

S E Q U O I A
P R O P E R T I E S

POLÍTICA DE ALOCAÇÃO E SELEÇÃO DE ATIVOS

POLÍTICA DE ALOCAÇÃO E SELEÇÃO DE ATIVOS

CAPÍTULO I. – INTRODUÇÃO E OBJETIVO

Artigo 1º – 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 SEQUÓIA na seleção e alocação de ativos no exercício de sua atividade de gestão de recursos de terceiros.

Parágrafo Primeiro – A SEQUÓIA é uma gestora de fundos de investimentos, responsável pela gestão de recursos de terceiros, com foco em gestão de carteiras diversificadas, com rígido controle de risco, governança e especialização. A SEQUÓIA busca oportunidades de investimento que ofereçam relação assimétrica entre retorno esperado e risco incorrido. A SEQUÓIA 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 SEQUÓIA.

Parágrafo Segundo – 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 SEQUÓIA presta serviços de gestão de recursos, incluindo-se, sem limitação, os Fundos de Investimento Imobiliário.

CAPÍTULO II. – DECISÃO DE INVESTIMENTO

Artigo 2º – O Sr. André Aliche De Vivo o diretor responsável perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM pela gestão dos fundos de investimento sob gestão da SEQUÓIA (“Diretor de Investimentos”) e pela aplicação e monitoramento desta Política. Adicionalmente, o Diretor de Investimentos poderá contar com outros colaboradores da SEQUÓIA que auxiliarão na análise de oportunidades de investimentos e monitoramento dos ativos investidos, sendo que todos em conjunto formarão a Equipe de Gestão.

Parágrafo Primeiro – A SEQUÓIA 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. No Comitê são discutidas as principais posições da SEQUÓIA, e tópicos tais como: temas de investimentos, revisão das posições, relação risco/retorno das operações, liquidez, concentração e diversificação dos ativos.

Parágrafo Segundo – O Comitê de Investimento se reunirá mensalmente e será composto pelo Diretor de Investimentos, Representante Compliance e membros da Equipe de Gestão, havendo discussão e definição das estratégias de investimentos e monitoramento das posições dos fundos em relação ao posicionamento técnico do mercado e aos fundamentos macroeconômicos.

Parágrafo Terceiro – Em função do perfil e estratégia da SEQUÓIA, 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).

CAPÍTULO III. – DECISÃO DE INVESTIMENTO

Artigo 3º – Por meio do Processo de Análise, a SEQUÓIA busca alcançar consistência em investimentos através da aderência a processos disciplinados de identificação e seleção de ativos.

Parágrafo Primeiro – 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 SEQUÓIA 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.

Parágrafo Segundo – No que se refere à aquisição de ativos para os Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela SEQUÓIA, 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”).

Parágrafo Terceiro – 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 SEQUÓIA, durante todo o ciclo imobiliário através de duas estratégias, as quais possuem diversas ramificações.

Parágrafo Quarto – A primeira estratégia de investimento é a top down, quando, a partir da visão macroeconômica estabelecida pela SEQUÓIA, 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.

Parágrafo Quinto – 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.

Parágrafo Sexto – 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.

Parágrafo Sétimo – Ainda, neste caso, tendo em vista as importantes questões legais envolvidas na aquisição de Cotas de SPE, a SEQUÓIA 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.

Parágrafo Oitavo – 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 SEQUÓIA, 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.

CAPÍTULO IV. – ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Artigo 4º – A SEQUÓIA 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, movimento de grandes fluxos financeiros e a análise técnica.

Parágrafo Primeiro – 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. No Comitê de Investimento são definidas as diretrizes macro e as estratégias adotadas pela

SEQUÓIA. Além disso, no Comitê de Compliance e Risco analisa-se o risco de mercado, de contraparte, de crédito, operacional, reputação e liquidez.

Parágrafo Segundo – 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.

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

Parágrafo Quarto – 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 SEQUÓIA para determinar alternativas atraentes de investimentos.

Parágrafo Quinto – 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.

CAPÍTULO V. – MONITORAMENTO

Artigo 5º – 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 SEQUÓIA.

Parágrafo Primeiro – A Equipe de Compliance e Risco da SEQUÓIA desenvolve junto à Equipe de Gestão, por meio de planilhas e análises internas e 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.

Parágrafo Segundo – 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.

Parágrafo Terceiro – A SEQUÓIA 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 Representante Compliance notificará imediatamente o Diretor de Investimentos, para que o reenquadramento da respectiva carteira seja realizado a partir da abertura dos mercados do dia seguinte.

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

Parágrafo Quinto – 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 desses respectivos devedores/emissores e as garantias envolvidas em cada tipo de operação, conforme o processo identificado na Política de Gestão de Risco da SEQUÓIA. 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.

Parágrafo Sexto – 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.

Parágrafo Sétimo – 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 SEQUÓIA.

Parágrafo Oitavo – 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.