

POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

DA

LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Sumário

1. OBJETIVO	3
2. BASE LEGAL.....	3
3. FILOSOFIA DE INVESTIMENTO.....	4
4. DECISÃO DE INVESTIMENTO	4
5. PROCESSO DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS.....	4
6. RISCOS E COMPLIANCE	6
7. CONFLITO DE INTERESSES	7
8. DISPOSIÇÕES FINAIS	7
9. VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO	7

1. OBJETIVO

1.1. A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) tem como objetivo estabelecer os princípios e diretrizes que orientam as decisões de investimento, seleção, alocação e acompanhamento dos ativos que compõem as carteiras dos Fundos de Investimentos sob gestão da LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA (“LCP”).

1.2. O processo de decisão da LCP é guiado pelos seguintes princípios: (i) transparência na comunicação dos investimentos com os investidores; (ii) diligência e prudência na análise e seleção dos ativos; (iii) equidade, assegurando tratamento justo entre os fundos geridos; e (iv) conformidade legal e regulatória, com estrita observância aos limites e regras aplicáveis.

1.3. Esta Política também define o modelo de gestão dos fundos de investimento sob gestão da LCP, com destaque para os Fundos de Investimento Imobiliário, para os Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios e para os Fundos de Investimento em Participações.

1.4. Cabe à LCP a responsabilidade pelas decisões de alocação, investimento e desinvestimento dos ativos sob sua gestão, bem como pela observância dos limites de composição, concentração de carteira e exposição a fatores de risco, conforme definidos pelas normas aplicáveis, regras de autorregulação e documentos constitutivos de cada Fundo.

1.5. As práticas de gestão de riscos e os procedimentos de enquadramento operacional são detalhados na Política de Gestão de Riscos da LCP, documento que complementa e reforça os princípios aqui descritos.

1.6. O objetivo central desta Política é garantir que os processos de investimento sejam aplicáveis e consistentes para todas as carteiras sob gestão, buscando sempre o equilíbrio, a maximização de retornos e mitigação de perdas, em conformidade com os padrões de diligência e prudência esperados na gestão profissional de recursos de terceiros.

2. BASE LEGAL

2.1. A presente Política tem como fundamento as normas e orientações emitidas pelos órgãos reguladores e autorreguladores aplicáveis a atividade de gestão de recursos de terceiros, conforme descrito a seguir:

- (i) Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, e suas alterações posteriores;
- (ii) Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivos anexos;
- (iii) Ofício-Circular CVM/SIN nº 05/2014;
- (iv) Código de Autorregulação para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA (“Código AGRT”); e
- (v) Regras e Procedimentos do Código AGRT.

3. FILOSOFIA DE INVESTIMENTO

- 3.1.** A filosofia de investimento da LCP está baseada nos seguintes princípios:
- (i) Busca de oportunidades de investimento que possam gerar retornos absolutos em termos reais ajustados ao risco, superiores ao benchmark de cada fundo;
 - (ii) Buscamos projetos com apelo de mercado, desenvolvidos por empresas com bom histórico de entrega, fluxo de caixa e solvência assumindo premissas conservadoras;
 - (iii) Análise de capacidade de execução e conhecimento total dos desenvolvedores;
 - (iv) Equipe de análise própria, independente e qualificada;
 - (v) Foco em ativos que preservem capital e apresentem potencial de retorno composto sustentável;
 - (vi) Adoção de premissas conservadoras, sem tentativas de antecipação de cenários macroeconômicos;
 - (vii) Valorização da consistência e recorrência em resultados passados dos projetos.

4. DECISÃO DE INVESTIMENTO

4.1. O Diretor de Gestão de Recursos é o responsável final pelas decisões de investimento ou desinvestimento tomadas no âmbito das atividades de gestão. Essas decisões são fundamentadas nas análises e recomendações apresentadas pelos profissionais que compõem a equipe de Análise de Investimentos.

