

P03 – Manual de Gerenciamento de Riscos

I. Escopo

Este documento define as regras Haltin Capital Gestão de Recursos Ltda. (“Haltin” ou “Gestora”) aplicáveis à gestão de risco dos veículos geridos (“Manual”)

II. Público-alvo

O Manual se aplica a todos os sócios, conselheiros, diretores, funcionários e terceiros contratados (“Colaboradores”) dos times do (a) Diretor de Administração de Carteiras e ao time diretamente sob seu comando (“Área de Gestão”), na medida em que estes participam da tomada de decisão de investimento e constante análise de enquadramento da carteira à política de investimento e aos investidores alvo; e da (b) Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP e profissionais da área sob seu comando (“Área de Compliance e Risco”), em sua função de supervisão da Área de Gestão.

III. Normas Relacionadas

- Resolução CVM nº 21, de 21 de fevereiro de 2021 (“RCVM 21”).
- Código ANBIMA de Melhores Práticas para a Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Código AGRT”).
- Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Regras AGRT”).
- P01 - Código de Ética e Conduta da Haltin (“Código de Ética”).

IV. Princípios

- Observância de regras e limites de concentração aplicáveis a cada veículo de investimento, com o objetivo, inclusive, de evitar desenquadramento passivo.
- Monitoramento independente pela Área de Compliance e Risco.

V. Versão e Classificação de Uso

O Manual é um documento público disponível em www.haltincapital.com.

Esta é a Versão 1.0, aprovada em 01.08.2025.

SUMÁRIO

1.	Introdução	3
2.	Atuação da Haltin	3
3.	Governança	3
4.	Risco de Crédito e Contraparte	3
4.1.	Análise de Aquisição de Crédito Privado	3
4.2.	Monitoramento de Ativos	4
5.	Risco de Concentração	5
6.	Risco de Liquidez	5
7.	Risco de Mercado	6
8.	Risco Operacional	7
9.	Monitoramento e Supervisão	7
9.1.	Ferramentas de Monitoramento	7
9.2.	Relatório Mensal de Risco	8
9.3.	Limites de Exposição a Risco	8
9.4.	Extrapolação de Limites de Risco	8
9.5.	Situações Não Previstas	9
9.6.	Testes de Aderência à Metodologia de Risco	9
9.7.	Operações entre Veículos sob Gestão Comum	9
9.8.	Certificações e Treinamentos	9
10.	Contratação de Terceiros	9
11.	Disposições Finais	10
11.1.	Manutenção de Arquivos	10
11.2.	Regras de Interpretação	10
11.3.	Vigência	10
11.4.	Sanções	10
11.5.	Exceções	10
11.6.	Controle de Versões	10
	ANEXO I – ESTRUTURA DA ÁREA DE COMPLIANCE E RISCO	12

1. Introdução

Este Manual objetiva detalhar os procedimentos relacionados à gestão de riscos de mercado, liquidez, concentração, contraparte, crédito e operacional que sejam relevantes para veículos de investimento geridos pela Haltin e, ainda, para a própria Gestora.

2. Atuação da Haltin

A Haltin atua no segmento de fundos de investimentos estruturados, especificamente fundos de investimento imobiliário (“FII”) e fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) de condomínio fechado.

Neste sentido, apesar de haver regras de gestão de liquidez, a Gestora não espera aplicar os controles inerentes a fundos de investimento de condomínio aberto, exceto se vier a gerir este tipo de veículo de investimento.

3. Governança

A Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP, que tem poderes estatutários, é a responsável pelo cumprimento deste Manual e fiscalização do time responsável pela gestão, isto é, a Área de Gestão.

Cabe a esta profissional apresentar à administração da Haltin relatórios de risco, bem como pareceres sobre a estrutura vigente.

Para determinados veículos, poderão, ainda, ser constituídos comitês de investimentos, com regras de funcionamento estabelecidas em regulamento ou documentação correlata, aos quais a Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP também reportará.

