências aos gestores frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente.

Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pelo Diretor de Risco, pelo Comitê de Compliance e Riscos ou pelo Diretor de Investimentos, conforme o caso, devem ser formalizadas em ata ou e-mail e todos os materiais que documentam tais decisões serão mantidos arquivados por um período mínimo de 5 (cinco) anos e disponibilizados para consulta, caso sejam solicitados, por exemplo, por órgãos reguladores.

## **6. MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES**

O Diretor de Risco realiza um monitoramento mensal, após o fechamento dos mercados, em relação aos principais riscos relacionados às carteiras de valores mobiliários sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. Com o auxílio de planilhas auxiliares, são gerados relatórios de enquadramento e de exposição a riscos para cada carteira sob gestão.

Caso algum limite objetivo seja extrapolado, o Diretor de Risco notificará imediatamente o Diretor de Investimentos, para que, conforme o caso, realize o reenquadramento a partir da abertura dos mercados do dia seguinte.

Os relatórios de risco relacionados a cada carteira são enviados em bases mensais para a área de investimentos da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.

Na inobservância de qualquer dos procedimentos definidos na Política, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, o Diretor de Risco deverá submeter a questão ao Comitê de Compliance e Riscos, com o objetivo de: (i) estabelecer um plano de ação que se traduza no pronto enquadramento das carteiras à Política vigente; e (ii) avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados.

Em último caso, o Diretor de Risco está autorizado a ordenar a compra/venda de posições para fins de reenquadramento das carteiras

## **7. IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE RISCOS**

A CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. tem sua atuação focada no segmento financeiro imobiliário. Sua principal atividade será, portanto, a gestão discricionária de fundos de investimentos imobiliários (Anexo III da Resolução CVM 175/22), fundos de investimentos financeiros (Anexo I da Resolução CVM 175/22) e carteiras administradas, com concentração em ativos imobiliários ou com política de investimentos permitidas aos FII's, sendo que no caso dos fundos, estes serão constituídos primordialmente como classes e/ou subclasses de fundos de investimento imobiliário (FII) e, ocasionalmente, em razão da estrutura do ativo a ser investido, classes ou subclasses de fundos de investimento em participações (FIP), classes e/ou subclasses de fundos de investimento multimercado (FIF) ou fundos de investimento em direito creditório (FIDC, conforme Anexo II da Resolução CVM 175/22).

Considerando tal foco de atuação, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.

O processo, portanto, deverá seguir determinados parâmetros em razão de se trabalhar com ativos que apresentem baixa liquidez (mercado imobiliário e carteiras administradas e fundos estruturados para este mercado) ou alta liquidez (mercado de ativos líquidos para investimento exclusivamente do caixa dos fundos e carteiras administradas sob gestão), considerando inclusive o quanto disposto na planilha de identificação de riscos constante do Anexo I a esta Política.

### **7.1 Identificação dos Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário**

A identificação dos riscos ocorre previamente à realização de quaisquer investimentos pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., consistindo inicialmente na verificação do potencial interesse na realização de investimentos pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. através de apresentação de indicadores qualitativos e quantitativos ao Diretor e Investimentos e Comitê de Investimentos.

Havendo interesse no investimento, procede-se à realização de due diligence legal junto às empresas-alvo, empreendimentos ou ativos imobiliários, a fim de identificar passivos existentes ou

potenciais ou fragilidades estruturais que possam representar riscos para o investimento pelos Fundos.

A due dilligence dos ativos a serem investidos deverá seguir os parâmetros estabelecidos no Anexo II à presente Política.

Consultores, auditores externos ou escritórios de advocacia (“terceiros contratados”) podem ajudar a conduzir a due diligence supramencionada. Contudo, é dever dos funcionários responsáveis da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. coordenar e orientar aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma due diligence, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção, bem como avaliar os resultados entregues.