4.2. A equipe de Análise de Investimentos realiza reuniões semanais para discutir os fatores que possam impactar as estratégias e os ativos sob gestão. Nessas reuniões, são avaliados os cenários financeiros, as condições de mercado e demais variáveis relevantes para a definição das alocações e o acompanhamento do desempenho das carteiras. As discussões abrangem tanto a conjuntura microeconômica quanto aspectos específicos de cada ativo ou emissor, com o propósito de identificar oportunidades que possam agregar valor e promover uma gestão de riscos consistente e alinhada aos objetivos dos fundos administrados pela LCP.

4.3. Com base nas discussões e nas informações levantadas, o time de Análise de Investimentos promove revisões regulares dos investimentos e o time de Operações aplica metodologias próprias da LCP para definir o nível de concentração, diversificação e o posicionamento das diferentes classes de ativos sob gestão.

5. PROCESSO DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

5.1. O processo de decisão, seleção e alocação de ativos da LCP é composto por três etapas principais e integradas, que visam garantir análise criteriosa, aderência regulatória e alinhamento com os objetivos dos fundos:

(i) Geração de Ideias:

- a) Prospecção ativa de projetos junto a originadores e desenvolvedores, por meio de

eventos do setor, através de recomendações de participantes do mercado ou a partir de relacionamentos institucionais estabelecidos pela LCP;

- b) Filtragem inicial com base na qualidade do projeto, governança corporativa, histórico dos sócios e aderência ao perfil dos fundos;
- c) Avaliação da adequação do projeto às demandas do mercado em relação ao retorno esperado;
- d) Monitoramento contínuo dos projetos ainda não consolidados, com foco na evolução de vendas; e
- e) Prioridade para empreendimentos voltados à primeira moradia, de natureza urbana e vertical, com demanda regional identificada.

(ii) Modelagem do Projeto e Validação de Premissas:

- a) Elaboração do modelo financeiro, considerando as premissas de retorno, risco e enquadramento do projeto;
- b) Validação de projeções de preço, vendas e crescimento de demanda com dados de mercado e benchmarks regionais;
- c) Apresentação e debate das premissas com o desenvolvedor, visando identificar e mitigar riscos; e
- d) Discussão estruturada com time de investimentos, incluindo análises de sensibilidade e cenários de estresse.

(iii) Aplicação dos Limites de Alocação e Concentração de Carteira:

- a) Limites regulatórios de composição da carteira: (1) composição por tipos de ativos; (2) concentração por emissor; (3) restrições da política de investimento do fundo; e (4) outras limitações previstas em regulamentação ou documentos internos;
- b) Limites da Política de Gestão de Risco; e
- c) Validação prévia do enquadramento da operação, com registro e rastreabilidade da análise, antes da efetiva alocação.

5.2. Após a alocação, cada ativo é acompanhado continuamente, com foco na manutenção dos parâmetros e riscos de retorno definidos. O acompanhamento inclui:

- a) Análise de relatórios financeiros emitidos por servicers, securitizadoras e, quando aplicável, empresas de monitoramento técnico de evolução de obra;
- b) Elaboração de Relatório de Exposição;
- c) Reuniões periódicas do Comitê de Investimentos para acompanhamento da evolução do projeto e identificação de potenciais riscos de desenquadramento;
- d) Atuação ativa, com apoio do desenvolvedor, em caso de risco de desenquadramento da operação ou deterioração do risco, para ajustes no projeto e rebalanceamento entre risco e retorno; e
- e) Estratégias de realocação ativa, com substituição de posições com baixo retorno ajustado ao risco por outras mais vantajosas, preferencialmente via mercado secundário.

5.3. A LCP realiza o acompanhamento dos riscos associados a todas as transações das carteiras sob gestão, tanto nas operações de compra quanto nas de venda de ativos, com o

objetivo de mitigar, identificar e monitorar continuamente os riscos inerentes a cada classe de investimento.

5.4. A LCP dispõe de procedimentos específicos para o acompanhamento frequente dos enquadramentos das carteiras, conforme estabelecido em sua Política de Gestão de Riscos. Esse monitoramento permite o controle automatizado de limites e parâmetros de investimento.

