



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

Objetivo

1. Esta Política de Gestão de Riscos tem por objetivo definir os procedimentos internos adotados pela TRIX Investimentos Ltda. ("TRIX") para fins de identificação, gerenciamento e mitigação dos riscos estabelecidos na presente política e aos quais as carteiras administradas pela TRIX estão suscetíveis.
2. Esta política deve ser lida, naquilo que lhe for aplicável e complementar, em conjunto com as demais políticas adotadas pela TRIX.
3. A TRIX conta com uma equipe de profissionais especializados para a consecução das suas atividades, tornando possível o monitoramento e avaliação dos riscos associados às carteiras administradas pela TRIX. Sem prejuízo disto, e caso se faça necessário, a TRIX poderá contratar, em nome das carteiras administradas pela TRIX, provedores de serviços ou profissionais terceirizados para auxiliá-la nesta atividade, observando o processo para contratação de terceiros constante em suas políticas internas.
4. Para os fins desta política, ativos imobiliários, valores mobiliários e ativos financeiros terão as definições que lhe forem dadas nos contratos de carteiras administradas.

Governança

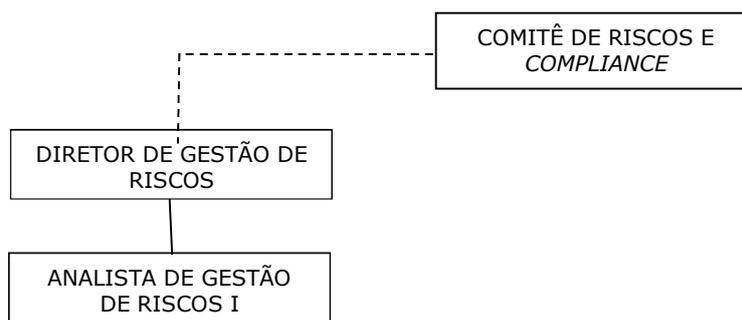
5. O departamento responsável pela identificação, monitoramento, avaliação e gestão dos riscos associados às carteiras administradas pela TRIX é a Área de Gestão de Riscos, sob o comando do Diretor de Gestão de Riscos, sendo certo que a tomada de decisões acerca dos temas previstos nesta política se dará sempre em sede de Comitê de Riscos e *Compliance*, observado o procedimento detalhado no Regulamento do Comitê de Riscos e *Compliance*, nesta política e, naquilo que lhe for aplicável e complementar, as demais políticas adotadas pelo Grupo TRX, conforme descrito no respectivo Formulário de Referência da TRIX.
6. A Área de Gestão de Riscos, sob o comando e responsabilidade do Diretor de Gestão de Riscos, eleito no contrato social da TRIX, é responsável por:
 - I – Implementar, manter e executar o processo de gestão de riscos e o disposto nesta política, incluindo por meio dos terceiros eventualmente contratados para desempenhar funções ligadas a esse processo;
 - II – Elaborar, no mínimo mensalmente, relatório de monitoramento indicando as carteiras administradas, que tiveram seus limites de risco excedidos;
 - III – Reportar os relatórios e os assuntos envolvendo a gestão de riscos para o Diretor de Gestão de Riscos e para o Diretor de Administração de Carteiras da TRIX, para que estes avaliem e, se for o caso, submetam aos Comitês apropriados;
 - IV – Publicar esta política no site da TRIX e mantê-la atualizada, informando a data de vigência da política, bem como a data da última revisão; e
 - V – Manter em seus arquivos os documentos previstos nesta política por, no mínimo, 5 (cinco) anos.



7. O Comitê de Riscos e *Compliance* e a Área de Gestão de Riscos são independentes das demais áreas da TRIX e poderão exercer seus poderes e atribuições em relação a qualquer membro da TRIX, inclusive podendo questionar os riscos assumidos nas operações realizadas pela TRIX e adotar as medidas necessárias.

Organograma

8. A Área de Gestão de Riscos possui o seguinte organograma, com as atribuições e responsabilidades acima descritas:



Riscos Associados

9. A Gestora atua exclusivamente na gestão de carteiras administradas compostas por Fundos de Investimentos Imobiliários. Os Fundos de Investimentos Imobiliários são constituídos sob a forma de condomínios fechados, que não permitem resgates por parte dos seus cotistas. Desta forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários não estão sujeitos a riscos de liquidez, não lhes sendo aplicável, portanto, a obrigação de gerenciamento de tais riscos, conforme previsto no artigo 91, § 6º da ICVM 555.