## **7.2 Riscos dos Produtos Relacionados ao Mercado Imobiliário**

Por meio das rotinas e procedimentos acima, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. busca monitorar os riscos aplicáveis aos ativos investidos pelos fundos e carteiras administradas geridas pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., inclusive, mas não limitadamente, aqueles listados a seguir:

### **a) Risco de Mercado**

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar as carteiras dos Fundos podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das sociedades emissoras ou dos empreendimentos (“Sociedades Alvo”), quando for o caso, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os Patrimônios Líquidos dos Fundos podem ser afetados negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

### **b) Risco de Crédito**

Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários que integram ou que venham a integrar as carteiras e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelas carteiras não cumprirem suas obrigações.

### **c) Riscos Relacionados às Sociedades Alvo**

Consiste na inexistência de garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Alvo, (ii) solvência das Sociedades Alvo e (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados das carteiras dos fundos. Não obstante a diligência e o cuidado da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das Sociedades Alvo, como dividendos, juros e outras

formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, os fundos poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

**d) Risco Operacional das Sociedades Alvo**

Consiste nos riscos operacionais das Sociedades Alvo, que poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais aos fundos, impactando negativamente sua rentabilidade.

**e) Risco de Investimento em Sociedades Alvo Constituídas e em Funcionamento**

Os fundos poderão investir em Sociedades Alvo plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade de tais sociedades: (a) estarem inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estarem descumprindo obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuírem considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, entre outros.

**f) Risco de Diluição**

Consiste na possibilidade de, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Companhias Alvo no futuro, os fundos poderem ter sua participação no capital das Companhias Alvo diluída.

**g) Risco de Liquidez dos Ativos da Carteira de Valores Mobiliários**

As aplicações dos fundos e carteiras administradas em valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento líquidos brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso os fundos ou carteiras administradas precisem vender os valores mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio das carteiras de valores mobiliários.

**h) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental**

As carteiras de valores mobiliários poderão estar sujeitas a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante os mercados imobiliário, financeiro e/ou de capitais, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de



mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem as carteiras de valores mobiliários; e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Não obstante, os fundos e carteiras administradas desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais das carteiras de valores mobiliários. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados das carteiras de valores mobiliários sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.

### **7.3 Monitoramento dos Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário**

Uma vez realizados os investimentos, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. deverá acompanhar ativamente, por meio de sua equipe de gestão, os empreendimentos e ativos imobiliários, de forma a verificar quaisquer modificações ou desdobramentos.

A depender da forma de estruturação do ativo investido, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. poderá indicar pessoas para compor os órgãos de administração das sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (SPE), de forma a participar ativamente do respectivo processo decisório, se for o caso. Neste caso, a participação da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. no processo decisório pode ocorrer inclusive, mas não limitadamente, pela detenção de ações ou cotas que integrem o respectivo bloco de controle, pela celebração de acordo de sócios ou, ainda, pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que proporcione efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Por meio da atuação acima descrita, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. acredita ser capaz de avaliar e aferir a todo tempo situações envolvendo cada um dos empreendimentos ou cada uma das sociedades investidas, que possa acarretar em um aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada investimento e, conseqüentemente, em cada veículo de investimento, mantendo registros atualizados e elaborando documento mensal relativamente a cada carteira, sob responsabilidade do Diretor de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

Além disso, no que se refere ao risco de liquidez dos ativos investidos, além do fato de estar se tratando de fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quase que a totalidade dos investimentos dos fundos geridos pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo,



considerando (i) a inexistência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários e (ii) a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários.

No entanto, considerando os compromissos dos fundos frente a seus encargos, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. aplica parcela suficiente do patrimônio dos fundos sob sua gestão em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa dos fundos, como ativos de renda fixa com liquidez diária ou fundos de investimento com períodos curtos de resgate.

A CIX Capital para fins de análise preventivas e detectivas define um percentual mínimo e um percentual máximo (soft limits e hard limits) da carteira para honrar com os respectivos compromissos, seja previamente definida pela equipe de gestão para os fundos de investimento. Na hipótese de rompimento do Soft Limit, as posições do fundo serão analisadas, objetivando selecionar potenciais liquidações que minimizem eventuais prejuízos à estratégia do fundo, considerando o horizonte de tempo do rompimento do limite conjugado com o prazo de resgate do fundo. Na hipótese de rompimento do Hard Limit, além daquelas previstas para o rompimento do Soft Limit, as potenciais liquidações serão executadas para o reenquadramento da liquidez do fundo.

