



MOGNO
CAPITAL

POLÍTICA DE ALOCAÇÃO E
SELEÇÃO DE ATIVOS

MAIO/2022

1. INTRODUÇÃO

Esta Política de Seleção e Alocação de Ativos ("Política"), 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 fundos de investimento e 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 desta Política.

Esta 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.

2. DECISÃO DE INVESTIMENTO

O Sr. **Victor Cioban dos Santos** 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 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 a consistência em investimentos por meio 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 deverá ser prontamente informada ao Diretor de Compliance e Risco, por e-mail, e deverá incluir o nome do ativo, a quantidade, o tipo da operação e os requisitos que são atendidos pelas contrapartes.

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.

Por sua vez, o Processo de Análise de ativos imobiliários tem como foco a geração de retorno absoluto ajustado ao risco 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 imobiliários e ativos de crédito privado que potencialmente obterão maior crescimento, considerando-se a conjuntura e as perspectivas macroeconômicas a nível nacional e global.

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 alugueis, 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 imobiliários.

Especificamente no que se refere à aquisição de cotas ou ações de sociedades ou companhias, o processo de análise consistirá na avaliação, pela Equipe de Gestão das principais características empresa alvo, a qual incluirá, sem limitação, (a) a avaliação da complexidade operacional; (b) a análise do quadro societário da empresa (c) a avaliação da estrutura de governança existente; e (d) descrição dos sócios e breve descrição do histórico da empresa, 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 ou ações de sociedades ou companhias, a MOGNO irá avaliar sempre a necessidade de contratação de terceiros para verificação dos aspectos jurídicos envolvendo o empreendimento imobiliário desenvolvido pela empresa 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 realizadas 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.

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, e relaciona 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.

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 imobiliários todas as decisões de investimento são igualmente submetidas ao Comitê de Investimentos, observadas as estratégias de investimento mencionadas no Processo de Análise.

5. PRAZO DE GUARDA

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

6. 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.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

Esta Política entra em vigência na data de sua publicação e será revista periodicamente 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.

8. 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	6ª	Diretor de Investimentos
Maio/2022	Atual	Diretor de Investimentos