10. Ademais, os Fundos de Investimentos Imobiliários investem em ativos imobiliários e valores mobiliários (ativos de crédito, ativos financeiros e outros fundos de investimentos imobiliários).

Os ativos imobiliários são adquiridos para serem carregados por um grande período de tempo, como forma de geração de renda para os cotistas dos Fundos de Investimentos Imobiliários, a partir da receita da locação dos ativos imobiliários por longo prazo e/ou da receita proveniente da venda e compra de ativos imobiliários. Logo, neste aspecto (ativos imobiliários), os Fundos de Investimentos Imobiliários estão sujeitos exclusivamente aos riscos e às variações inerentes aos negócios imobiliários em si e não à volatilidade do mercado, de modo que, por sua natureza, são incompatíveis com as técnicas de gestão de riscos de mercado, como a adoção de medidas de *Value at Risk* (VaR) e *Stress Testing*. Desta forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários não são objeto de gerenciamento de riscos de mercados no que diz respeito ao investimento em ativos imobiliários.

11. Os ativos financeiros dos Fundos de Investimentos Imobiliários são basicamente investimentos em produtos financeiros de baixo risco, não suscetíveis a oscilações, com alta liquidez e possibilidade de resgate em curto prazo, realizados sempre conforme previsto nos Regulamentos dos referidos Fundos de Investimentos. Os investimentos em ativos financeiros pelos Fundos de Investimentos Imobiliários tem por objetivo prioritariamente a preservação do capital disponível no caixa dos Fundos de Investimentos Imobiliários e são realizados de maneira temporária, até que surja uma oportunidade de investimento de tais recursos na aquisição de ativos imobiliários. Neste aspecto, os Fundos de Investimentos Imobiliários não estão sujeitos a riscos de mercado, mas apenas aos riscos associados aos produtos financeiros adquiridos. Desta



forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários não são objeto de gerenciamento de riscos de mercados no que diz respeito ao investimento em ativos financeiros.

12. A aquisição de valores mobiliários e de cotas de outros fundos de investimentos imobiliários são investimentos que podem ser realizados com o objetivo de geração de renda ou de ganho de capital adicional para os cotistas dos Fundos de Investimentos Imobiliários dentro da estratégia prevista na política de investimento dos Fundos de Investimentos Imobiliários. Neste aspecto (valores mobiliários e outros fundos de investimentos imobiliários), os Fundos de Investimentos Imobiliários estão sujeitos a riscos de mercado. Desta forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários são objeto de gerenciamento de riscos de mercados no que diz respeito ao investimento em valores mobiliários e em outros fundos de investimentos imobiliários.

13. Por outro lado, os Fundos de Investimentos Imobiliários estão sujeitos a determinados riscos de crédito inerentes às operações imobiliárias em si, cuja identificação, gerenciamento e mitigação serão abordados no tópico a seguir.

14. A identificação dos riscos associados é feita pela Área de Gestão de Riscos, sem prejuízo do suporte das demais áreas da TRIX envolvidas nos processos e atividades rotineiras e operacionais da TRIX, e ocorre de maneira constante, a partir do desenvolvimento natural das atividades da TRIX. A partir da identificação de um novo risco, a Área de Gestão de Riscos o reportará ao Diretor de Gestão de Riscos que, por sua vez, o avaliará e decidirá se tal risco é efetivo e se deverá ser tratado por meio desta política. A presente política deverá ser atualizada sempre que o Diretor de Gestão de Riscos confirmar a existência um novo risco, de modo a ser formalizar as medidas relacionadas ao gerenciamento e à mitigação que serão adotadas em relação ao referido risco identificado.

15. As carteiras administradas da TRIX possuem liquidez conforme os fundos e produtos investidos. Como as carteiras administradas pela TRIX serão compostas exclusivamente por Fundos de Investimentos Imobiliários negociados em bolsa, o prazo de liquidez da carteira é estimado em D+2. Os Fundos de Investimentos Imobiliários são um valor mobiliário estruturado na forma de condomínio fechados e não admitem resgate, de modo que, pode não haver liquidez suficiente para concretizar a operação no prazo esperado. Para mitigar tais riscos, a Gestora procura incluir nas carteiras administradas somente Fundos de Investimentos Imobiliários integrantes do IFIX ou aqueles que mesmo que não integrem o IFIX, tenham maior liquidez diária.