## **7.4 Identificação e Monitoramento dos Riscos relacionados ao Mercado de Ativo Financeiro Imobiliário**

### **a) Risco de Mercado**

Possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de flutuação nos valores de mercado de posições detidas pelas carteiras.

A CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. utiliza o sistema de planilhas auxiliares para monitorar o risco de mercado, sendo que cada carteira sob gestão pode possuir estratégias de investimento particulares.

A principal forma de monitoramento do risco de mercado pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. se baseia no Monitoramento Qualitativo, por meio do qual a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. adota uma abordagem fundamentalista na escolha de seu portfólio. As decisões de gestão, portanto, são tomadas, em geral, considerando a diferença entre o valor intrínseco de um determinado ativo (calculado de forma independente pela área de análise da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.) e seu respectivo valor de mercado.

Os dados de movimentações do mercado são retirados de fontes externas oficiais ou reconhecidas amplamente pelo mercado, dentre as seguintes: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3, Bloomberg e Banco Central do Brasil – BACEN.

Sem prejuízo do disposto acima, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. pode compartilhar o monitoramento de risco dos fundos/classes e das carteiras para um administrador fiduciário que, também poderá monitorar o risco das carteiras (VaR e Stress Testing, se o caso) e eventuais desenquadramentos de limites aos normativos vigentes aplicáveis, e o cumprimento dos limites de acordo com os contratos e regulamentos das carteiras e fundos sob gestão.

#### b) Risco de Crédito e Contraparte

Referido risco se dá em razão da possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pela contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, a desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação.

O risco de cada contraparte é controlado pela exposição direta a risco de crédito (dívida, depósitos, instrumentos de crédito em geral). Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nos fundos geridos pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., vale destacar algumas medidas adotadas:

- Custódia Qualificada: Os fundos de investimento geridos pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. contam com serviço de custódia qualificada. Além disso, a escolha do membro de liquidação é feita de maneira criteriosa, privilegiando grandes participantes do mercado e com menor risco de insolvência

- Ativos de Crédito Privado: Qualquer ativo que envolva risco de crédito privado nos fundos deve ter limite previamente estabelecido para cada fundo pelo Comitê de Compliance e Risco. Neste sentido, ao investir em ativos sujeitos a risco de crédito privado, o Comitê de Compliance e Risco avaliará e definirá um limite máximo de exposição àquele emissor.

Serão determinados limites para a realização de operações sujeitas ao risco de crédito, tanto em nível individual quanto em nível agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de tomadores ou contrapartes com características semelhantes. Os limites de crédito atribuídos devem ter validade predeterminada e contar com possibilidade de revisão antecipada em função do comportamento do tomador do crédito ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento inicial. Para a definição dos limites, devem ser consideradas não só condições normais do emissor e do mercado, mas também condições estressadas com base em cenários de probabilidades e nas experiências históricas. Além disso, a autorização de determinada operação pelo Comitê de Compliance e Risco não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor. Previamente à aquisição de operações, a CIX Capital

Gestão de Ativos Ltda. deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para compra e para acompanhamento do ativo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios. Nos termos do Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN, emitido pela CVM com o objetivo de orientar os gestores de recursos quanto a procedimentos recomendáveis na aquisição de ativos representativos de dívidas ou obrigações não soberanas (crédito privado), a aquisição de títulos privados demanda tanto conhecimento específico por parte dos gestores quanto a adoção de procedimentos próprios para o gerenciamento dos riscos incorridos.