O organograma da Área de Compliance e Risco consta no Anexo I.

4. Risco de Crédito e Contraparte

As práticas de gerenciamento de risco de crédito e contraparte variam de acordo com o tipo de veículo de investimento gerido.

Na medida em que as operações dos fundos tendem a ser estruturadas, por vezes do segmento *distressed*, os focos da análise de risco de crédito e contraparte são: (a) análise de capacidade de pagamento do emissor, patrimônio separado, cedente, devedor, garantidor ou coobrigado efetivamente responsável adimplemento do ativo (“Contraparte”); e (b) estrutura jurídica dos ativos adquiridos, em especial no que diz respeito a garantias.

4.1. Análise de Aquisição de Crédito Privado

Para a análise do risco de crédito, a Área de Gestão efetua as seguintes análises em relação às Contrapartes:

- I. Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções).

- II. Grau de endividamento.
- III. Capacidade de geração de resultados operacionais.
- IV. Fluxo de caixa.
- V. Administração e qualidade de controles.
- VI. Contingências.
- VII. Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios e que, por conseguinte, resulte em risco de crédito.
- VIII. Informações de seus controladores.
- IX. Risco de fungibilidade (*commingling*) para análises coletivas.
- X. Questões afeitas ao conglomerado ou grupo econômico do qual a Contraparte faça parte, exemplo: (a) a capacidade gerencial do controlador, a estrutura de governança existente; (b) a percepção do mercado com relação ao grupo, a situação patrimonial e financeira; (c) a liquidez e o prazo das principais obrigações; e (d) possíveis riscos de contágio de danos à imagem e de conflitos de interesse em assembleias.

Em relação ao ativo em si, serão analisados:

- I. natureza e finalidade da transação;
- II. quantidade;
- III. valor;
- IV. prazo do título;
- V. análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade;
- VI. montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação;
- VII. combinação de análises quantitativas e qualitativas e utilização de métricas baseadas nos índices financeiros do devedor;
- VIII. se aplicável, análise da *due diligence* jurídica da operação e visita in loco no emissor/empreendimento; e
- IX. análise de viabilidade de projeto de desenvolvimento imobiliário/negócio nos casos em que o crédito privado adquirido esteja atrelado a este.

Pelo tipo de ativo geralmente adquirido pelos fundos geridos pela Haltin, a utilização do *rating* e da respectiva súmula do ativo ou do emissor geralmente não existem, mas, evidentemente, serão analisados caso sejam disponibilizados por agência classificadora de risco na avaliação ou monitoramento do risco.

4.2. Monitoramento de Ativos

No fluxo constante de monitoramento, detalhado no item 8, abaixo, são analisados:

- I. Para ativos pulverizados ou carteiras de ativos, na medida do aplicável ao tipo de ativo, utilização de modo estatístico que avalie a base de devedores com agrupamento de riscos de crédito similares, tais como localização geográfica,

tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).

- II. Monitoramento de perdas associadas a risco de crédito.
- III. Conforme aplicável a cada tipo de ativo adquirido, implantação de controles para projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.
- IV. Reavaliação periódicas, segundo a criticidade da transação, e documentada dos recebíveis, títulos de crédito privado, bem como das contrapartes (isto é, devedor, garantidor, bem como controladores e grupo econômico, no que aplicável for).

5. Risco de Concentração

Cada fundo de investimento gerido possui limites de concentração definidos em suas respectivas políticas de investimento. Na medida em que a Haltin trabalha com veículos voltados a investidores qualificados, em especial os profissionais, há estratégias que envolvem a possibilidade de grande concentração em determinado emissor ou ativo.

O gerenciamento dos limites de concentração, em especial para fins de análise de enquadramento e desenquadramento ativo e passivo, é feito por ferramentas internas, em base diária. Há, ainda, o acompanhamento do administrador fiduciário.