Riscos de Crédito

16. Risco de crédito, no âmbito dos Fundos de Investimentos Imobiliários objeto de investimento das carteiras administradas, é a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, por parte dos locatários dos ativos imobiliários integrantes das suas carteiras, das suas respectivas obrigações financeiras, nos termos pactuados, ou ainda da ocorrência de fatos e eventos que, direta ou indiretamente, possam impactar negativamente no fluxo de recebimento dos aluguéis ou mesmo nos ativos imobiliários.

17. No âmbito da gestão das carteiras administradas, a Gestora, sem prejuízo de outros que possam futura e eventualmente ser identificados, detectou 6 (seis) principais riscos de crédito inerentes aos Fundos de Investimentos Imobiliários: (i) risco de crédito dos locatários, (ii) risco de inadimplência no pagamento dos aluguéis pelos locatários, (iii) risco de rescisões dos contratos de locação, (iv) risco de ajuizamento de ações de revisão de aluguéis, (v) risco de danos causados aos ativos imobiliários e (vi) risco de ausência da contratação de seguro patrimonial dos ativos imobiliários pelos locatários.



18. Os riscos acima identificados são inerentes às locações de imóveis em geral e típicos do mercado imobiliário em si e que estarão presentes nos Fundos de Investimentos Imobiliários objeto de investimento das carteiras administradas. Como forma de gerenciar e mitigar referidos riscos, o grupo TRX adota as seguintes práticas:

- a. risco de crédito dos locatários: os Fundos de Investimentos Imobiliários adotam Políticas de Investimentos que preveem a realização da análise de crédito e da análise da capacidade de pagamento dos locatários que ocuparão os ativos imobiliários integrantes das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários, como forma de mitigar tal risco; além disto, as Políticas de Investimentos adotam critérios que impõem limites de concentração por inquilinos e por seguimentos de atuação dos inquilinos, de modo a minimizar o risco de concentração, direta ou indiretamente, em determinados tipos de créditos / locatários; as análises são feitas a partir das informações e documentos fornecidos pelos próprios locatários e por meio de informações e documentos públicos disponíveis para consultas; as análises são feitas através da utilização de uma matriz de risco que ao final atribui uma nota para a operação em função das premissas e dos riscos analisados, em especial o risco de crédito do locatário, resultando na aprovação ou na reprovação da operação; os resultados das análises e das aprovações, quando obtidas, são devidamente registrados nos "Investment Memo" das operações; os "Investment Memo" das operações são atualizados anualmente, ocasião em que o risco de crédito dos locatários é reavaliado e, havendo eventual variação negativa no resultado da análise do risco de crédito de determinado locatário;
- b. risco de inadimplência no pagamento dos alugueis pelos locatários: este tipo de risco é mitigado em parte pela análise do risco de crédito dos locatários, citada no tópico anterior, realizada antes da realização de qualquer operação com determinado locatário; adicionalmente, os contratos de locação dos ativos imobiliários são negociados e formalizados de acordo com as práticas de mercados e, quase sempre, possuem garantias locatícias que podem ser executadas em caso de inadimplência no pagamento dos alugueis pelos locatários; as garantias locatícias somente são dispensadas caso o locatário possua um excelente risco de crédito e a não oferta de uma garantia locatícia seja uma condição imposta pelo locatário e aceitável para os Fundos de Investimentos Imobiliários, à luz da relação risco-retorno; adicionalmente, este tipo de risco é minimizado também pela possibilidade da cobrança judicial dos alugueis em atraso, da garantia locatícia, além da cobrança da multa rescisória devida pelo locatário, conforme o caso;
- c. risco de rescisões dos contratos de locação: a rescisão de um contrato de locação pode ocorrer por diversos motivos, seja por iniciativa e decisão exclusiva do próprio locatário, seja por motivo imputado aos Fundos de Investimentos Imobiliários na qualidade de proprietários dos ativos imobiliários; o risco de rescisão por motivo imputado aos Fundos de Investimentos Imobiliários proprietários dos ativos imobiliário é extremamente remoto, pois somente pode ser invocado pelo locatário se houver o descumprimento contratual não sanado pelos Fundos de Investimentos Imobiliários; a rescisão por iniciativa e decisão exclusiva do próprio locatário pode decorrer de diversos motivos, todos alheios aos Fundos de Investimentos Imobiliários; por fim, os contratos de locação possuem muitas por rescisão antecipada, que estão sujeitas à cobrança judicial, o que em grande parte serve de desestímulo aos locatários para rescindirem antecipadamente um contrato de locação;
- d. risco de ajuizamento de ações de revisão de alugueis: ações judiciais para fins da revisão do valor de alugueis mensais são comuns em contratos de locação típicos de longo prazo e tanto podem ser utilizadas pelo locador, com o objetivo