São algumas das práticas recomendadas no Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN e adotadas pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. em relação ao gerenciamento de risco de crédito:

- Levar em consideração os fluxos de caixa esperados, os prazos de pagamento de resgate e os períodos em que os resgates podem ser solicitados e manter caixa suficiente para um determinado período definido de acordo com as características dos investidores e dos investimentos da carteira;
- A possibilidade de se utilizar mercado secundário para venda de ativos também deve ser um fator considerado na gestão de liquidez de ativos de crédito privado;
- Se necessário, estabelecer uma taxa mínima de conversão de carteira em caixa ou um percentual de liquidez imediata das transações de crédito, a ser definida pelo Comitê de Compliance e Risco;
- Nos casos de fundos com cotistas que possam resgatar um valor significativo a qualquer momento e de investimento em ativos com mercado secundário incipiente ou de baixa liquidez, avaliar a conveniência da utilização de fundos exclusivos ou fechados.

Os controles de risco da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. são capazes de (i) fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados pelos fundos, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelo fundo, informações sobre o rating da operação na data da contratação, e quando aplicável, dados do cedente e dados do sacado (em operações cujo cedente não possua retenção substancial de riscos e benefícios sobre o ativo), devendo tais características ser objeto de análise pelo Comitê de Risco e Compliance; (ii) fazer a precificação com base no tipo de ativo e nos demais fatores de risco e preservar a memória de cálculo, incluindo as fórmulas e variáveis utilizadas no modelo; (iii) emitir relatórios gerenciais para monitoramento das operações adquiridas, bem como mensurar, tanto em nível individual quanto em nível agregado de operações com características semelhantes, a exposição ao risco de crédito em condições normais e em cenários estressados; e (iv) projetar

fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

Adicionalmente, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas. Em determinados casos, a utilização de cálculos estatísticos baseados nos índices financeiros do devedor deve ser acompanhada de uma análise, também devidamente documentada, que leve em consideração aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias e multas e outros indicadores relevantes.

A análise do risco de crédito deve contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos:

- Em relação ao devedor e, quando aplicável, seus garantidores: a) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções); b) grau de endividamento; c) capacidade de geração de resultados; d) fluxo de caixa; e) administração e qualidade de controles; f) pontualidade e atrasos nos pagamentos; g) contingências; h) setor de atividade econômica; i) limite de crédito;
- em relação à operação: a) natureza e finalidade da transação; b) conforme aplicável, na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito, análise das características das garantias, visando a sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução; c) valor; d) prazo; e) análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; f) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação. Quando for o caso, apesar de não ser este foco de investimento dos fundos sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., esta deve diligenciar para que ocorra a cessão perfeita e acabada de direitos creditórios adquiridos pelas carteiras, de modo a garantir total segregação jurídica entre os riscos da originadora desses direitos e o patrimônio representado por eles na emissora (true sale dos direitos creditórios).

Quando for o caso, apesar de não ser este o foco de investimento dos fundos sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., os contratos de crédito devem prever cláusulas restritivas (covenants) tais como nível de alavancagem do devedor, índice de cobertura de juros, existência de protestos e negativações em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

Na definição de limites de concentração em função de crédito, a mera verificação da existência de classificação de risco (rating) feita por agência especializada (ex. Fitch Ratings, Moody's e Standard & Poors) não supre o dever de diligência, sendo que a decisão de investimento não pode ser baseada exclusivamente no rating. Toda alocação a risco de crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada

e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão e incluída em relatórios periódicos checados pelo Diretor de Risco e pelo Comitê de Compliance e Risco. Sendo assim, no caso de aquisição de ativos de crédito privado, o Comitê de Compliance e Risco deverá, obrigatoriamente, discutir e avaliar a exposição ao risco de crédito em cada reunião. Por fim, tendo em vista as importantes questões legais envolvidas nas operações de crédito, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. deve avaliar sempre a necessidade de contratação de terceiros para verificação dos contratos que formalizam os créditos. Em casos complexos ou quando se percebe que talvez falte a expertise necessária, a análise jurídica deve ser conduzida por escritório especializado no setor. O relatório ou parecer jurídico deve ser devidamente documentado e submetido pelo Diretor de Investimentos para a apreciação do Comitê de Compliance e Risco.

