



# C25

REAL ESTATE

## **CAPITAL 25 GESTORA DE INVESTIMENTOS LTDA.**

POLÍTICA DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO, AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E À PROLIFERAÇÃO DE ARMAS DE DESTRUIÇÃO EM MASSA

Novembro de 2025

## 1. INTRODUÇÃO

A presente Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e à Proliferação de Armas de Destruição em Massa (“Política”) define as diretrizes, responsabilidades e recomendações adotadas pela Capital 25 Gestora de Investimentos Ltda. (“Capital 25” ou “Gestora”) e estabelece regras para prevenir a lavagem de dinheiro, o financiamento do terrorismo e a proliferação de armas de destruição em massa (denominados “PLD/FTP” para prevenção e “LD/FTP” para riscos), além de prever o monitoramento dessas atividades e a comunicação de operações financeiras suspeitas às autoridades brasileiras.

A Política atende integralmente a Lei nº 9.613/1998 (alterada pela Lei nº 12.683/2012), à Lei nº 13.260/2016 (que disciplina o combate ao terrorismo), à Lei nº 13.810/2019 (que regula sanções do Conselho de Segurança da ONU), à Resolução CVM nº 50/2021, bem como as demais normas do COAF, em conjunto denominadas normas de PLD/FTP.

Esta Política fixa os princípios que a Capital 25 e todos os seus sócios, diretores, funcionários, estagiários e prestadores de serviços, denominados individualmente “Colaborador” e coletivamente “Colaboradores”, devem cumprir. A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política constitui atribuição do Diretor de Compliance e Risco, que possui independência técnica para atuar.

## 2. ABRANGÊNCIA

Esta Política deve ser interpretada em conjunto com o Código de Ética e Conduta e demais políticas internas da Capital 25, além das normas de PLD/FTP.

O Diretor de Compliance, PLD/FT e Risco assegura o cumprimento desta Política, especialmente sua implementação e manutenção.

O Diretor de Compliance, PLD/FT e Risco elabora e emite relatório anual de avaliação interna de risco (AIR), conforme artigos 25 da Resolução CVM nº 21/2021 e 6º da Resolução CVM nº 50/2021, listando operações suspeitas ou com indícios de LD/FTP comunicadas às autoridades.

Os processos de registro, análise e comunicação de operações financeiras com indícios de LD/FTP serão conduzidos de forma estritamente sigilosa, respeitando a confidencialidade e a proteção das informações, conforme previsto na legislação.

### 3. ABORDAGEM BASEADA EM RISCO (ABR)

A Capital 25 adota uma abordagem baseada em risco (ABR) para identificar, analisar e mitigar riscos de LD/FTP inerentes à gestão de recursos, conforme Resolução CVM nº 50/2021. A Gestora classifica em baixo, médio e alto risco os seguintes elementos, com base nos critérios desta Política:

1. Colaboradores;
2. Serviços Prestados;
3. Produtos Oferecidos;
4. Cotistas;
5. Prestadores de Serviços Relevantes; e
6. Ativos.

O Diretor de Compliance, PLD/FT e Risco, com apoio das áreas de Gestão de Recursos monitora a adequação dos critérios de classificação, revisando-os anualmente para garantir atualização em conformidade com mudanças regulatórias e de mercado.

#### 3.1. COLABORADORES

O profissional de compliance realiza análise de background check de Colaboradores e candidatos, verificando histórico de envolvimento em crimes financeiros, LD/FTP ou delitos similares. Identificados pontos relevantes, o caso é submetido sigilosamente ao Comitê Executivo para decisão sobre contratação. Todos os Colaboradores participam obrigatoriamente de treinamentos anuais de PLD/FTP e assinam o Código de Ética e Conduta e esta no ato da admissão.

As seguintes diretrizes deverão ser sempre observadas para o aprimoramento contínuo das práticas de PLD/FTP a serem aplicadas pelos Colaboradores:

- Resguardar a reputação e a imagem da Gestora;
- Promover continuamente a cultura de prevenção à LDFTP em todos os níveis da organização, incluindo terceiros, quando aplicável;
- Definir e atribuir responsabilidades e funções em todos os níveis hierárquicos e operacionais da Gestora;

- Oferecer treinamentos adequados aos Colaboradores, com foco em conscientização e capacitação para a prática efetiva de PLDFTP em suas atividades diárias;
- Disseminar princípios éticos e normas de conduta aplicáveis a todos os Colaboradores no cumprimento das obrigações relacionadas à PLDFTP;
- Realizar análise prévia de novas tecnologias, serviços e produtos, visando o aprimoramento contínuo dos procedimentos e controles internos de PLDFTP;
- Selecionar e monitorar administradores, empregados, colaboradores e prepostos, assegurando elevados padrões de integridade e competência; e
- Manter instrumentos eficazes para o monitoramento de operações suspeitas, bem como dos procedimentos e controles relacionados.