de se elevar o valor do aluguel mensal, como utilizadas pelo locatário, com o objetivo de se reduzir o valor do aluguel mensal; este tipo de risco é minimizado também pela adoção do valor de alugueis mensais condizentes com a prática de mercado, o que evita discussões futuras; nos contratos de locação atípicos, o direito à ação revisional pode ser renunciado pelas partes e, se assim acordado, torna-se lei entre as partes, com remota probabilidade de êxito caso qualquer das partes venha a pleitear judicialmente a revisão do valor do aluguel mensal;

risco de danos causados aos ativos imobiliários: os ativos imobiliários estão suscetíveis a danos, causados seja pelo uso do mesmo pelos locatários, seja pela ocorrência de casos fortuitos e de força maior; de um lado, este risco é mitigado pela existência da obrigação contratual e legal dos inquilinos de promoverem as manutenções necessárias (preventivas e corretivas) nos ativos imobiliários, de modo a mantê-los em condições adequadas de uso, habitualidade, segurança e limpeza, de modo a devolvê-los nas mesmas condições existentes no início da locação; do outro lado, os locatários são obrigados a contratarem seguro patrimonial para cobertura de riscos decorrentes de casos fortuitos e de força maior, como incêndio, explosão, alagamento, desmoração, dentre outros;

- e. risco de ausência de contratação de seguro patrimonial dos ativos imobiliários pelos locatários: a obrigação de contratação de seguro patrimonial está prevista nos contratos de locação; por fim, os contratos de locação possuem previsão de multas por descumprimento contratual, que podem ser cobradas judicialmente em caso de falta de contratação ou renovação das apólices de seguro patrimonial por parte dos locatários;

19. A adoção das medidas de gerenciamento e mitigação dos riscos acima elencados não é uma garantia de que tais riscos não se materializarão, em função de diversas condições alheias à TRIX e até mesmo aos locatários.

Riscos de Mercado

20. Risco de mercado, no âmbito dos Fundos de Investimentos Imobiliários, é a variação nas cotações dos valores mobiliários e dos fundos de investimentos imobiliários investidos pelos Fundos de Investimentos Imobiliários, devida a movimentos de mercado, que podem resultar em desvalorização ou perda do capital investido pelos Fundos de Investimentos Imobiliários.

21. Sem prejuízo de outros que possam futura e eventualmente ser identificados, detectou os seguintes riscos de mercado inerentes aos Fundos de Investimentos Imobiliários: eventos de natureza econômica, financeira e política no Brasil e no Exterior que possam alterar de forma relevante os mercados imobiliários, financeiros e de capital, como variações nas taxas de juros, mudanças legislativas, descontrole inflacionário, desvalorização da moeda, dentre outros.

22. Como forma de gerenciar e mitigar referidos riscos, a TRIX adota práticas objetivando a otimização da relação "risco-retorno" de tais investimentos, por meio adoção de ferramentas de gestão adequadas.

23. A adoção das medidas de gerenciamento e mitigação dos riscos acima elencados não é uma garantia de que tais riscos não se materializarão, em função de diversas condições alheias à TRIX.



Aspectos Gerais

24. Esta política de Gestão de Riscos será revisada pelos Diretor de Gestão de Riscos da TRIX, no mínimo, anualmente, sendo enviado à aprovação do Comitê de Riscos e *Compliance* do Grupo TRX.

25. Sem prejuízo do disposto acima, as práticas de gerenciamento dos riscos expostas nesta Política de Gestão de Riscos poderão passar por aprimoramentos técnicos de forma a refletir a realidade do mercado, a criação de novos produtos pela TRIX, bem como a identificação de novos riscos.

