

The background is a solid teal color. It is decorated with several white, abstract, hand-drawn style lines that form various shapes, including circles, ovals, and irregular polygons, scattered across the page.

# éxes

Procedimento de Seleção e  
Monitoramento de Ativos -  
Crédito Privado, FII e FIDC

**MARÇO DE 2025**

Uso Interno

## Sumário

<b>SUMÁRIO</b>	<b>2</b>
1) ESCOPO	3
2) NORMA RELACIONADA	3
3) PÚBLICO-ALVO	3
4) RESPONSABILIDADE	3
5) AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE CRÉDITO PRIVADO – FIF	3
5.1 COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	3
5.2 CONTROLE DO LIMITE DE CRÉDITO E ENQUADRAMENTO	3
5.3 REGRAS PARA AQUISIÇÃO	4
5.4 REGRAS PARA MONITORAMENTO	4
6) AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE CRÉDITO PRIVADO - FIDCs	4
6.1 REGRAS GERAIS	4
6.2 REGRAS PARA AQUISIÇÃO	5
6.3 REGRAS PARA MONITORAMENTO	5
6.4 AVALIAÇÃO DE GARANTIAS	6
7) SELEÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS – FII	6
7.1 REGRAS GERAIS	6
7.2 REGRAS DE SELEÇÃO DE ATIVOS	7
7.3 REGRAS DE MONITORAMENTO	7
7.4 GARANTIAS	8
7.5 COTAS DE SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO	8
8) CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	8
9) COMITÊS CONSULTIVOS	8
10) VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO	8
11) SANÇÕES	9
12) EXCEÇÕES	9

Uso Interno

## 1) Escopo

Este documento estabelece as regras para a seleção e monitoramento de ativos mobiliários e imobiliários a serem adquiridos por fundos de investimento imobiliário (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO FII”), bem como para a seleção e monitoramento de ativos de crédito privado em fundos de investimentos financeiros (“FIF”) e fundo de investimento em direitos creditórios (“FIDC” e “Procedimento”, respectivamente).

## 2) Norma Relacionada

- Código ANBIMA de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”).
- P03 – Política de Gestão de Riscos.
- P05 – Política de Alocação, Agregação e Rateio de Ordens.

## 3) Público-alvo

A Política se aplica a quaisquer sócios, conselheiros, diretores, funcionários e terceiros que atuem na ÉXES (“Colaboradores”) dos times da: **(a)** Área de Investimentos, no que se refere à tomada de decisão de investimento, monitoramento das carteiras de tais veículos e constante análise de enquadramento da carteira à política de investimento e aos investidores alvo; e **(b)** Área de Compliance e Risco, em sua função de supervisão da Área de Investimentos.

## 4) Responsabilidade

O responsável pela seleção e monitoramento de ativos de crédito privado, bem como de quaisquer títulos ou valores mobiliários adquiridos por veículos ÉXES é o Diretor de Administração de Carteiras.

O currículo do Diretor de Administração de Carteiras, que é especializado em análise e gestão de crédito, está disponível no formulário de referência da instituição.

## 5) Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado – FIF

### 5.1 Composição da Carteira

Os FIF da ÉXES serão compostos, dentro dos limites permitidos por sua política de investimento e determinado pela norma, por ativos de créditos privados.

### 5.2 Controle do Limite de Crédito e Enquadramento

Os procedimentos adotados para controlar os limites de crédito por emissor e o enquadramento são planilhas e base de dados, além de controles adicionais determinados por cada administrador fiduciário.

## Uso Interno

Vale notar que, por serem os ativos, usualmente e como premissa, mantidos até o vencimento, a análise do enquadramento é extremamente importante no momento de suas aquisições; considerando o supracitado, há baixa chance de desenquadramento passivo.

Em caso de desenquadramento do limite de crédito, em especial desenquadramento passivo, este será informado ao respectivo administrador fiduciário, sendo tomadas as medidas cabíveis para o retorno ao enquadramento, conforme P03 – Política de Gestão de Risco, mediante apresentação de plano de ação e realocações de ativos nas carteiras dos fundos para reenquadramento no menor prazo possível.

### 5.3 Regras para Aquisição

A aquisição de crédito privado seguirá, ainda, os pressupostos e regras da Seção I, Capítulo III, do Anexo Complementar IV do Código ANBIMA.

### 5.4 Regras para Monitoramento

A ÉXES conta com controle interno, consistente em macros, base de dados e planilhas, para cadastro e acompanhamento dos seguintes dados e variáveis relacionados a ativo de crédito privado integrante das carteiras de veículos geridos:

- Instrumento de crédito.
- Datas e valores de parcelas.
- Datas de contratação e de vencimento.
- Taxas de juros.
- Garantias.
- Data e valor de aquisição pelo FIF.
- Informações sobre o rating do ativo, quando aplicável.

