



MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

POLÍTICA DE ALOCAÇÃO E SELEÇÃO DE ATIVOS

JULHO/2020

1. INTRODUÇÃO

Esta Política de Seleção e Alocação de Ativos, adotada nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”) e das Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros (“Diretrizes Anbima”), estabelece os princípios, conceitos e diretrizes básicas que nortearão a MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. (“MOGNO”) na seleção e alocação de ativos no exercício de sua atividade de gestão de recursos de terceiros.

A MOGNO é uma gestora de fundos de investimentos independente, responsável pela gestão de recursos de terceiros, com foco em gestão de carteiras diversificadas, com rígido controle de risco, governança e especialização. Por meio de uma política de análise multidisciplinar, a MOGNO busca oportunidades de investimento que ofereçam relação assimétrica entre retorno esperado e risco incorrido.

A MOGNO busca identificar e avaliar os fatores internos e externos que possam, de alguma forma, afetar adversamente a implementação da política de investimentos aqui estipulada e praticada pela MOGNO.

A presente política aplica-se à aquisição de quaisquer ativos mobiliários e ativos imobiliários pelos Fundos de investimento e pelas carteiras de valores mobiliários para os quais a MOGNO presta serviços de gestão de recursos, incluindo-se, sem limitação, os Fundos de Investimento Imobiliário.

2. DECISÃO DE INVESTIMENTO

O Sr. **Thiago Galeno Picanço** é o diretor responsável perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM pela gestão dos fundos de investimento sob gestão da MOGNO (“Diretor de Investimentos”) e pela aplicação e monitoramento desta Política.

Adicionalmente, o Diretor de Investimentos poderá contar com outros colaboradores da MOGNO que auxiliarão na análise de oportunidades de investimentos e monitoramento dos ativos investidos, sendo que todos em conjunto formarão a Equipe de Gestão.

A MOGNO desenvolveu um processo de investimentos para atender sua gestão e alocação de ativos de forma eficiente e segura, utilizando diversas metodologias, de acordo com o foco do investimento principalmente, para identificar as oportunidades de investimento e monitoramento dos ativos investidos, sendo que todos em conjunto formarão a Equipe de Gestão, baseada em decisão colegiada de um Comitê de Investimento.

Neste Comitê são discutidas as principais posições da MOGNO, e tópicos tais como: temas de investimentos, revisão das posições, relação risco/retorno das operações, liquidez, concentração e diversificação dos ativos.

O Comitê de Investimento se reunirá semanalmente e será composto pelo Diretor de Investimentos, Diretor de Compliance e membros da Equipe de Gestão, havendo a discussão e definição das estratégias de investimentos, com base nos relatórios fornecidos pela área de *research* econômico, e monitoramento das posições dos fundos em relação ao posicionamento técnico do mercado e aos fundamentos macroeconômicos.

Em função do perfil e estratégia da MOGNO, o Comitê de Investimento é parte essencial da Política e está dividido em Processo de Análise (Seleção de Ativos) e Processo de Gestão (Alocação de Ativos).

Referido Comitê tem como objetivo traçar as estratégias de alocação de curto, médio e longo prazo com base nos relatórios fornecidos pela área de *research* econômico, e monitoram as posições dos fundos em relação ao posicionamento técnico do mercado e aos fundamentos macroeconômicos.

3. SELEÇÃO DE ATIVOS

Por meio do Processo de Análise, a MOGNO busca alcançar consistência em investimentos através da aderência a processos disciplinados de identificação e seleção de ativos.

Por meio da análise dos cenários macroeconômicos nacionais e internacionais, dos riscos de mercado, de crédito e de liquidez, bem como das relações históricas de preços entre os mais diversos ativos, são definidas pela MOGNO as estratégias e a seleção dos ativos, sejam estes ativos diretos ou fundos de terceiros, respeitando-se sempre a legislação, as normas e regulamentos aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas no regulamento dos fundos.