26. Os membros da Área de Gestão de Riscos registrarão toda troca de informações pertinentes por e-mail. Relatórios de Gestão de Riscos e reporte ao Diretor de Gestão de Riscos serão efetuados em periodicidade mínima mensal, e, quando aplicável, conterão os planos de ações para remediar as situações detectadas.

27. O plano de ação irá variar de acordo com o cenário fático, sendo certo que as interações e medidas adotadas serão devidamente registradas nos Relatórios Gerenciais de Riscos.

28. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, estará disponível para consulta no sítio da rede mundial de computadores da TRIX.

29. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, será registrada na ANBIMA onde estará disponível para consulta pública.

30. Esta política aplica-se a todos os membros da TRIX e pode ser alterada a qualquer momento por decisão do Comitê de Riscos e *Compliance*.

Versão	Atualizada em	Responsável:
01	Outubro/2021	José Alves Neto



Políticas de Investimentos e de Gestão de Riscos

Política de Aquisição, Monitoramento e Venda de Valores Mobiliários (Fundos de Investimentos Imobiliários)

Objetivo

1. Esta Política de Aquisição, Monitoramento e Venda de Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e outros Fundos de Investimentos Imobiliários) tem por objetivo definir os procedimentos internos adotados pela TRIX Investimentos Ltda. ("TRIX") para fins de análise, aquisição, monitoramento e venda de valores mobiliários (cotas de fundos de investimentos imobiliários) ("Ativos") integrantes das carteiras administradas da TRIX, de modo a assegurar que os Ativos adquiridos pelas carteiras administradas da TRIX sejam adequados, performem e sejam vendidos conforme o objetivo e a política de investimentos dos mesmos.
2. Esta política deve ser lida, naquilo que lhe for aplicável e complementar, em conjunto com as demais políticas adotadas pela TRIX.
3. A TRIX conta com uma equipe de profissionais especializados para a consecução das suas atividades, tornando possível o monitoramento e avaliação dos riscos associados às carteiras administradas pela TRIX. Sem prejuízo disto, e caso se faça necessário, a TRIX poderá contratar, em nome das carteiras administradas pela TRIX, provedores de serviços ou profissionais terceirizados para auxiliá-la nesta atividade, observando o processo para contratação de terceiros constante em suas políticas internas.

Governança

4. O departamento responsável pela identificação, monitoramento, avaliação e gestão dos riscos associados às carteiras administradas pela TRIX é a Área de Gestão de Riscos, sob o comando do Diretor de Gestão de Riscos, sendo certo que a tomada de decisões acerca dos temas previstos nesta política se dará sempre em sede de Comitê de Riscos e *Compliance*, observado o procedimento detalhado no Regulamento do Comitê de Riscos e *Compliance*, nesta política e, naquilo que lhe for aplicável e complementar, as demais políticas adotadas pela TRIX, conforme descrito no respectivo Formulário de Referência da TRIX.
5. A Área de Gestão de Riscos, sob o comando e responsabilidade do Diretor de Gestão de Riscos, eleito no contrato social da TRIX, é responsável por:
 - I- Implementar, manter e executar o processo de gestão de riscos e o disposto nesta política, incluindo por meio dos terceiros eventualmente contratados para desempenhar funções ligadas a esse processo;
 - II – Elaborar, no mínimo mensalmente, relatório de monitoramento indicando as carteiras administradas, que tiveram seus limites de risco excedidos;
 - III – Publicar esta política no site da TRIX e mantê-la atualizada, informando a data de vigência da política, bem como a data da última revisão; e
 - IV – Manter em seus arquivos os documentos previstos nesta política por, no mínimo, 5 (cinco) anos.



Procedimentos Prévios à Aquisição de Valores Mobiliários (cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários)

6. A Gestora, no contexto da gestão de carteiras administradas de Fundos de Investimentos Imobiliários, observará as regras previstas nesta política.

7. Previamente à aquisição dos valores mobiliários (cotas de fundos de investimentos imobiliários) pelas carteiras administradas da TRIX, a Gestora analisará a adequação deles aos tipos permitidos e limites previstos nas políticas de investimentos das carteiras administradas.

