



AXOR ASSET

POLÍTICA DE SELEÇÃO, AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, MOBILIÁRIOS E DE CRÉDITO PRIVADO

Versão	Atualizada em	Responsável
1	Setembro/2026	Diretoria de Compliance, Risco e PLD

ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Objetivo	3
3. Governança	3
4. Procedimento para aquisição de ativos	3
4.1. Ativos imobiliários	4
4.2. Crédito privado	4
4.3. Cotas de SPE e companhias investidas	5
5. Monitoramento	6
6. Conflito de interesses	7
7. Comitê de Investimentos	7
8. Vigência e atualização	8
9. Manutenção dos arquivos	8
Histórico de versões	9

1. Introdução

A Axor Asset Ltda. (“Gestora”) apresenta sua política de seleção, aquisição e monitoramento de ativos imobiliários, mobiliários e de crédito privado, bem como os procedimentos internos de controle da gestão. Esta Política deve ser lida em conjunto com a Política de Gerenciamento de Riscos e com a Política de Conflito de Interesses e Partes Relacionadas da Gestora.

A Axor atua na gestão de fundos de investimento das seguintes categorias: Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos de Investimento em Ações (FIA), Fundos de Investimento Multimercado (FIM), Fundos de Investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), disciplinados pela Resolução CVM nº 175/2022 e seus Anexos Normativos.

2. Objetivo

Esta Política estabelece meios que assegurem que os ativos adquiridos pelos veículos de investimento geridos pela Axor sejam adequados às respectivas políticas de investimento e aos riscos estabelecidos e informados aos investidores.

Entende-se por ativos, para os fins desta Política, todo e qualquer ativo elegível à participação e aquisição pelos veículos de investimento geridos pela Axor, permitido pela legislação e pela regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 21/2021 e a Resolução CVM nº 175/2022 e seus Anexos Normativos.

Com vistas ao cumprimento da regulação e à correta implementação, a Gestora revisará esta Política ao menos anualmente.

3. Governança

O responsável por esta Política é o Diretor de Gestão da Axor (“Gestora”), a quem competem as decisões de investimento e desinvestimento dos veículos geridos.

O Diretor de Compliance, Risco e PLD é responsável por monitorar continuamente os riscos a que os ativos estão expostos e por ratificar a viabilidade regulatória das aquisições, podendo, para tanto, contar com o auxílio de advogados externos ou de terceiros especializados, sempre que necessário. A estrutura da Gestora é enxuta e não contempla áreas ou equipes dedicadas; as funções acima são exercidas diretamente pelos respectivos diretores.

A Gestora produz relatórios periódicos sobre a situação dos riscos a que as carteiras estão expostas, na forma da Política de Gerenciamento de Riscos.

4. Procedimento para aquisição de ativos

Previamente à aquisição de qualquer Ativo, a Axor (“Gestora”) analisa sua adequação ao objetivo e à política de investimento do veículo sob sua gestão, bem como o risco inerente ao ativo.

O Diretor de Gestão observa os limites de investimento, as estratégias, os limites de risco, as regras, restrições e vedações previstas nos documentos dos veículos geridos e na regulação e autorregulação vigentes, anteriormente à aquisição ou à alienação de qualquer ativo (pré-trade). Nessa etapa, realiza a análise de enquadramento, permitindo decisão fundamentada e evitando o desenquadramento posterior.

4.1. Ativos imobiliários

O Diretor de Gestão submete a análise de pré-trade ao Diretor de Compliance, Risco e PLD, para ratificação da viabilidade regulatória da aquisição. Ratificada a viabilidade, iniciam-se as análises econômica, financeira, jurídica e técnica do ativo.

A Gestora realiza avaliações econômicas e financeiras dos ativos a serem adquiridos e os analisa sob os prismas jurídico, técnico e ambiental, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por terceiros especializados. As decisões são tomadas após análise das informações financeiras e estatutárias das sociedades em que os ativos imobiliários estejam registrados, das respectivas matrículas e da região a que pertencem.

A avaliação econômica e financeira dos ativos imobiliários compreende, no mínimo: a verificação da aderência do valor do ativo ao mercado no momento da aquisição, inclusive mediante laudo de terceiros quando for o caso; a elaboração de cenários, no caso de projetos a desenvolver; e a avaliação de mercado e setorial. São apuradas a Taxa Interna de Retorno e outros indicadores considerados necessários pelo Diretor de Gestão.

Para a análise jurídica e técnica, a Gestora, por si ou por terceiros especializados: poderá contratar laudos específicos (ambientais, de projetos), observados o Código de Ética e a Política de Seleção e Contratação de Terceiros; realizará a análise do registro da propriedade, dos vendedores e dos antecessores do ativo; e avaliará os aspectos tributários. A aquisição fica condicionada à aprovação das análises jurídica e técnica e do Comitê de Investimentos.