### 3.2. SERVIÇOS PRESTADOS

A Capital 25 atua exclusivamente na administração de carteiras na categoria de gestora de recursos de terceiros, classificada como de baixo risco de LD/FTP por reunir as seguintes características: (i) alta regulação pela CVM e ANBIMA; (ii) ausência de atividades de distribuição de fundos; (iii) existência do Diretor de Compliance e Risco dedicado; (iv) treinamentos anuais sobre PLD/FTP; (v) supervisão regulatória dos Prestadores de Serviços Relevantes; (vi) gestão discricionária dos recursos.

A Gestora monitora os serviços prestados mediante: (i) acompanhamento constante de normas regulatórias para assegurar conformidade das políticas internas; (ii) treinamento contínuo de Colaboradores; (iii) apresentação anual de relatório de controles internos.

### 3.3. PRODUTOS OFERECIDOS

A Capital 25 gerará Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), conforme Resolução CVM nº 175/2022, atendendo majoritariamente investidores profissionais e qualificados.

O monitoramento dos produtos oferecidos é feito por meio de: (i) acompanhamento constante de normas regulatórias; (ii) treinamento contínuo de Colaboradores; (iii) supervisão periódica dos Prestadores de Serviços Relevantes; e (iv) elaboração anual de relatório de controles internos.

### 3.4. COTISTAS

A identificação de cotistas e os procedimentos de *Know Your Client* (KYC) cabem primariamente aos distribuidores, conforme Resolução CVM nº 50/2021. O Diretor de Compliance, PLD/FT e Riscos deverá realizar junto ao distribuidor diligências suplementares

ou solicitar informações distribuidores estes quando identificar riscos de LD/FTP ou em fundos reservados/exclusivos, visando identificar o beneficiário final até a pessoa natural. Em caso de recusa do Distribuidor, a Gestora registra a tentativa e pode consultar fontes públicas confiáveis ou obter dados diretamente com o cotista. A classificação de risco dos cotistas segue a abordagem baseada em risco (ABR), considerando fatores como exposição política, jurisdição de residência ou incompatibilidade financeira. A Gestora mantém registros atualizados das informações cadastrais, conforme normas regulatórias.

Caso a Gestora tenha relacionamento comercial direto entre com o cliente nas situações em que a distribuição das cotas dos fundos de investimento é realizada diretamente pela gestora, nos termos da Resolução CVM nº 21/2021, ou quando se trata de fundos exclusivos, a Gestora é responsável pela coleta de informações, cadastramento e diligência dos clientes, observando integralmente os procedimentos internos e as exigências legais e regulamentares aplicáveis à PLD/FTP.

No relacionamento com clientes diretos, especialmente cotistas de fundos exclusivos, a Gestora deverá realizar o background check e observar, no âmbito de suas atribuições, as seguintes diretrizes: (i) identificar a identidade real dos clientes por meio de procedimento KYC, incluindo verificação de documentos oficiais, inscrição no CNPJ ou código CVM para investidores não residentes; (ii) não realizar operações com clientes cujos recursos sejam provenientes de atividades ilícitas; (iii) monitorar a compatibilidade entre os investimentos realizados e a situação financeira e profissional declarada pelo cliente; (iv) não aceitar ordens de movimentação de clientes com cadastro desatualizado, exceto em casos de encerramento de relacionamento ou resgate de cotas; e (v) reportar ao Diretor de Compliance, PLD/FT e Riscos quaisquer sinais de alerta relacionados à LDFTP, conforme definido nas regras e controles internos.

O cadastro dos Clientes poderá ser realizado e mantido em sistemas eletrônicos, que deverão permitir: (i) acesso imediato aos dados cadastrais; (ii) controle das movimentações; e (iii) utilização de tecnologia compatível com a regulamentação vigente, com esta Política e com as demais normas internas da Gestora. O sistema deverá registrar a data e o conteúdo de todas as alterações e atualizações realizadas.

### **3.5. PRESTADORES DE SERVIÇOS RELEVANTES**

A Capital 25 classifica os Prestadores de Serviços Relevantes, como intermediadores, distribuidores, consultores ou custodiantes (artigo 85 da Resolução CVM nº 175/2022), em alto, médio ou baixo risco de LD/FTP.