8. Para fins de aquisição dos valores mobiliários, a Gestora deverá ter pleno acesso e analisar todas as informações que estiverem disponíveis e que sejam necessárias à análise econômica e financeira de tais ativos crédito. Incluem-se, nesta hipótese, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios, que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

9. Quando existir, o *rating* e a respectiva súmula do valor mobiliário ou do seu emissor, fornecido por agência classificadora de risco, serão utilizados como informação adicional à avaliação do respectivo risco de crédito e dos demais riscos aos quais a Gestora deve proceder, mas não como exclusiva condição suficiente para a decisão de investimento e para o monitoramento do ativo.

10. No âmbito das avaliações econômicas e financeiras dos valores mobiliários a serem adquiridos, a Gestora procederá com o estudo de diversos índices e indicadores financeiros, com o objetivo de avaliar a relação investimento-risco-retorno, considerando os valores mobiliários de forma individual ou de forma coletiva, sendo os principais: natureza e finalidade da transação, quantidade de ativos, valor, prazo, análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes e montante global, vencimentos e atrasos no caso de aquisição de parcelas da operação.

11. Nas análises individuais, conforme aplicável, a Gestora observará os seguintes aspectos em relação aos emissores, devedores e garantidores: situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções), grau de endividamento, capacidade de geração de resultados, fluxo de caixa, administração e qualidade de controles, pontualidade e atrasos nos pagamentos, contingências, setor de atividade econômica, limite de crédito e risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios.

12. Nos casos de aquisição de valores mobiliários pulverizados e/ou carteiras de ativos, a Gestora utilizará modelo estatístico para avaliação da base de devedores, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como classe de ativos, tipo de garantias, riscos operacionais associados à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).

13. As análises da Gestora serão baseadas em critérios consistentes e verificáveis, e serão amparadas por informações internas e externas, observando os riscos associados à estrutura dos valores mobiliários para avaliar a necessidade de combinação de análises individuais e pulverizadas.

14. A aquisição de valores mobiliários cujo risco esteja direta ou indiretamente atrelado a um ativo imobiliário (construído ou em desenvolvimento) deverá, além das análises aqui previstas, considerar também a análise do ativo imobiliário.



15. Caso seja permitido pelos clientes das carteiras administradas realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum do Grupo TRX e/ou dos Administradores Fiduciários, serão observadas, além dos limites de enquadramento aplicáveis, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação, de forma a garantir que as operações sejam realizadas em bases equitativas, observadas as demais obrigações previstas nos regulamentos e na regulação vigente.

16. O resultado das análises econômicas das operações pretendidas e os seus respectivos documentos (acima citados), serão, para cada valor mobiliário individualmente ou conjunto de valores mobiliários quando relacionados à mesma transação, agrupados no documento denominado "*Investment Memo*", que será produzido em conjunto por diversos membros das Gestoras, cada um dentro da sua área de atuação.

17. O "*Investment Memo*" conterá as principais premissas que fundamentam a escolha dos valores mobiliários para a composição das carteiras administradas da TRIX e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimento e aos objetivos dos clientes da TRIX. De forma indicativa, deverão constar no "*Investment Memo*", no mínimo, as seguintes informações: (i) especificação do valor mobiliário (tipo, perfil, valor, quantidade, taxas, etc); (ii) especificação dos devedores, se houver (nome, área de atuação, risco de crédito, etc), (iii) fundamentação estratégica para a sua aquisição, a partir da aplicação da matriz de rating adotada pela Gestora; (iv) comprovação da adequação do valor mobiliário ao regulamento e às políticas de investimentos das carteiras administradas; (v) relevância para o patrimônio das carteiras administradas; (vi) cópia dos documentos da operação, rating, documentos constitutivos, garantias, etc, e (vii) possíveis riscos identificados, ressalvas, pendências e providências a serem adotadas após suas aquisições.

18. O "*Investment Memo*" será utilizado como material suporte para a reunião do Comitê de Gestão e Investimentos da Gestora na qual se busque deliberar pela aprovação acerca da aquisição de determinado valor mobiliário, individualmente ou por conjunto de valores mobiliários quando relacionados à mesma transação, por carteiras administradas da TRIX. A realização do Comitê de Gestão e Investimentos e as deliberações nele tomadas, observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do referido comitê, sendo certo que o "*Investment Memo*" deverá obrigatoriamente ser anexado à ata da referida reunião.