c) Risco de Concentração Este se apresenta em razão do eventual risco de perdas em decorrência da não diversificação dos investimentos realizados pelas carteiras, ou seja, a concentração em ativos de 1 (um) ou de poucos emissores, modalidades de ativos ou setores da economia. Com o objetivo de monitorar o Risco de Concentração na carteira dos fundos, o Diretor de Risco produz relatórios tomando por base os parâmetros estabelecidos pelo Comitê de Compliance e Risco, conforme acima exposto. O Comitê de Compliance e Risco poderá estabelecer limites máximos de investimento em um único ativo, considerando seu valor de mercado, ou determinado setor do mercado. Não obstante, vale destacar que algumas carteiras podem ter estratégia específica de concentração em poucos ativos ou emissores, não se aplicando o disposto no parágrafo acima.

d) Risco de Liquidez Trata-se da possibilidade das carteiras sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. não serem capazes de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas.

12 Política de Gestão de Riscos v. março de 2024 conforme definido no item 4.3. acima, que também será aplicável aos ativos financeiros imobiliários em razão do foco de investimento dos fundos sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda., quase que a totalidade dos investimentos de tais fundos se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando (i) a inexistência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários e (ii) a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários, além do próprio fato de que os fundos sob gestão da CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. serão constituídos como condomínio fechado. No entanto, considerando os compromissos dos fundos frente a seus encargos, a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. aplica parcela suficiente do patrimônio dos fundos sob sua gestão em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa dos fundos, como ativos de renda fixa com liquidez diária ou fundos de investimento com períodos curtos de resgate

## 8. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

Esta Política deve ser revista no mínimo anualmente, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; (ii) conversas com outros participantes do mercado; e (iii) eventuais deficiências encontradas, dentre outras. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que a área responsável pela gestão de risco, por meio de seu Comitê de Compliance e Risco, entender relevante.

A revisão desta Política tem o intuito de permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e aprimorar controles e processos internos.

Anualmente, o Diretor de Risco deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Compliance e Risco. Os resultados dos testes e revisões poderão ser objeto de discussão no Comitê de Compliance e Risco. Eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de compliance e riscos, apresentado até o último dia de janeiro de cada ano aos órgãos administrativos.

## 9. EXCEÇÕES

Situações que não se encaixem ou estejam em desacordo de qualquer maneira com esta Política, deverão ser submetidas ao Compliance, que analisará as circunstâncias e fundamentos e deliberará em conjunto com a Diretoria a aprovação para tal exceção.

## 10. HISTÓRICO DE ATUALIZAÇÕES DESTA POLÍTICA

Data	Versão	Responsável
<b>Outubro 2016</b>	1ª	Diretor de Risco
<b>Fevereiro 2017</b>	2ª	Diretor de Risco
<b>Outubro 2018</b>	3ª	Diretor de Risco
<b>Mai 2022</b>	4ª	Diretor de Risco
<b>Março 2022</b>	5ª	Diretor de Risco
<b>Março 2024</b>	6ª	Diretor de Risco
<b>Junho 2024</b>	7ª	Diretor de Risco
<b>Junho</b>	8ª	Diretor de Risco



## ANEXO I

### PLANILHA DE IDENTIFICAÇÃO PARA O MONITORAMENTO DE RISCOS

Tipo de Risco	Risco Envolvido	Impacto	Forma de Acompanhamento	Risco
Risco de Mercado	Indexadores	Liquidez de Caixa	Planilha de acompanhamento específica para cada investimento com respectivo indexador e vencimento	Baixo
	Ativos	Resultado futuro	Acompanhamento da performance do imóvel investido vs Indexadores do mercado imobiliário	Médio
		Liquidez do Fundo	Acompanhamento dos indicadores do mercado imobiliário	Alto
Risco de crédito das Contrapartes	Investimentos	Liquidez de caixa	Acompanhamento e controle de limites por contraparte	Baixo
	Créditos	investimento	Controle de inadimplência dos recebíveis (pela aquisição ou locação) de imóveis adquiridos	Alto
		Desinvestimento	Análise de risco do adquirente dos imóveis do(s) fundo(s)	Alto
Riscos das Sociedades Alvo	Operacional	Investimento	Acompanhamento do desempenho operacional da sociedade adquirida	Médio
			Acompanhamento de mídias negativas	Médio
			Acompanhamento do resultado realizado vs orçamento (a partir da modelagem financeira na aquisição)	Médio
Riso Legal	Ativos	Valor do Imóvel	Acompanhamento das mudanças na legislação	Baixo



