

## Termo de Compromisso

**Instituição Participante:** Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Instituição”)

**Código:** Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código de ART”)<sup>1</sup>

**Data da assinatura:** 28/07/2025

Foi instaurado o **Processo nº AGRT005/2024** para apuração de eventuais descumprimentos ao (i) art. 7º, parágrafo único, inciso II do Código de ART c/c o art. 14, parágrafo único, incisos III e IV, e o art. 16, §§1º e 3º do Anexo III do Código de ART; e (ii) art. 6º, inciso II, do Código de ART c/c o art. 19, §§1º e 2º do Anexo III do Código de ART.

### Ementa

**TERMO DE COMPROMISSO.** Instituição Participante prestadora de serviços de gestão de recursos de terceiros.

Indícios de (i) estrutura e processos inadequados e/ou insuficientes no que se refere: (a) ao processo de análise e aquisição de ativos de crédito privado alocados em determinado fundo de investimento imobiliário gerido (“Fundo”), por não evidenciar as análises realizadas, de modo a justificar a aquisição de novas séries de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) ou aumento de exposição às séries já investidas pelo Fundo; e (b) a não documentar e realizar o devido arquivamento dos documentos que subsidiaram as decisões do comitê existente, ao adquirir novas séries e aumentar a exposição do Fundo a determinado CRI, em inobservância à política da Instituição e às regras da autorregulação; e (ii) falta de conduta diligente no exercício da atividade de gestão de fundos de investimento, especificamente no processo de monitoramento de ativos de crédito privado, por não evidenciar que os processos adotados foram capazes de monitorar potenciais perdas associadas ao risco de crédito, tendo em vista que Instituição não apresentou evidências de tratativas nas seguintes situações: (a) deterioração do risco de inadimplência de determinados CRIs, da qual tinha acesso à informações que indicariam esse cenário; e (b) concessão de *waiver* aos devedores dos CRIs.

A celebração de termo de compromisso foi considerada conveniente e oportuna, a fim de assegurar especialmente: (a) que as novas medidas propostas cumpram com o objetivo de efetivamente incentivar

<sup>1</sup> Vigente entre 3 de janeiro de 2022 e 1º de outubro de 2023.



prioritariamente boas práticas de mercado em linha com as normas de autorregulação e melhores práticas da ANBIMA, (b) que práticas assemelhadas às infrações identificadas pela Supervisão de Mercados no âmbito do Processo sejam inibidas e desestimuladas, e (c) que medidas entendidas como mais eficientes, buscaram, entre outros, estabelecer condições que possam efetivamente contribuir com a observância das regras dispostas no “Código ANBIMA de Autorregulação de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” atualmente em vigor (“Código de AGRT”) e seus respectivos normativos, cuja observância deverá ser rigorosa, não apenas até o efetivo cumprimento do termo de compromisso eventualmente celebrado, mas para que se torne prática diligente e consistente adotada pela Instituição, e que seus diretores e administração estejam em inequívoco comprometimento para tanto.

#### Compromissos assumidos<sup>2</sup>:

(i) contratar empresa de consultoria externa, com comprovada experiência no mercado de capitais e na indústria de fundos de investimento, para assessoria em controles internos e compliance, apresentando relatório que contenha: (a) o estudo dos processos atualmente adotados, comparando com os requisitos do Código de AGRT, das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros” atualmente em vigor, e a Resolução CVM nº 175, atualmente em vigor, mencionando todas as fragilidades identificadas e as correções que deverão ser implementadas pela Instituição na metodologia, processos, controles internos e/ou documentos relativos à análise, aquisição e monitoramento dos ativos de crédito privado pertencentes às carteiras dos fundos geridos (“Relatório da Consultoria”) conforme indícios de descumprimento apresentados no Processo; e (b) revisão da estrutura funcional, lógica e física da Instituição, com a finalidade de assegurar o atendimento contínuo às regras de autorregulação relativas à segregação das atividades de gestão de recursos das demais atividades da Instituição e de seu grupo econômico que possam gerar conflitos de interesse, incluindo os aprimoramentos, correções, ajustes e demais providências adotadas ou a serem implementadas, inclusive no documento que dispõe sobre as regras e procedimentos internos relativos à segregação de atividades (“Segregação de Atividades”);

---

<sup>2</sup> Estima-se que todos os compromissos assumidos serão cumpridos pela Instituição em até 270 (duzentos e setenta) dias, contados da assinatura do Termo de Compromisso.