A MOGNO possui acesso aos melhores e mais tradicionais serviços de apoio à análise e decisão do mercado.

Ademais, a MOGNO poderá eventualmente realizar operações entre fundos de investimento sob sua gestão, sendo que, para que a operação possa acontecer, ao menos um dos seguintes requisitos deve ser atendido pela contraparte que atue na ponta vendedora para assegurar que a situação não seja configurada como conflito de interesse:

- a) A contraparte esteja desenquadrada por questões legais ou regulatórias, ou em relação ao seu regulamento ou diretrizes internas;
- b) A contraparte precise vender o ativo para cumprir com sua estratégia de distribuição de dividendos; ou

- c) A decisão de venda do ativo esteja embasada pela estratégia de investimento da carteira, formalizada em ata de Comitê de Investimentos.

Além dos requisitos elencados para a ponta vendedora, a contraparte que atue na ponta compradora somente poderá adquirir ativos que estejam de acordo com a estratégia de investimento da carteira, formalizada em ata de Comitê de Investimentos.

Toda e qualquer negociação de ativos entre carteiras de valores mobiliários geridas pela MOGNO somente pode ocorrer após a aprovação pelo Diretor de Compliance e Risco, que se dará mediante solicitação formal por e-mail, incluindo o nome do ativo, a quantidade, o tipo da operação e os requisitos que são atendidos pelas contrapartes. As operações somente podem ser realizadas após a aprovação.

As operações devem ser realizadas em mercado organizado, dentro dos parâmetros de preço praticados pelo mercado. As negociações não poderão dar rentabilidade desproporcional a um veículo de investimento em detrimento de outro. Ademais, em caso de desenquadramento, o preço praticado não poderá ser inferior ao valor mínimo em que o fundo se reenquadraria.

Especificamente no que se refere à aquisição de ativos para os Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela MOGNO, há, em tais veículos a possibilidade, de **(a)** aquisição direta de ativos de crédito privado, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letra Imobiliária Garantida, Letra de Câmbio Imobiliária, Debêntures, Contratos de Locação, entre outros (“Ativos de Crédito Privado”), bem como **(b)** direitos reais sobre imóveis, aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) e cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos por terceiros (“Ativos Imobiliários”).

Por sua vez, o Processo de Análise de Ativos de Crédito Privado e de Ativos Imobiliários tem como foco a geração de retorno absoluto ajustado ao risco, o qual é identificado conforme o processo de análise indicado na Política de Gestão de Risco da MOGNO, durante todo o ciclo imobiliário através de três estratégias, as quais possuem diversas ramificações.

A primeira estratégia de investimento é a *top down*, quando, a partir da visão macroeconômica estabelecida pela MOGNO, são selecionados os Ativos de Crédito Privado e/ou Ativos Imobiliários que potencialmente obterão maior crescimento, considerando-se a conjuntura e as perspectivas macroeconômicas a nível nacional e global.

A expertise da MOGNO sobre inflação e juros é um diferencial que nos permite nos posicionar da melhor forma dependendo de que ponto estamos no ciclo do mercado.

A segunda estratégia de investimento é a *bottom-up*, direcionada para ativos específicos e bem localizados, com possibilidade clara de melhora da renda imobiliária através de aumento real no preço dos aluguéis, queda na taxa de vacância ou incorporação.

A terceira estratégia é a de arbitragem, direcionados para os ativos através de uma aprofundada análise financeira, buscando distorções relevantes de preço causados pela baixa liquidez no *book* de compra, estresse excessivo do mercado ou quebra de correlações, possibilitando um ganho relevante para os Ativos de Crédito Privado e/ou Ativos Imobiliários.