4.2. Crédito privado

Na aquisição de ativos de crédito privado, a Axor (“Gestora”) observa as exigências da Resolução CVM nº 175/2022, somente realizando aplicações se tiver acesso às informações necessárias à devida análise de risco de crédito para a compra e o acompanhamento do ativo, e exigindo o acesso, direto ou por meio do agente fiduciário, aos documentos que formalizam a operação e, quando aplicável, às garantias constituídas em favor da operação.

As análises identificam e mensuram os principais riscos associados e justificam as aquisições, admitida a avaliação individual ou coletiva dos ativos, observando: a natureza e a finalidade da transação; a quantidade, o valor e o prazo; variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, classificação de risco, convexidade e volatilidade; e o montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas.

Nas análises individuais, observam-se, quanto a devedores e garantidores: a situação econômico-financeira e as perspectivas; o grau de endividamento; a capacidade de geração de resultados e o fluxo de caixa; a qualidade dos controles; a pontualidade e eventuais atrasos; contingências; o setor de atividade; o limite de crédito; e o risco operacional associado à aquisição, ao acompanhamento e à liquidação.

4.3. Cotas de sociedades de propósito específico (SPE) e companhias investidas

Quando o investimento se der por meio da aquisição de cotas ou ações de sociedade de propósito específico (*SPE*) ou de companhia investida, inclusive por intermédio de sociedade *holding*, a Gestora verifica a compatibilidade do projeto com a política de investimento do fundo ou classe.

A Gestora avalia, diretamente ou por terceiros, as características da sociedade-alvo, abrangendo: a complexidade operacional; os parâmetros de gestão e as decisões compartilhadas; o quadro societário e seu histórico; a estrutura de governança, direitos, preferências e resolução de conflitos; os controles financeiros e de tesouraria; e as questões jurídicas.

4.3.1. SPE ou companhia que constitua parte relacionada

Tratando-se de *SPE*, *holding* ou companhia investida que constitua parte relacionada à Gestora, hipótese que se verifica, por exemplo, na estrutura do FII sob gestão que investe em *SPEs* por meio de sociedade *holding*, a inclusão do ativo no fundo observa, cumulativamente e de forma prévia:

- a identificação e a qualificação da relação de parte relacionada, mediante preenchimento da Ficha de Cadastro e Declaração de Partes Relacionadas (KYP) da Gestora;
- a aplicação das regras e do procedimento de *due diligence* previstos na Política de Conflito de Interesses e Partes Relacionadas da Gestora, previamente à inclusão da *SPE* ou companhia no fundo;
- o tratamento do conflito de interesses nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022 (FII), segundo o qual os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e o gestor, o administrador ou pessoas a eles ligadas dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas; consideram-se pessoas ligadas, na forma do art. 31, § 2º, as sociedades controladoras ou sob controle do gestor, o que alcança a *holding* e as *SPEs* mantidas sob o FII Macam, observado ainda o art. 32, inciso IV, do mesmo Anexo Normativo. Para as demais categorias, incidem regras equivalentes: FIP (art.

27 do Anexo Normativo IV) e FIDC (art. 42 do Anexo Normativo II), sem prejuízo das vedações do art. 101 da parte geral;

- a obtenção de laudo ou avaliação independente que suporte o valor e as condições da operação, quando aplicável; e
- o registro e o arquivamento de toda a análise, sob supervisão do Diretor de Compliance, Risco e PLD.

Enquanto não atendidos os requisitos acima, a SPE ou companhia que constitua parte relacionada não é incluída no fundo.

5. Monitoramento

A Axor (“Gestora”) monitora os ativos por meio de controles internos e rotinas documentadas, proporcionais à natureza, à estrutura e à complexidade de cada ativo, em observância ao princípio da proporcionalidade dos controles previsto na Resolução CVM nº 21/2021.

Para o monitoramento de SPEs e companhias investidas, são apreciadas as contas apresentadas periodicamente e analisados os relatórios de desempenho, arquivados de forma segura, em meio eletrônico, local e remotamente.

Para os ativos imobiliários, a Diretoria de Gestão: analisa, seleciona, avalia e acompanha os ativos que integram ou possam integrar a carteira do FII, conforme sua política de investimento e regulamento; participa de negociações e propõe negócios (aumento, redução, entrada ou saída de participação); acompanha locações, arrendamentos e a exploração do direito de superfície; acompanha projetos e a comercialização dos imóveis e consolida dados econômico-financeiros das companhias investidas; e avalia a execução de garantias, inclusive os prováveis valores de venda forçada e eventuais reforços de garantia.

Para os ativos de crédito privado, o monitoramento reavalia periodicamente a qualidade do crédito com base na análise dos principais devedores e emissores, em intervalo proporcional à qualidade e à relevância do crédito para a carteira: quanto pior a qualidade, mais curto o intervalo entre as reavaliações. Acompanha-se a exposição e a concentração nas carteiras, verificando-se indicadores de mercado como performance de ações e títulos de dívida, ratings públicos e spreads das últimas negociações. O Diretor de Gestão acompanha e, se necessário, reavalia a solvência do devedor e a capacidade de pagamento do garantidor.