Este controle é capaz de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

Haverá a reavaliação periódica, segundo o risco do ativo e seu emissor, da qualidade do crédito e do risco atrelado aos principais emissores e devedores.

## 6) Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado - FIDCs

### 6.1 Regras Gerais

Além de observar, no que cabe a FIDCs, as regras da seção anterior, a ÉXES mantém os seguintes processos para a aquisição e monitoramento de ativos a serem detidos por FIDCs:

- Análise pormenorizada, inclusive sob o prisma jurídico, da estrutura dos direitos creditórios, garantias, fluxos de recebimentos e eventuais impactos operacionais.

#### Uso Interno

- Monitoramento de recompras e liquidação.
- Geração de informações, estatísticas financeiras e o acompanhamento contínuo da evolução de todos os ativos integrantes da carteira do FIDC.
- Monitoramento de eventos de avaliação e liquidação.
- Acompanhamento de fluxos de conciliação do recebimento dos direitos creditórios.
- Acompanhamento do andamento de demandas judiciais no caso de estas serem lastro de direitos creditórios da carteira.

### 6.2 Regras para Aquisição

A aquisição de ativos creditórios segue os requisitos da Seção I, Capítulo IV, do Anexo Complementar V do Código ANBIMA.

### 6.3 Regras para Monitoramento

Da mesma forma que nos fundos de investimentos financeiros, a ÉXES mantém controles, consistentes em macros, planilhas e bases de dados, para o monitoramento dos seguintes dados e variáveis relativos aos ativos das carteiras de FIDC:

- Instrumento 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).
- Qualidade e capacidade de execução das garantias dos ativos.
- Indicadores de mercado disponíveis, como proxy da qualidade de crédito dos devedores e os índices setoriais para os quais se percebe que existe alta correlação com o desempenho das empresas cedentes.

Este controle é capaz de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

#### Uso Interno

Haverá a reavaliação periódica, segundo o risco do ativo e/ou do Sacado ou Cedente, conforme o caso, da qualidade do crédito e do risco atrelado aos principais emissores e devedores, podendo ocorrer avaliação em prazo inferior, a depender do ativo integrante da carteira.

O monitoramento respeitará, ainda, os pressupostos trazidos pela Seção II, Capítulo IV, do Anexo Complementar V do Código ANBIMA.

#### **6.4 Avaliação de Garantias**

São critérios mínimos para a análise de garantias:

- Avaliação da possibilidade de execução das garantias por meio de análise de risco de crédito e risco jurídico.
- Variabilidade do valor de liquidação.
- Valores prováveis de venda forçada.
- Definição de percentuais de reforço de garantia (*overcollateral*) em função de um valor conservador de liquidação forçada.
- Previsão, sempre que aplicável, de inadmissibilidade de recebimento em garantia de bens cuja execução possa se tornar inviável, como bens essenciais à continuidade da operação de devedor, bens de família, grandes áreas rurais em locais remotos e imóveis com função social relevante.
- Verificação da possibilidade de favorecer ativos que tenham um segundo uso explícito (por exemplo, terreno industrial que pode ser convertido em residencial), levando em consideração o potencial econômico do ativo não só para o usuário atual, mas também em relação a outros potenciais usuários.
- Verificação dos riscos e características de garantias compartilhadas.

## **7) Seleção e Monitoramento de Ativos Mobiliários – FII**

### **7.1 Regras Gerais**

Para a aquisição de ativos mobiliários pelos fundos sob gestão da ÉXES, incluindo FIIs e FIAGRO FIIs, serão observadas, quando aplicável, as disposições das Seções 6 e 7 relativas à aquisição de títulos privados. Além disso, a gestora adota, de forma geral, critérios e práticas que envolvem a realização de análises combinando aspectos quantitativos e qualitativos, podendo, quando pertinente, utilizar métricas baseadas em índices financeiros dos emissores.

Os investimentos são realizados com base no acesso às informações que a ÉXES considerar adequadas para análise e acompanhamento dos ativos. A existência de garantias, bem como eventuais classificações de risco fornecidas por agências especializadas, quando presentes,

## Uso Interno

também podem ser consideradas. No caso de ativos lastreados por projetos imobiliários, a análise poderá incluir a avaliação de riscos inerentes a tais empreendimentos.

No que se refere à aquisição de ativos imobiliários pelos FIIs ou FIAGRO FIIs, a ÉXES seguirá diretrizes gerais que levem em conta princípios de diligência prévia, prudência e adequação ao perfil de investimento de cada fundo. A análise será realizada sob a ótica de investimento. Poderá haver avaliação técnica, jurídica, regulatória, financeira e ambiental, com eventual suporte de consultorias especializadas sempre que julgado necessário.