Especificamente no que se refere à aquisição de Cotas de SPE, o processo de análise consistirá na avaliação, pela Equipe de Gestão das principais características da SPE alvo, a qual incluirá, sem limitação, **(a)** a avaliação da complexidade operacional; **(b)** a análise do quadro societário da SPE **(c)** a avaliação da estrutura de governança existente; e **(d)** descrição dos sócios e breve descrição do histórico da SPE, bem como eventuais outras informações e aspectos que a Equipe de Gestão julgue necessário.

Ainda, neste caso, tendo em vista as importantes questões legais envolvidas na aquisição de Cotas de SPE, a MOGNO irá avaliar sempre a necessidade de contratação de terceiros para verificação dos aspectos jurídicos envolvendo o empreendimento imobiliário desenvolvido pela SPE e/ou a própria operação de aquisição. Em casos complexos ou quando se percebe que talvez falte a expertise necessária, a análise jurídica pode ser conduzida por escritório especializado no setor.

As análises realizadas para a seleção de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários são realizados em conformidade com a Política de Gestão de Risco da MOGNO, visando a identificação dos principais riscos associados a cada aquisição e a subsidiar a Equipe de Gestão com informações suficientes para a tomada de decisão de investimento nas aquisições realizadas. Relativamente ao processo de Aquisição de Ativos de Crédito Privado, são admitidos procedimentos que considerem tais ativos de forma individual ou de forma coletiva, conforme especificado na Política de Gestão de Riscos.

4. ALOCAÇÃO DE ATIVOS

A MOGNO adotará para seus principais fundos uma estratégia basicamente fundamentalista, objetivando ganhos a médio prazo. Deste modo, a maior parte do risco dos fundos estará alocada em operações direcionais. As decisões de investimento também levarão em conta, porém em menor medida, questões como o posicionamento técnico do mercado, o movimento de grandes fluxos financeiros e a análise técnica.

As decisões de investimentos serão tomadas no Comitê de Investimento, que se reúne regularmente, com base no *cross-check* das informações de mercado com os fundamentos econômicos brasileiros e globais.

A decisão de alocação dos recursos dos fundos é responsabilidade dos gestores assessorados por suas equipes, dentro de seus mandatos e estratégias. No Comitê de Investimento são

definidas as diretrizes macro e as estratégias adotadas pela MOGNO e pela área de investimento. Além disso, no Comitê de Compliance e Risco analisa-se o risco de mercado, de contraparte, de crédito, operacional, reputação e liquidez.

O investimento é realizado por meio de uma seleção criteriosa das posições, incluindo concentrações e diversificações, que maximizem a relação Retorno x Risco da carteira. Além disso, o desinvestimento de uma posição ocorre quando, após a revisão das premissas, identifica-se que o retorno esperado para o investimento não é mais compatível com os riscos envolvidos.

Caberá ao Comitê de Investimento atuar em conformidade com as decisões e estratégias dos administradores e sócios da MOGNO, em linha com os regulamentos dos fundos e contratos de carteira administrada e execução das operações formalizados com os clientes.

Os membros do Comitê de Investimento analisam continuamente o ambiente econômico para determinar o impacto potencial no desempenho de títulos e valores mobiliários. O Comitê de Investimento analisa ainda os retornos históricos, identificando os fatores fundamentais que influenciam as relações entre investimentos e retornos, as características do título, assim como relacionando essas conclusões com as projeções da MOGNO para determinar alternativas atraentes de investimentos.

A MOGNO conta hoje com uma área de *research* econômico. Este time será responsável pela análise da conjuntura econômica brasileira e global a partir do monitoramento dos dados econômicos de alta frequência.

Em especial, esta área se dedicará à construção de cenários prospectivos de médio prazo para as principais economias globais. Este cenário será diariamente revisto em face do monitoramento de alta frequência.

Ainda, o time de *research* econômico da MOGNO possui elevado grau de treinamento, de modo que modelos estatísticos serão amplamente utilizados na construção de indicadores antecedentes de atividade, estimação do PIB potencial brasileiro, cálculo do coeficiente de repasse cambial para a inflação e estimação do repasse de preços do atacado para o consumidor.