6. Risco de Liquidez

Na medida em que os veículos serão inicialmente do tipo condomínio fechado, as regras de gerenciamento de liquidez da Haltin traçam estratégias em caso de materialização de um dos seguintes cenários: (a) determinado veículo de investimento não ser capaz de honrar suas obrigações, sejam estas esperadas ou inesperadas, correntes ou futuras, sem afetar suas operações diárias ou incorrer em perdas significativas; e (b) a Haltin, ao tomar decisão em nome e por conta de determinado veículo de investimento, não conseguir negociar a valor justo determinado ativo, em decorrência de ausência de tomadores no mercado para este ou evento de descontinuidade.

Em relação à hipótese (a) *i.e.*, inexistência de caixa suficiente para pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias dos fundos de investimento, a Haltin considera, no momento de realização de oferta pública de cotas, o montante necessário para fazer frente ao pagamento de despesas do veículo do investimento no período em que este ainda não auferir receitas dos ativos. O fluxo de caixa do veículo – *i.e.*, receitas auferidas e pagas pelos ativos investidos *versus* despesas do fundo – é, naturalmente, o elemento chave de gestão deste risco.

No que se refere ao item (b), a estratégia central da Haltin envolve a aquisição de ativos em essência ilíquidos – imóveis, sociedades de propósito específico de natureza imobiliária, direitos creditórios e ativos de crédito privado de natureza imobiliária, inclusive não performados ou já inadimplidos. Neste sentido, a Haltin considera que a iliquidez do ativo alvo e os riscos a esta atrelados são, em si,

inerentes à tese de investimento da Haltin, não havendo, em essência, mitigantes aplicáveis.

Na hipótese de a Haltin passar a gerir fundos de condomínio aberto, controles sobre os seguintes pontos serão previamente implantados:

- I. prazo de cotização dos fundos de investimento investidos;
- II. histórico de um ano dos valores de aplicação e de resgate;
- III. tipos de ativos financeiros (títulos públicos, ações, CDBs, debêntures, futuros, opções etc.) integrantes da carteira;
- IV. histórico de variação do patrimônio líquido;
- V. posição de ativos em garantia;
- VI. composição do passivo, considerando a concentração e dispersão dos cotistas;
- VII. comportamento do passivo de seus fundos nos vértices de 1, 2, 3, 4, 5, 21, 42 e 63 dias úteis, conforme Matriz de Probabilidade de Resgates da ANBIMA¹;
- VIII. fatores de liquidez de ativos, conforme Matriz de Probabilidade de Resgates da ANBIMA;
- IX. estabelecimento de *soft limits* e *hard limits*; e
- X. demais práticas que, conforme a legislação, a regulamentação, a autorregulamentação e as melhores práticas aplicáveis, sejam cabíveis.

7. Risco de Mercado

A Para a análise do risco de perdas decorrentes de alterações nos preços de ativos e posições detidas em determinado veículo, a Haltin utiliza:

- I. *VaR*.
- II. *Back-Testing*.
- III. *Stress Test*.
- IV. Monitoramento das variáveis usuais, a saber: correlações, grau de liquidez, beta, *duration* e *duration* modificada.
- V. Monitoramento das variáveis setoriais aplicáveis, relativas ao mercado imobiliário, tais como valor e velocidade de venda dos ativos imobiliários que sejam alvo ou lastro da operação.
- VI. Definição de limites de exposição e concentração, com adequado monitoramento, podendo, inclusive, haver sublimites constantes nas definições internas, ainda que o regulamento permita uma maior concentração.

¹ Disponível em: <https://www.anbima.com.br/pt-br/autorregular/matriz-de-probabilidade-de-resgates.htm>, acesso 26.05.2025.

A Haltin ressalva, novamente, que o tipo de ativo a ser adquirido pelas classes de FII ou FIDC em regra são pouco sujeitos a risco de mercado sistemático.

8. Risco Operacional

Na Haltin, a gestão do risco operacional – isto é risco de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos – é feita a partir da implantação de processos e regras de conduta estabelecidos na P02 - Manual de Compliance e Controles Internos, que tem, dentre suas finalidades, a mitigação da probabilidade de ocorrência de erros operacionais.