5.5. Nos casos em que diferentes fundos geridos pela LCP possuam estratégias de investimento semelhante, a alocação dos ativos deve observar os seguintes princípios: (i) a compra e venda de ativos ocorre de forma simultânea e coordenada entre os fundos; (ii) as ordens são distribuídas proporcionalmente ao patrimônio líquido dos fundos envolvidos, considerando os aportes e resgates do dia e os ajustes necessários para alcançar a exposição desejada; e (iii) a composição das carteiras deve permanecer substancialmente equivalente, assegurando tratamento isonômico entre os cotistas.

5.6. A principal diretriz do processo de alocação é a manutenção do mesmo preço médio entre as carteiras. Mesmo quando determinadas ordens não possam ser alocadas em alguns fundos devido a restrições específicas, como limites internos ou regulatórios, o princípio da equidade de preços é preservado.

6. RISCOS E COMPLIANCE

6.1. A área de Riscos e Compliance tem como atribuição atuar de maneira independente, preventiva e contínua, assegurando a observância das políticas internas e da regulamentação vigente. Cabe ao Diretor de Riscos e Compliance, em conjunto com a equipe da área de Compliance, comunicar e recomendar providências ao Diretor de Gestão de Recursos sempre que forem identificadas ocorrências de não conformidade, desenquadramento de limites ou potenciais riscos operacionais ou de mercado.

6.2. Qualquer indício de descumprimento das diretrizes, restrições ou parâmetros de investimento deverá ser imediatamente comunicado ao Compliance, que analisará as circunstâncias do caso, avaliará a gravidade do evento, deliberará sobre ações corretivas cabíveis e registrará a conclusão do processo de forma documentada.

6.3. A decisão sobre a aceitação ou não da justificativa caberá ao Diretor de Riscos e Compliance, que poderá, em casos de gravidade ou risco relevante, vetar a operação ou determinar o reenquadramento da carteira, sempre com o objetivo de preservar a integridade da LCP, a aderência regulatória e os interesses dos investidores.

6.4. O veto da área de Compliance será considerado decisão definitiva, devendo impedir a execução de qualquer operação enquanto não houver regularização formal da situação identificada ou revisão expressa da decisão do Diretor de Riscos e Compliance.

7. CONFLITO DE INTERESSES

7.1. A LCP e seus Colaboradores devem atuar de forma íntegra, pautando-se pelos mais elevados padrões éticos, técnicos e profissionais, em todas as atividades relacionadas à gestão e a alocação de recursos sob sua responsabilidade.

7.2. A LCP assegura que todos os investidores dos fundos sob gestão recebam tratamento justo e equitativo, observadas as características e objetivos de cada produto de investimento.

7.3. Cabe aos Colaboradores zelar pela transparência, diligência e imparcialidade nas decisões tomadas, adotando todas as medidas necessárias para garantir conformidade com a regulamentação vigente e com as políticas internas da LCP, em especial aquelas que tratam de conflito de interesses.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Qualquer exceção ao disposto neste Política deverá ser previamente submetido à aprovação do Diretor de Riscos e Compliance, que avaliará a pertinência do caso, observando a natureza e a relevância da matéria em questão.

9. VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO

9.1. Esta Política, aprovada internamente, entra em vigor na data de sua disponibilização. Dúvidas quanto ao seu conteúdo, interpretação ou aplicação desta Política deverão ser encaminhadas à área de Compliance da LCP, pelo e-mail: compliance@lifecapitalpartners.com.br. Para manter sua relevância e eficácia, a Política será revisada anualmente pelos Diretores de Gestão de Recursos e de Riscos e Compliance e sua alteração acontecerá sempre que for constatada a necessidade de atualização do seu conteúdo, seja por mudanças regulatórias, de mercado ou processos internos.

Histórico de Atualizações		
Versão	Data	Responsável
1ª	Outubro/2022	Diretores de Gestão de Recursos e de Risco e <i>Compliance</i>
2ª	Fevereiro/2026	Diretores de Gestão de Recursos e de Risco e <i>Compliance</i>