O resultado da pesquisa da equipe econômica será sintetizado para o Comitê de Investimentos.

Especificamente, no que se refere ao Processo de Gestão dos Ativos de Crédito Privado e dos Ativos Imobiliários todas as decisões de investimento são igualmente submetidas ao Comitê de Investimentos, observadas as estratégias de investimento mencionadas no Processo de Análise.

5. GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE

A MOGNO atuará apenas na gestão dos fundos de investimentos sob sua gestão e pretende terceirizar os serviços de custódia, de administração e de controladoria com terceiros de notória capacidade e experiência no setor ("Administrador").

O Administrador, além de manter a guarda do cadastro dos clientes dos fundos de investimento sob gestão da MOGNO, também monitorará eventuais desenquadramentos de limites aos normativos vigentes aplicáveis, ao cumprimento dos limites de acordo com os contratos e regulamentos dos fundos.

O responsável pela área de Compliance e Risco é o Sr. **Fábio Amaral Contente** ("Diretor de Compliance e Risco"), não envolvido na gestão e com poder de ordenar a diminuição ou zeragem de posições caso limites de riscos sejam ultrapassados em relação ao regulamento dos fundos.

Dentro da estrutura de gerenciamento estão compostos os seguintes relatórios:

- 1) Posição por estratégia (visão fundos e multi-gestores);
- 2) Resultado por estratégias (visão fundos e multi-gestores);
- 3) Risco por estratégias e respectivos (visão fundos e multi-gestores);
- 4) Performance por estratégias (visão fundos e multi-gestores)

Para apoio no controle de risco, são recebidos diariamente do administrador relatórios de risco, como VaR e Stress. Os relatórios contratados possuem limites de VaR, Stress, BVaR, liquidez, Gap de exposição de taxa de juros, mapeamento de fatores de risco, controle de limites com alertas, tais como contrapartes e tamanho de exposição.

É responsabilidade do Diretor de Compliance e Risco da MOGNO (conforme identificado em seu Formulário de Referência), o qual não é subordinado ao Diretor de Investimentos, atuar de forma preventiva e constante para alertar, além de informar e solicitar providências ao Diretor de Investimentos frente a eventuais desenquadramentos de limites de ativo ou conjunto de ativos de acordo com as políticas e manuais da MOGNO, bem como a aderência aos normativos vigentes aplicáveis, ao cumprimento dos limites de acordo com os contratos e regulamentos dos fundos sob gestão e a aderência às determinações do Comitê de Investimento.

O detalhamento completo dos procedimentos observados pela MOGNO para a gestão de Risco pode ser encontrado na Política de Gestão de Risco da MOGNO.

7. MONITORAMENTO

O Administrador desenvolve relatórios de enquadramento para os fundos, por exemplo: limites de alavancagem, ativos permitidos, *duration*, entre outros, abrangendo limites legais e da política de investimentos previstos no regulamento e no prospecto dos fundos. O controle de risco também é feito pelo Administrador, além de um forte controle interno realizado pela equipe de gestão da MOGNO.

A Equipe de Compliance e Risco da MOGNO desenvolve junto à Equipe de Gestão, por meio de seu sistema de controle riscos e por suas planilhas internas e proprietárias especialmente desenvolvidas para esta função, relatórios de enquadramento para os fundos, por exemplo: ativos permitidos, métricas do mercado, *duration*, entre outros, abrangendo limites legais e da política de investimentos previstos no regulamento dos fundos.

Em que pese os relatórios de riscos sejam produzidos em bases no máximo mensais, o gerenciamento de mercado e liquidez é realizado diariamente, com base em tamanho de posições, limites de exposição setoriais e determinados grupos de risco.