Monitoramento dos Valores Mobiliários (cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários)

19. A Gestora possui processos e controles capazes de identificar os valores mobiliários que foram adquiridos pelas carteiras administradas, possibilitando armazenar, ao menos, as seguintes características desses valores mobiliários: instrumento de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição e informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

20. Conforme aplicável a cada tipo de valor mobiliário adquirido, os controles utilizados são capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

21. Sob o comando e supervisão do Diretor de Gestão de Riscos, a Gestora monitorará, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito, reavaliando, periodicamente, a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos valores mobiliários, bem como as alterações das premissas adotadas quando da suas aquisições, sendo a periodicidade da revisão proporcional



à qualidade do crédito – quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira.

22. Ao final destes monitoramentos periódicos, o Diretor de Gestão de Riscos enviará relatório gerencial ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral, com o resultado das análises dos valores mobiliários. Com o objetivo de dar celeridade a este processo, o relatório gerencial poderá ser um simples e-mail, desde que contenha todas as informações contidas no item anterior.

23. Caso seja constatado qualquer descumprimento das condições previstas nas políticas de investimentos das carteiras administradas acerca dos valores mobiliários, o Diretor de Gestão de Riscos, por ocasião do envio do relatório citado acima, solicitará ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral para que este regularize a carteira no mesmo dia útil. Na impossibilidade de reenquadramento dos limites de crédito da carteira no mesmo dia útil, seja pela natureza do ativo ou por condições de mercado, o Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral deverá elaborar e apresentar ao Diretor de Gestão de Riscos um plano de ação para sanar a questão, o qual deverá indicar, obrigatoriamente, o prazo para regularização de tais limites.

24. Caso entendam necessário, o Diretor de Gestão de Riscos e/ou o Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral poderão levar o tema para discussão e deliberação no Comitê de Riscos e *Compliance* ou no Comitê de Gestão e Investimentos, conforme o caso e de acordo com a natureza do tema a ser discutido e deliberado. O Comitê de Riscos e *Compliance* ou o Comitê de Gestão e Investimentos, conforme o caso, deliberará sobre todas as medidas necessárias que serão adotadas para a regularização, incluindo a comunicação adequada aos cotistas dos Fundos de Investimentos Imobiliários e ao mercado em geral, para cientificá-los e posicioná-los sobre eventuais irregularidades detectadas e o plano de regularização que será tratado.

Garantias Relacionadas aos Valores Mobiliários

25. As garantias constituídas em favor das carteiras administradas pela TRIX nas operações de aquisição de valores mobiliários (cotas de fundos de investimentos imobiliários), quando existentes, estão sujeitas à uma avaliação a ser realizada previamente à sua constituição ou à aquisição dos valores mobiliários pelas carteiras administradas.

26. A TRIX verificará certos requisitos, como os documentos constitutivos das garantias, a sua exequibilidade, o prazo de sua validade e a relação entre o valor da garantia prestadas e o valor da dívida até a data final de cada operação. Caso haja compartilhamento de garantias, a TRIX verificará se tal compartilhamento é adequado à operação, bem como verificará as condições em que tal garantia compartilhada poderá ser executada.

27. A TRIX monitorará as garantias prestadas nas operações em favor das carteiras administradas, durante todo o período em que os valores mobiliários permanecerem na carteira, e tomará todas as medidas cabíveis para verificar sua regularidade, incluindo, mas não se limitando, a reavaliação periódica da sua validade, exequibilidade e manutenção da relação entre o valor da garantia prestada e o valor da dívida.

28. A periodicidade e minuciosidade das reavaliações serão proporcionais à natureza da garantia, relevância do crédito para a carteira e relevância da garantia na avaliação do risco de crédito pela TRIX, sendo certo que as reavaliações se darão em prazos nunca superiores a 12 (doze) meses.



29. Durante o processo de monitoramento das garantias, a TRIX adotará as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações que afetem, de qualquer forma, as garantias prestadas em favor das carteiras administradas.

30. Sempre que necessário, os temas surgidos a partir do processo de constituição e/ou monitoramento das garantias prestadas em favor das carteiras administradas pela TRIX poderão ser discutidos e deliberados pelos diversos Comitês da TRIX, a depender da natureza do tema a ser discutido e deliberado.