Em adição a essas regras, a Haltin possui os seguintes processos para a mitigação do risco operacional e dos impactos de eventuais erros na carteira:

- I. Quanto ao risco de falha na execução de ordem por intermediário, conciliação destas com as posições efetivamente custodiadas ou constantes nos extratos de negociação.
- II. Quanto ao risco de falha na análise ou monitoramento de determinado ativo (exemplo, falha na checagem de requisitos formais de garantias):
 - a. A manutenção de time capacitado na Haltin para a análise de crédito;
 - b. rigoroso processo para a contratação de escritórios de advocacia e terceiros eventualmente envolvidos em *due dilligences*; e análises de ativos alvo;
 - c. controles operacionais, na Haltin, para o acompanhamento e monitoramento de garantias, se aplicável; e
 - d. seleção de participantes do mercado para a atuação como administrador fiduciário e custodiantes sempre aderentes às melhores práticas aplicáveis e dever de implantar controles eficiente, de modo a mitigar o risco operacional de falha nos processos de cobrança e cadastro, em especial o relacionado ao risco de fungibilidade.
- III. Manutenção de trilhas de auditoria e identificação de todas as ordens e tomadas de decisão da Haltin.

9. Monitoramento e Supervisão

Cabe à Área de Gestão realizar o monitoramento constante dos ativos já alocados nos veículos de investimento, com a finalidade de identificar desenquadramento passivo.

Cabe à Área de Compliance e Risco efetuar a supervisão independente.

9.1. Ferramentas de Monitoramento

As ferramentas para monitoramento de risco são listadas pela Área de Compliance e Risco, em inventário próprio, e incluem bases de dados, planilhas e serviços de informações externos.

A Haltin entende que tais ferramentas estão, no momento, aderentes e proporcionais à atuação da Gestora.

9.2. Relatório Mensal de Risco

O relatório de gestão de riscos, de periodicidade mensal, é responsabilidade da Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP.

Neste documento, haverá a análise do portfólio o veículo de investimento em relação a cada um dos riscos tratados neste Manual, com a identificação expressa de limites de risco extrapolados.

Os destinatários são o Diretor de Administração de Carteiras e a administração da Haltin.

Este relatório será circulado por e-mail e mantido na sede da Haltin, em arquivo digital, caso precise ser fornecido a algum regulador.

9.3. Limites de Exposição a Risco

Para fins de cumprimento do artigo 26, § 1º, inciso III da RCV 21, a Haltin esclarece que todo o veículo de investimento gerido contará com política de investimento em que se estabeleça claramente os limites de exposição a risco.

É possível a concentração integral da carteira em ativos de poucos emissores ou devedores, conforme aplicável.

A Haltin considera que não há parâmetros de risco de liquidez ou de mercado que configurem limites de exposição, em decorrência da natureza de condomínio fechado dos veículos, bem como para a ausência de mercado organizado para a negociação dos ativos-alvo.

9.4. Extrapolação de Limites de Risco

Na hipótese de a Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP identificar a extrapolação do limite estipulado para determinado veículo de investimento – o que pode se dar tanto no contexto do relatório mensal, quanto nas atividades periódicas de acompanhamento dos ativos integrantes da carteira –, é concedido prazo para o Diretor de Administração de Carteiras readequar o enquadramento do fundo nos termos de regulamento, lâmina e documentação correlata.

Este prazo dependerá do tipo de ativo alvo do veículo e da liquidez do mercado para tais ativos, bem como das regras definidas por cada administrador fiduciário.

O administrador fiduciário do fundo com limite extrapolado receberá, também, essa informação, bem como justificativa para desenquadramento e plano de ação.

Como regra, os limites de risco são estabelecidos no regulamento de cada veículo.