São de **alto risco** os que: (i) não possuem regulação da CVM, ANBIMA ou BACEN; (ii) rejeitam cláusulas contratuais de PLD/FTP; (iii) carecem de Diretor de Compliance; (iv) enfrentaram sanções por falhas em PLD/FTP nos últimos 5 anos; (v) não forneceram QDD ANBIMA quando solicitado; ou (vi) não possuem políticas de PLD/FT.

São de **médio risco** os com processos sancionadores pendentes nos últimos 5 anos.

São de **baixo risco** os regulados sem irregularidades.

A Gestora verifica contratos, métodos de pagamento (evitando valores em espécie ou transferências a terceiros) e investigações complementares (*background checks*).

O monitoramento dos Prestadores ocorre com periodicidade proporcional ao risco: 12 meses para alto risco, 24 meses para médio risco e 36 meses para baixo risco, incluindo verificação QDD ANBIMA, reuniões periódicas, análise de documentos societários atualizados e revisões contratuais.

### 3.6. ATIVOS

A Capital 25 classifica ativos negociados em mercados regulamentados, como bolsa ou balcão organizado, como de baixo risco de LD/FTP, conforme Guia ANBIMA, dispensando diligências suplementares.

Esses ativos incluem: (a) objeto de ofertas públicas iniciais ou secundárias registradas na CVM; (b) objeto de ofertas públicas com esforços restritos, dispensadas de registro; (c) emitidos ou negociados por instituições financeiras; (d) emitidos por emissores registrados na CVM; (e) de mesma natureza econômica, negociados no exterior em bolsas ou sistemas autorizados, supervisionados por autoridades reconhecidas pela CVM, ou custodiados em jurisdições signatárias do Tratado de Assunção.

Já em negociações privadas (Operações Ativas) são consideradas de alto risco, exigindo análise fundamentalista detalhada, contemplando particularidades setoriais, estrutura societária, riscos jurídicos e reputacionais de contrapartes, emissores, intermediários, consultores, escrituradores e custodiantes (“Agentes Envolvidos”).

A Gestora realiza levantamento de documentos relevantes para PLD/FTP, conforme julgamento, além das regras aplicáveis aos Prestadores de Serviços Relevantes.

O monitoramento mensal atualiza informações, verifica obrigações contratuais e solicita dados adicionais. Este monitoramento foca exclusivamente em PLD/FTP, embora a equipe de gestão monitore ativos mensalmente, e fica obrigado a reportar indícios de LD/FTP identificados.

#### **4. ANTISSUBORNO E ANTICORRUPÇÃO**

A Gestora repudia qualquer prática de corrupção ou ato ilícito, nacional ou estrangeiro, conforme a legislação aplicável. Todos os colaboradores devem atuar ativamente contra corrupção, suborno ou favorecimento indevido, comunicando imediatamente ao Diretor de Compliance, PLD/FT e Riscos qualquer suspeita ou ocorrência.

O combate à corrupção é parte fundamental da conduta ética da Gestora. É dever prevenir, detectar e evitar práticas ilícitas, tanto envolvendo agentes públicos quanto no âmbito privado. Em caso de dúvida sobre a legitimidade de pagamentos ou condutas, o colaborador deve reportar ao Diretor de Compliance, PLD/FT e Riscos.

Os procedimentos de prevenção ao suborno são proporcionais ao nível de risco identificado, considerando a natureza e complexidade das atividades. Essa avaliação orienta controles específicos, como diligências aprofundadas para consultores em processos regulatórios e verificações simplificadas para fornecedores de baixo risco.

Entre os principais controles estão: processos rigorosos de compras e pagamentos, práticas prudentes de contratação e remuneração, e diretrizes para presentes, refeições, entretenimento e doações. Incidentes serão tratados por protocolo específico de investigação, garantindo confidencialidade e vedando retaliações contra denúncias de boa-fé.

A política é dinâmica e será ajustada conforme mudanças no escopo das atividades e nos riscos identificados.

#### **5. COMUNICAÇÃO AO COAF**

São situações que indicam possíveis crimes previstos na Lei nº 9.613/1998 ou a eles relacionadas, exigindo análise detalhada para ajuste da classificação de risco (ABR) e avaliação da necessidade de comunicação ao COAF:

1. Operações de compra ou venda de ativos que apresentem atipicidade em relação à atividade econômica do cliente ou incompatibilidade com sua capacidade econômico-financeira.