A gestora buscará ativos preferencialmente livres de pendências relevantes que possam comprometer sua atratividade ou liquidez, sendo que a área de Compliance e Risco poderá ser consultada quanto à aderência do ativo à regulação vigente e à política de investimentos do fundo. No caso de imóveis rurais, serão observados, aspectos como titularidade, conformidade fundiária e viabilidade técnica da propriedade. Em situações que envolvam passivos ambientais ou fundiários, poderá ser solicitada a emissão de parecer técnico ou jurídico especializado, cuja conclusão poderá auxiliar na definição da viabilidade da aquisição pela Área de Compliance.

Poderão também ser consideradas estruturas de investimento por meio de sociedades de propósito específico. Para propriedades com geração de receita, o perfil contratual e a viabilidade econômica dos fluxos envolvidos poderão ser analisados. Projetos vinculados ao desenvolvimento urbano, logístico ou agroindustrial poderão ser adquiridos mediante apresentação de estudos de viabilidade e plano de implantação.

As decisões de investimento serão registradas internamente e poderão ser submetidas à deliberação de comitês internos da gestora, conforme aplicável. Preferencialmente, haverá contratação de empresa terceirizada para apresentação de laudo de avaliação do valor do imóvel. Ativos cujo valor não seja justificável ou que apresentem riscos incompatíveis com a política da ÉXES poderão ser desconsiderados no processo de seleção.

O Diretor de Compliance sempre terá direito de veto nos comitês de investimento.

### **7.2 Regras de Seleção de Ativos**

Para a seleção de ativos mobiliários, aplica-se, no que couber:

- Seções 5 e 6, acima.
- Seção II, Capítulo IV do Anexo Complementar VI do Código ANBIMA.

### **7.3 Regras de Monitoramento**

De modo análogo aos itens 5.4 e 6.3, acima, há controles estabelecidos, por meio de ferramentas como macro, planilhas e base de dados, bem como sob constante avaliação jurídica, para o acompanhamento das carteiras.

Este acompanhamento é periódico sendo que o prazo variará segundo a qualidade do ativo, respeitadas as regras da Seção III, Capítulo IV, do Anexo Complementar VI do Código ANBIMA.

Uso Interno

#### 7.4 Garantias

Ainda a exemplo da Seção 6, item 6.4., há o acompanhamento das garantias relacionadas aos ativos mobiliários ou imobiliários de carteira de FII.

Há, também, foco nas garantias compartilhadas, consoante artigo 18 do Anexo Complementar VI.

#### 7.5 Cotas de Sociedades de Propósito Específico

Para a aquisição e monitoramento desse tipo de ativo, considera-se:

- Características da empresa-alvo: **(a)** complexidade operacional; **(b)** quadro societário da Sociedade de Propósito Específico (SPE); **(c)**. Estrutura de governança existente; e **(d)**. descrição dos sócios e breve descrição do histórico da SPE.
- Análise de riscos e tratamento de todas as questões jurídicas do empreendimento/SPE.

### 8) Contratação de Terceiros

Poderão ser contratadas consultorias especializadas para auxiliar na análise e no monitoramento de crédito, inclusive de garantias e documentos atrelados à existência, à validade e à exigibilidade de títulos e valores mobiliários e demais direitos creditórios.

Nesta hipótese, serão seguidas as regras estabelecidas em P02 – Compliance e Controles Internos e P03 – Política de Gestão de Riscos, mantendo-se a responsabilidade da Área de Investimentos.

### 9) Comitês Consultivos

O ÉXES pode constituir comitê interno ou organismo de crédito que seja responsável por aprovar as aquisições e monitoramento de ativos de crédito ou ativos imobiliários, para quaisquer veículos geridos, permanecendo responsável por tal análise.

Caso haja tais comitês, haverá, também, previsões sobre: **(a)** forma de reporte, incluindo hierarquia e alçada, considerando data e valor de aquisição do FIDC, FII, FIAGRO FII ou FIF; **(b)** a periodicidade em que as reuniões serão realizadas; **(c)** documentação das decisões e deliberações tomadas; e **(d)** arquivamento dos documentos que fundamentaram as decisões.

Nas reuniões desses comitês e organismos, é obrigatória a presença do Diretor de Compliance e Risco ou advogado sênior de compliance.

### 10) Vigência e Atualização

Este Procedimento será revisado anualmente, e sua alteração acontecerá caso seja constatada necessidade de atualização do seu conteúdo. Poderá, ainda, ser alterado a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

Uso Interno

## **11) Sanções**

O descumprimento deste Procedimento, como de qualquer regra ÉXES, pode gerar sanções internas, incluindo desligamento.

## **12) Exceções**

Exceções a este Procedimento devem ser aprovadas pela Diretor de Compliance e Risco.