9.5. Situações Não Previstas

Em caso de ocorrência de qualquer tipo de situação que não esteja previamente mapeada neste Manual, o procedimento é: (a) reunião emergencial entre Diretor de Administração de Carteiras e a Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP para definir plano de ação; e (b) comunicação ao administrador fiduciário sobre a situação e plano de ação.

A partir desses dois processos, pode haver medidas adicionais, tais como publicação de fato relevante ou comunicado ao mercado, bem como convocação de assembleia para deliberação de cotistas, sempre a depender da norma aplicável cada veículo.

Na forma admitida pela regulamentação, pode haver o fechamento do veículo de investimento para resgate em casos excepcionais de iliquidez dos ativos financeiros componentes da carteira do fundo, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente no veículo.

9.6. Testes de Aderência à Metodologia de Risco

Anualmente, a Diretoria de Compliance, Risco e PLD/FTP analisará as ferramentas e os critérios para a avaliação independente de risco, de modo a propor soluções e aprimoramentos à metodologia de gestão de riscos.

9.7. Operações entre Veículos sob Gestão Comum

Eventuais operações entre veículos sob gestão comum deverão ser aprovadas pela Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP, garantindo-se, ainda, transparência sobre tal fato aos investidores destes.

9.8. Certificações e Treinamentos

A Haltin dará preferência à contratação de profissionais com experiência, treinamento e certificação correlacionados às expertises necessárias à gestão de risco de carteiras.

Com o crescimento paulatino dos times, treinamentos *in house* poderão ser implantados.

10. Contratação de Terceiros

Na hipótese de a Haltin optar por contratar prestadores de serviços para atividades ligadas ao gerenciamento de riscos, estes serão submetidos ao processo de diligência especificado em P02 - Manual de Compliance e Controles Internos.

Caso sejam aprovados, deverão declarar ciência sobre o conteúdo deste Manual e expor à Haltin a metodologia a ser aplicada para a mensuração e o monitoramento de riscos.

11. Disposições Finais

Este Manual foi elaborado e revisto conforme quadro abaixo.

11.1. Manutenção de Arquivos

Embora a regra usual de manutenção de arquivos e evidências seja de 5 (cinco) anos, no contexto da regulamentação, a Haltin empregará melhores esforços para manter documentos – em especial os relacionados a este Manual por, no mínimo, 10 (dez) anos, em consonância com a regra geral de prescrição prevista no Código Civil.

11.2. Regras de Interpretação

Em relação ao tema aqui tratado, este Manual é considerado norma específica e se sobrepõe a eventuais outras normas internas de Haltin em caso de conflito direto ou dúvidas de interpretação.

Alterações supervenientes na lei, na regulamentação e na autorregulamentação aplicáveis são imediatamente aplicáveis às práticas internas Haltin, ainda que a revisão formal do Manual esteja em curso.

11.3. Vigência

O Manual é pública, entra em vigência na data de sua publicação e será revisada, no mínimo, anualmente, caso não sobrevenha exigência de natureza legal, regulatória ou autorregulatória determinando menor prazo de revisão.

11.4. Sanções

Infrações às regras deste Manual podem resultar em sanções internas, incluindo advertência, destituição de cargo na administração da Haltin, desvinculação de Colaborador do quadro societário ou rescisão de contrato de prestação de serviços ou de trabalho, conforme aplicável, sem prejuízo de eventuais sanções legais que venham a ser aplicáveis, inclusive denúncia a órgãos cabíveis em caso de irregularidade de atuação no mercado de capitais.

11.5. Exceções

Qualquer exceção deve ser requerida pelo Diretor de Administração de Carteiras e aprovada pela Diretora de Compliance, Risco e PLD/FTP, mediante fundamentação.

11.6. Controle de Versões

Versão:	Data	Aprovada por:	Classificação de Uso
1.0	01.08.2025.	Diretor de Administração de	Documento

		Carteiras Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP	Público
--	--	--	---------

ANEXO I - ESTRUTURA DA ÁREA DE COMPLIANCE E RISCO

