
POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

DA

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA

Data: 17 de agosto de 2022

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	3
2. PROCESSO DE DECISÃO E ALOCAÇÃO	4
3. PROCEDIMENTO EM CASO DE DESENQUADRAMENTO	Erro! Indicador não definido.
4. VIGENCIA	5

1. OBJETIVO

1.1. A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) tem como objetivo estabelecer os princípios e as diretrizes que norteiam a decisão de investimento, seleção e a alocação dos ativos pela **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA** (“Gestora”), mantendo os mais elevados padrões éticos com práticas equitativas, sempre em conformidade com os normativos emitidos pelos órgãos reguladores e autorreguladores.

1.2. O processo de decisão, seleção e alocação de ativos da Gestora é guiada pelos princípios básicos de (i) transparência; (ii) diligência; (iii) práticas equitativas, alinhadas com os interesses dos clientes; e (iv) legalidade.

1.3. Esta Política define o processo que para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos fundos de investimento sob gestão da Gestora.

1.4. Foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da Gestora, que funcionará como uma gestora de recursos focada na gestão de fundos de investimento imobiliários regidos pela Instrução editada pela Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), bem como fundos de investimento em direitos creditórios, regidos pela Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada (“ICVM 356”).

1.5. Esta Política se aplica essencialmente à área responsável pelas decisões de investimento dos fundos da Gestora – isto é, o Comitê de Investimentos

1.6. Responsável: João Gabriel de Oliveira Leitão

2. FILOSOFIA DE INVESTIMENTO

2.1. A filosofia de investimento da LCP está calcada nos seguintes princípios:

- a. Busca de oportunidades de investimento que possam gerar retornos absolutos em termos reais, ajustados pelo risco, acima do CDI;
- b. Foco em empreendimentos com apelo mercadológico, desenvolvidos por empresas com bons fluxos de caixa, e solvência assumindo premissas conservadoras;
- c. Busca por consistência em sucesso de empreendimentos passados, conhecimento da região e capacidade de entrega;
- d. Equipe própria e independente de análise;
- e. Time com capacidade e histórico comprovados nos desenvolvedores escolhidos;
- f. Não tentamos antecipar movimentos macroeconômicos, e escolhemos projetos que estejam protegidos de tais movimentos;
- g. Retorno composto exige preservação de capital.

3. PROCESSO DE DECISÃO E ALOCAÇÃO

3.1. O processo de decisão, seleção e alocação de ativos da Gestora ocorre em 3(três) etapas:

1. Geração de Ideias:

- h. Buscamos projetos com originadores e desenvolvedores em eventos setoriais ou através de recomendações de participantes do mercado;
- i. Empresas são rapidamente filtradas de acordo com qualidade de projeto, governança e histórico societário;
- j. A adequação do projeto às demandas do mercado é ponderada contra o retorno esperado;
- k. Monitoramento dos projetos para evolução de vendas caso ele ainda não tenha se provado;
- l. Preferência por projetos de desenvolvimento urbano e incorporação vertical para primeira moradia;
- m. Foco em projetos de qualidade e clara demanda regional.

2. Modelagem do projeto e validação de premissas:

- a. Preparação do modelo financeiro do projeto e das premissas de enquadramento do projeto;
- b. Validação de premissas de preço e crescimento de demanda com informações da região;
- c. Premissas são apresentadas ao desenvolvedor para acessar riscos;
- d. Debate aberto entre todo o time de investimento, análises de sensibilidade e cenários de stress.

3. Aplicação dos limites de alocação e concentração de carteira:

- a. limites regulatórios de composição da carteira: - limites por tipos de ativos; - limites por emissores; - restrições da política de investimento do fundo; e - outras restrições estratégicas,
- b. limites de política de risco;
- c. monitoramento prévio de enquadramento.

3.2. Após a decisão de aquisição do ativo, a Gestora efetua um monitoramento contínuo do ativo adquirido, o qual observa, basicamente, quatro procedimentos:

- a. Relatórios financeiros emitidos por servicer, securitizadoras e, quando aplicável, empresa de monitoramento de evolução de obra;
- b. Discussão em comitê da evolução do projeto para antecipar problemas e atuar quando limites de enquadramento estiverem em risco;
- c. Caso ocorra desenquadramento da operação, atuar junto com o desenvolvedor para alterar o projeto e rebalancear a proporção entre risco e retorno da operação;
- d. Otimização de risco e retorno do fundo: redução de uma posição com baixo excesso de retorno no mercado secundário (quando possível) em favor de outra que apresente um excesso de retorno mais alto.

3.3. Todos os Fundos Geridos, que possuam estratégias iguais, compram e vendem os mesmos ativos financeiros de forma simultânea. A composição das carteiras dos Fundos Geridos com estratégia similar deve ser substancialmente a mesma em todos os momentos. O processo de alocação de ordens aloca as compras e vendas do dia de forma proporcional ao patrimônio dos Fundos Geridos, levando sempre em conta os aportes e resgates que cotizam no dia, assim como o montante necessário para se chegar à exposição desejada.

3.4. A principal regra de alocação do algoritmo é a manutenção do mesmo preço médio entre as carteiras. Ainda que certas ordens não possam ser alocadas em fundos específicos em vista de restrições e limites de alocação, a regra do preço médio é observada.

4. VIGENCIA

4.1. A Política passa a vigor a partir de [•] de [•] de 2022, permanecendo válido por prazo indeterminado, podendo ser alterada a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

4.2. Em cumprimento à regulação aplicável, a presente Política está disponível no endereço eletrônico da Gestora para consulta.

Curitiba, 17 de agosto de 2022