(ii) adequar a metodologia, processos e controles internos relativos à: (a) análise de crédito realizada previamente à aquisição dos ativos; e (b) monitoramento de crédito privado; devendo ser aplicável a todos os fundos sob gestão, além de realizar as adequações relativas à Segregação de Atividades, considerando o disposto na autorregulação, em especial no Código de AGRT, bem como suas regras e procedimentos correspondentes, nos documentos internos da Instituição e no Relatório da Consultoria emitido no âmbito do item “i” acima, mediante o encaminhamento (1) de relatório contendo evidências de cada uma das medidas adotadas, a fim de demonstrar a adequação realizada, e (2) dos documentos que evidenciem a rotina de monitoramento de ativos de crédito privado realizado pela Instituição para todos os fundos geridos;

(iii) encaminhar à ANBIMA, mensalmente, por determinado período, todas as atas de reuniões ordinárias e extraordinárias realizadas no mês anterior pelo comitê responsável pela análise, aprovação de aquisições e monitoramento de ativos de crédito privado de todos os fundos geridos, conforme disposto nas regras de autorregulação atualmente em vigor (“Comitê de Gestão”), bem como os materiais que subsidiaram as deliberações realizadas no âmbito de tais reuniões, sendo que o Comitê de Gestão deverá conter, em sua composição, membros das referidas áreas e do compliance, além de outras áreas pertinentes e sua pauta deverá dispor, no mínimo, sobre as seguintes matérias, observando o disposto no Código de AGRT e suas regras e procedimentos correspondentes: (a) análises para aquisição de crédito privado; e (b) monitoramento de risco de crédito privado, inclusive no tocante a concessão e/ou acompanhamento de eventuais *waivers* concedidos;

(iv) contratar empresa de auditoria independente que possua experiência comprovada no mercado de capitais, em específico na indústria de fundos de investimento, para (a) auditar a adequação das metodologias, processos e controles internos adotados pela Instituição relacionados à análise, aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado de todos os fundos sob gestão, e avaliar a adequação referente à Segregação de Atividades, mediante visita presencial por parte da auditoria às instalações da Instituição, ao Código de AGRT e às suas regras e procedimentos, além de (b) apontar eventuais fragilidades identificadas e (c) sugestões de aprimoramentos adicionais que possam ser implementados, mediante a emissão de um parecer (“Parecer da Auditoria”), sendo que, caso o Parecer da Auditoria indique deficiências e/ou sugira eventuais melhorias, a Instituição deverá encaminhar à ANBIMA (1) plano de ação contendo as medidas a serem implementadas, bem como os respectivos prazos para suas implementações, e (2) as evidências da efetiva implementação dessas correções e/ou aprimoramentos;



(v) evidenciar o aprimoramento do processo de capacitação dos funcionários, promovendo o treinamento de todos os funcionários das áreas envolvidas na análise, aquisição e monitoramento de ativos, abarcando as áreas de compliance e controles internos, incluindo, mas não se limitando aos colaboradores de nível hierárquico de liderança até o limite do responsável pela respectiva área (“Colaboradores”), inclusive aos diretores responsáveis pelas referidas atividades, observado que (1) referido treinamento deverá dispor sobre as normas e procedimentos relativos: (a) às análises para aquisição e/ou aumento de exposição em ativos de crédito privado; (b) aos organismos de crédito constituídos (Comitê de Gestão), inclusive quanto à documentação das decisões e deliberações tomadas e ao arquivamento dos documentos que fundamentaram as decisões; e (c) ao monitoramento de risco de crédito, ressaltando a necessidade de documentar as decisões, (2) a Instituição deverá encaminhar: (a) os materiais utilizados no treinamento, além da lista de Colaboradores elegíveis e com indicação de efetiva presença, e (b) política ou manual interno contemplando a obrigatoriedade de (i) promoção de treinamentos aos novos Colaboradores, de cada uma das áreas envolvidas na análise e monitoramento de ativos, abarcando as áreas de compliance e controles internos, quando do início de suas atividades, além de (ii) atualização dos Colaboradores das referidas áreas: (a) em periodicidade máxima de 1 (um) ano, no que diz respeito a treinamentos ordinários; e (b) de maneira extraordinária na hipótese de alterações de regras da regulação e/ou autorregulação, assim que forem publicadas; e

(vi) realizar contribuição financeira no valor total de R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), destinada a custear eventos e ações educacionais a serem promovidos pela ANBIMA.