A MOGNO estabelecerá uma posição de caixa mínimo requerido, podendo ser em caixa (depósito à vista), ou operações compromissadas com liquidez imediata ou outro ativo estabelecido pelo Comitê de Compliance e Risco. Não obstante, poderão ser definidos parâmetros diversos a depender do caso, os quais serão formalizados nos documentos competentes.

Caso haja algum limite extrapolado, o Diretor de Compliance e Risco notificará imediatamente o Diretor de Investimentos, para que o reenquadramento da respectiva carteira seja realizado a partir da abertura dos mercados do dia seguinte.

Adicionalmente, conforme descrito na Política de Risco, é atribuída ao Diretor de Compliance e Risco a prerrogativa de ordenar a compra e/ou venda de posições das carteiras sob gestão para fins de reenquadramento.

Relativamente aos Ativos de Crédito Privado adquiridos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, a Equipe de Gestão faz o monitoramento periódico dos respectivos ativos, de acordo com as características e especificidades de cada ativo, a qualidade de crédito de seus respectivos devedores/emissores e as garantias envolvidas em cada tipo de operação, conforme o processo identificado na Política de Gestão de Risco da MOGNO. Tal procedimento inclui o estabelecimento de limites financeiros e de controles operacionais com os respectivos mecanismos de mitigação dos riscos, os quais são revistos de forma periódica e sempre que necessário em virtude de alteração relevante das condições, ambiente e pressupostos nos quais as metodologias de gestão e monitoramento do risco se baseiam.

Ainda, tal monitoramento é discutido pela Equipe de Gestão, conforme a agenda de periodicidade estabelecida para cada ativo e/ou conforme necessidade em virtude de qualquer apontamento nos controles operacionais, nas mesmas reuniões da Equipe de Gestão realizadas semanalmente para a avaliação e monitoramento dos Ativos Imobiliários.

Como indicado, no que se refere aos Ativos Imobiliários, a Equipe de Gestão faz reuniões semanais a fim de verificar o andamento das posições investidas, bem como o monitoramento bimestral dos Gestores dos Fundos Imobiliários investidos e a visita *in loco* das propriedades imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, em periodicidade (a) anual para as propriedades relacionadas aos ativos relevantes investidos indiretamente, mediante a aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário geridos por terceiros, e (b) semestral, para todos os Ativos Imobiliários adquiridos diretamente pelos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela MOGNO.

Adicionalmente, para determinadas posições específicas, são desenvolvidas métricas individuais avaliadas diariamente pelo responsável estabelecido para o respectivo Ativo de Crédito Privado e/ou Ativo Imobiliário, as quais são apresentadas nas reuniões com a Equipe de Gestão.

8. PRAZO DE GUARDA

Toda a documentação relativa às decisões de investimento e seleção de ativos serão armazenadas por, no mínimo, 5 (cinco) anos.

9. ASSIMETRIA DE RETORNOS ESPERADOS

O objetivo final dos controles é a aplicabilidade desta Política, bem como encontrar o equilíbrio entre a máxima probabilidade de retornos e a mínima probabilidade de perdas.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

Esta Política entra em vigência na data de sua publicação e será revista **anualmente** pelo Diretor de Investimentos e pelo Diretor de Compliance e Risco, exceto se passar a ser exigível prazo menor para a revisão ou esta for necessária em decorrência de mudança significativa na legislação, na regulamentação e nas melhores práticas vigentes.

Quaisquer exceções devem ser aprovadas pelo Diretor de Investimentos e pelo Diretor de Compliance e Risco, no limite de suas atribuições.

11. CONTROLE DE VESÕES

Histórico das atualizações desta Política de Alocação e Decisão de Investimentos		
Data	Versão	Responsáveis
Junho/2015	1ª	Diretor de Investimentos
Janeiro/2019	2ª	Diretor de Investimentos
Julho/2019	3ª	Diretor de Investimentos
Agosto/2019	4ª	Diretor de Investimentos
Março/2020	5ª	Diretor de Investimentos
Julho/2020	Atual	Diretor de Investimentos