## ANEXO II

### LISTA DE DOCUMENTOS REFERENTES À DUE DILIGENCE LEGAL

#### Considerações Gerais:

1. Os itens da Lista de Documentos (“Lista”) abaixo que não forem aplicáveis deverão ser informados como tal por meio de declaração formal justificada, nesse sentido.
2. As certidões deverão ser extraídas nas Comarcas da sede e filiais (Se Pessoa Jurídica) ou domicílio (Pessoa Física).
3. As certidões deverão estar dentro do seu prazo de validade, observados os seguintes prazos máximos: Certidão de matrícula (30 dias) – demais certidões (60 dias ou o prazo de validade nelas estabelecido).
4. A presente Lista, para realização da due diligence legal, poderá sofrer alterações conforme características das pessoas jurídicas, pessoas físicas e/ou do imóvel objeto do investimento (“Imóvel”), bem como em razão de eventuais apontamentos apurados nos documentos ora solicitados.
5. Para fins de organização, solicitamos que as informações e descrições, as listas e os documentos, contratos e acordos sejam apresentados seguindo a mesma numeração da Lista abaixo.
6. Relatórios de Auditoria elaborados por escritório de advocacia, que abranjam as análises pretendidas com as certidões descritas abaixo, poderão ser aceitos e suprir a necessidade de apresentação de alguns documentos, conforme o caso.

#### I. DOCUMENTOS RELACIONADOS A CADA IMÓVEL:

- a) Certidão de propriedade vintenária do Imóvel com negativa de ônus e alienações, com data de emissão inferior a 30 (trinta) dias da data da apresentação;
- b) Cópia autenticada do título aquisitivo do Imóvel e Guia do ITBI recolhido;
- c) Comprovantes de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do exercício social em curso e dos últimos 5 (cinco) anos;
- d) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura Municipal;

- e) Atestado de inexistência de multas que recaiam sobre o Imóvel emitido pela Prefeitura Municipal;
- f) Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal; e
- g) Cópia dos documentos, contratos, acordos (e respectivos aditamentos) e licenças relacionados ao imóvel.

## II. DOCUMENTOS RELACIONADOS À VENDEDORA:

### 1. Documentos Societários:

- a) Cópia do Contrato/Estatuto Social vigente, bem como de suas Alterações, com as devidas comprovações de seus arquivamentos na Junta Comercial competente;
- b) Ficha de breve relato atualizada, expedida pela Junta Comercial competente, contendo a indicação dos atos societários registrados perante o referido órgão.

### 2. Certidões:

- a) Comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ/MF, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- b) Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- c) Certificado de Regularidade de Situação com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;
- e) Certidão de débitos para com a Fazenda Estadual de São Paulo;
- f) Certidão de débitos de tributos municipais da Prefeitura Municipal de São Paulo;
- g) Certidão dos Cartórios de Protestos dos Tabelionatos de São Paulo;
- h) Certidão dos Distribuidores Cíveis, Criminais, Executivos Fiscais (Varas da Fazenda Pública), Falência, Concordatas e Recuperações Judiciais da Justiça Estadual de São Paulo;
- i) Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho de São Paulo; e
- j) Certidão do Distribuidor de ações e execuções (cíveis, fiscais e criminais) da Justiça Federal de São Paulo.

### 3. Documentos referentes a eventuais apontamentos:

- a) Relatório datado e assinado pelo advogado patrono das ações apontadas nas certidões acima, contendo a atual fase da demanda, o valor da causa atualizado e a probabilidade de êxito (a ser classificada em Provável, Possível e Remota), podendo, ainda, eventualmente, serem solicitadas Certidões de Objeto e pé das ações;
- b) Demonstrativo de eventual débito apontado nas certidões acima (ainda que em parcelamento), apontando o saldo atualizado em aberto; e
- c) Outros documentos necessários ao esclarecimento do passivo apontado.