2. Resistência ao fornecimento de informações cadastrais, oferta de dados falsos ou informações de difícil verificação.
3. Irregularidades em procedimentos de identificação e registro exigidos pela regulamentação.
4. Solicitação para desrespeitar procedimentos regulatórios ou indução de Colaboradores a descumpri-los.
5. Operações envolvendo pessoas listadas pelo Conselho de Segurança da ONU por atividades terroristas.
6. Operações por pessoas que cometeram ou intentaram atos terroristas, independentemente do valor.
7. Operações com indícios de financiamento do terrorismo.
8. Operações fora dos padrões de mercado.
9. Operações com ganhos desproporcionais para intermediários.
10. Operações com deterioração de ativo sem justificativa econômica.
11. Operações com agentes em jurisdições offshore: (i) não cooperantes ou com deficiências estratégicas, per GAFI; (ii) com tributação favorecida, per Receita Federal; (iii) sem regulador de mercado signatário de acordos com a CVM.
12. Operações entre mesmas partes com ganhos ou perdas repetidas.
13. Operações com oscilações significativas em volume ou frequência.
14. Operações com características que burlam identificação de agentes ou beneficiários.
15. Operações com mudanças injustificadas nas modalidades operacionais.
16. Operações sem identificação do beneficiário final.
17. Transferências privadas sem motivação aparente com indícios de LD/FTP.
18. Agentes com notícias desabonadoras na mídia relevantes para PLD/FTP.

O Diretor de Compliance, PLD/FT e Risco deve comunicar operações suspeitas ao COAF no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, com sigilo absoluto, sempre que identificar indícios materiais de LD/FTP por: (i) características excepcionais em partes, forma ou instrumentos; (ii) ausência de fundamento econômico ou legal.

Cada reporte deverá conter: (a) data de início do relacionamento; (b) sinais de alerta fundamentados; (c) descrição detalhada das operações; (d) informações de diligências, incluindo status de PEP; (e) conclusão fundamentada.

Até 31 de janeiro de cada ano, a Gestora declarará à CVM a não ocorrência de comunicações, quando aplicável. A Capital 25 arquiva comunicações ou decisões de não comunicação por 5 anos, mantendo confidencialidade. Colaboradores guardam sigilo, limitando discussões à área de compliance.

## 6. MONITORAMENTO

A Gestora deve reavaliar critérios de classificação quando houver:

- Mudança na relevância do serviço sob a ótica de PLDFTP;
- Localização geográfica do prestador;
- Relação com Pessoas Politicamente Expostas (PPE);
- Indicação por terceiros ou vínculo com órgão público;
- Ausência de regulação aplicável;
- Atuação em setores de maior risco; e
- Estrutura de taxas ou métodos de pagamento atípicos (ex.: pagamento em espécie ou para contas em jurisdições diferentes).

**Monitoramento conforme classificação:**

- **Alto Risco:** Análise individual de cada decisão de investimento/desinvestimento para validar legitimidade e ausência de irregularidades.
- **Médio Risco:** Avaliação prévia anual (a cada 12 meses).
- **Baixo Risco:** Apenas procedimentos padrão previstos na política.

## 7. INDICADORES DE EFICÁCIA

A Capital 25 avaliará anualmente a eficácia da Política, reportando indicadores como:

1. Percentual de operações notificadas previamente avaliadas;
2. Percentual de comunicações relevantes para autoridades;
3. Percentual de Colaboradores treinados;
4. Média de desempenho em testes de PLD/FTP;
5. Cumprimento de prazos regulatórios.

INDICADOR DE EFICÁCIA	PERCENTUAL DE TEMPESTIVIDADE
Alta	75 a 100
Adequada	50 a 74
Moderada	25 a 49
Baixa	0 a 24

## 8. TREINAMENTOS

A Política constitui conhecimento obrigatório para todos os Colaboradores, com treinamentos anuais sobre normas PLD/FTP e identificação de operações suspeitas. Novos Colaboradores receberão treinamento introdutório no momento da admissão, com atualização contínua sempre que houver mudanças regulatórias ou de procedimentos.

## 9. AVALIAÇÃO INTERNA E PERIÓDICA DE RISCO

O Diretor de Compliance e Risco elabora o Relatório de Avaliação Interna de Risco (AIR) até o último dia útil de março, submetendo-o para avaliação e aprovação pelo Comitê Executivo.

O relatório contemplará a revisão e atualização da classificação de risco e dos controles internos, assim como recomendações para mitigação.

## 10. APROVAÇÃO E REVISÃO

O Diretor de Compliance e Risco revisará a Política anualmente ou sempre que necessário, considerando mudanças legislativas, regulatórias, operacionais e de mercado.

As atualizações serão submetidas para aprovação do Comitê Executivo.

A revisão considerará, ainda, recomendações do COAF, CVM, ANBIMA e demais órgãos reguladores.