A Gestora mantém controles capazes de identificar os créditos adquiridos, armazenando, no mínimo: instrumento de crédito; datas e valores de parcelas; datas de contratação e vencimento; taxas de juros; garantias; data e valor de aquisição; e informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável. As reavaliações são documentadas, apreciadas pelas alçadas decisórias e registradas em

relatório do Comitê de Investimentos, apresentado ao Diretor de Compliance, Risco e PLD.

Em caso de deterioração da qualidade do crédito, do ativo imobiliário ou de sua garantia, poderá ser considerada a venda do ativo, ainda que com perda, entre outras alternativas discutidas no Comitê de Investimentos ou por deliberação formal do Diretor de Gestão. O Diretor de Gestão adota as medidas administrativas ou judiciais cabíveis para a recuperação dos créditos ou dos ativos imobiliários.

A Gestora avaliará a adoção de ferramentas ou sistemas de apoio ao monitoramento à medida que o volume e a complexidade dos ativos sob gestão aumentarem.

6. Conflito de interesses

O conflito de interesses surge quando alguém, envolvido em processo decisório e com poder de influenciar o resultado, não é independente em relação à matéria e pode decidir motivado por interesses distintos dos do fundo ou da Gestora. O tema é tratado no Código de Ética e na Política de Conflito de Interesses e Partes Relacionadas da Axor.

Nas operações entre partes relacionadas, quando identificada situação de potencial conflito entre a Gestora, sociedades sob controle comum e os fundos sob sua gestão, a Axor adota as medidas previstas na regulamentação, em observância aos seus deveres de diligência, lealdade e boa-fé, incluindo, sem limitação: fazer constar do regulamento do fundo texto expresso sobre o potencial conflito, dando publicidade aos cotistas; solicitar ao administrador a convocação de assembleia geral de cotistas para deliberação, quando exigível; e comunicar expressamente os investidores sobre a situação potencialmente conflitante, observados o art. 101 da parte geral e, sobretudo, os dispositivos de conflito de interesses do Anexo Normativo aplicável a cada fundo: para os FII, o art. 31 e o art. 32, inciso IV, do Anexo Normativo III, que sujeitam os atos em conflito à aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas; para os FIP, o art. 27 do Anexo Normativo IV; e para os FIDC, o art. 42 do Anexo Normativo II.

A cobrança de serviços prestados à conta do fundo, por partes relacionadas ou não, é feita de forma segregada e transparente aos cotistas, devendo o preço observar boa relação custo-benefício e os padrões de mercado. As decisões de investimento e de contratação de terceiros são deliberadas no Comitê de Investimentos, com participação do Diretor de Compliance, Risco e PLD, e, quando o caso exigir, submetidas à assembleia de cotistas.

7. Comitê de Investimentos

A Axor (“Gestora”) realiza reuniões ordinárias e extraordinárias do Comitê de Investimentos para a formalização de investimentos e desinvestimentos. O Comitê

discute os assuntos referentes a esta Política e subsidia o Diretor de Gestão com as informações necessárias à tomada de decisão, ao controle e ao monitoramento das operações.

O Diretor de Gestão é o único responsável pelas decisões de investimento e desinvestimento, poder que não é transferido ao Comitê. O Comitê apresenta ao Diretor de Gestão os resultados das *due diligences* e das análises quantitativas e qualitativas que fundamentam a decisão final.

Participam do Comitê de Investimentos o Diretor de Gestão, Diretor de Compliance, Risco e PLD e o CEO, e, conforme o caso, os demais membros indicados pela Gestora. Compete ao Comitê deliberar, entre outros, sobre: os ativos e operações de crédito privado a realizar; o perfil de risco de contrapartes em derivativos de balcão; o grau de exposição em crédito privado; a manutenção de ativos ou operações; potenciais conflitos de interesse entre os fundos sob gestão; ações diante de indícios de inadimplência; investimento ou desinvestimento em ativos imobiliários; providências quanto a atrasos de rendimentos, vacância, venda ou locação de imóveis, atraso de obras e propositura de ações judiciais relevantes. As análises, relatórios, atas e documentos de acompanhamento são arquivados na sede da Gestora.

8. Vigência e atualização

Esta Política entra em vigor na data de sua aprovação e é atualizada ao menos anualmente, ou em prazo menor sempre que solicitado pelo órgão regulador, em caso de alteração da legislação aplicável ou de alteração no modelo de negócios, previamente validada pelo Compliance da Gestora.

9. Manutenção dos arquivos

A Gestora mantém os arquivos pertinentes a esta Política armazenados eletronicamente, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação da CVM. O monitoramento e o controle dos arquivos são de responsabilidade da área de Compliance.

Controle do documento e histórico de versões

Versão	Data	Elaboração e aprovação	Natureza
1	Setembro/2026	Diretoria de Compliance, Risco e PLD	Versão inicial da Axor Asset, elaborada em conformidade com a RCVM nº 21/2021 e a RCVM nº 175/2022.