Venda de Ativos (Valores Mobiliários)

31. A Gestora conduzirá o processo de venda dos valores mobiliários, conforme o objetivo e a política de investimentos.

32. A oportunidade de venda de determinado Ativo poderá surgir de maneira passiva, por meio de terceiros interessados na aquisição de tal Ativo, ou de maneira ativa, a partir da iniciativa da Gestora, de modo a cumprir com o objetivo e a política de investimentos.

33. Em qualquer dos casos, a Gestora procederá com o estudo de diversos índices e indicadores financeiros, com o objetivo de avaliar a relação investimento-retorno, tanto em relação aos Ativos individualmente considerados, como também em relação ao impacto de tais vendas para as carteiras administradas. No âmbito da venda dos Ativos integrantes das carteiras administradas, são observados os seguintes principais indicadores:

(i) Localização do Imóvel; (ii) Qualidade do Imóvel – características técnicas, liquidez, flexibilidade de uso, acesso a principal via de escoamento e idade; (iii) Contrato de Locação – tipo do contrato, prazo, aviso prévio, multa rescisória e garantias; (iv) Parâmetros de Preços – valor de aquisição e venda por m², valor de locação por m² e cap rate; (v) Risco de Crédito do Inquilino; (vi) Risco de Execução – para ativos adquiridos e ainda não performados; e (vii) Alavancagem. No âmbito dos Fundos de Investimentos Imobiliários, são observados os seguintes principais indicadores do portfólio consolidado: (i) Média ponderada dos Ativos que compõem a carteira do Fundo avaliado; (ii) Concentração por tipo de Ativos; (iii) No caso de ativos imobiliários, concentração por setor de atuação do inquilino, concentração por inquilino, concentração por localização, prazo médio remanescente dos contratos de locação, risco de Performance, vacância – financeira e física, alavancagem – percentual sobre o valor patrimonial dos ativos imobiliários e percentual da receita total que está cedida, (iv) concentração por emissor, concentração por tipo de valores mobiliários, prazo médio remanescente do valor mobiliário e (v) em qualquer dos casos, ganho de rentabilidade com a operação.

34. O resultado de tais análises econômicas e financeiras, e, eventualmente da avaliação mercadológica realizada para balizar a decisão de venda, com os seus respectivos relatórios e laudos específicos, serão, para cada Ativo individualmente ou conjunto de Ativos relacionados à mesma transação, agrupados em um documento denominado "*Investment Memo*", que será produzido em conjunto por diversos membros da Gestora, cada um dentro da sua área de atuação.

35. O "*Investment Memo*" conterá as principais premissas que fundamentam a decisão de venda dos Ativos pelas carteiras administradas e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimentos e aos objetivos das carteiras administradas. De forma indicativa, deverão constar no "*Investment Memo*", no mínimo, as seguintes informações: (i) fundamentação estratégica para a sua venda; (ii) comprovação da adequação da venda do Ativo ao objetivo, ao regulamento e às políticas de investimentos das carteiras administradas; (iii) ganho



projetado para o patrimônio das carteiras administradas; (iv) a destinação dos recursos oriundos da venda dos Ativos; (v) cópia dos laudos relativos à análise mercadológica, se houver e quando aplicável; e (vi) possíveis riscos identificados, ressalvas, pendências e providências a serem adotadas após suas vendas.

36. O "Investmet Memo" será utilizado como material suporte para a reunião do Comitê de Gestão e Investimentos da Gestora na qual se busque deliberar pela aprovação acerca da venda de determinado Ativo, individualmente ou por conjunto de Ativos quando relacionados à mesma transação, por carteiras administradas. A realização do Comitê de Gestão e Investimentos e as deliberações nele tomadas, observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do referido comitê, sendo certo que o "Investment Memo" deverá obrigatoriamente ser anexado à ata da referida reunião.

Aspectos Gerais

37. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, estará disponível para consulta no sítio da rede mundial de computadores da TRIX.

38. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, será registrada na ANBIMA onde estará disponível para consulta pública.

39. Esta política aplica-se a todos os membros da Gestora e pode ser alterada a qualquer momento por decisão do Comitê de Gestão e Investimentos e/ou do Comitê de Riscos e *Compliance*, conforme o caso.

Versão	Atualizada em	Responsável:
01	Outubro/2021	Luiz Augusto Faria do Amaral