

**POLÍTICA DE ALOCAÇÃO E  
SELEÇÃO DE  
INVESTIMENTOS**

**OUTUBRO/2022**

## 1 INTRODUÇÃO

Esta Política de Decisão de Investimentos, Seleção e Alocação de Ativos (“Política”), adotada nos termos do Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ART ANBIMA” e “ANBIMA”, respectivamente) e das Diretrizes do Código ART ANBIMA (“Diretrizes ANBIMA”), estabelece os princípios, conceitos e diretrizes básicas que nortearão a **QUADRA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.** (“Gestora”) na seleção e alocação de ativos no exercício de sua atividade de gestão de recursos de terceiros, a ser exercida com rígido controle de risco, governança e especialização.

A atuação da Gestora consiste, primordialmente, na gestão de:

- (i) Direitos creditórios oriundos de demandas judiciais, arbitrais ou processos administrativos de qualquer natureza (“Litígios”), que constituam seu objeto de litígio ou tenham sido judicialmente penhorados ou dados em garantia, ou ainda em honorários advocatícios decorrentes desses Litígios (“Legal Claims”);
- (ii) Ativos de renda fixa, inclusive que estejam em atraso ou inadimplentes, que possuem como principal fator de risco o próprio risco de crédito do devedor, podendo tais créditos contarem com garantias reais e/ou fidejussórias, de forma que, caso algum desenquadramento seja observado, as ações para correção podem apresentar prazo considerável para concretização (“Ativos de Crédito” e em conjunto com Legal Claims, “Direitos Creditórios”),
- (iii) Ativos de renda fixa, tais quais (a) títulos privados (títulos emitidos por empresas não financeiras no mercado de capitais doméstico, como debêntures e notas comerciais); (b) títulos públicos (títulos da dívida pública mobiliária federal); e (c) instrumentos de securitização (conforme definidos pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021) (“Ativos de Renda Fixa”) .;
- (iv) Ativos imobiliários, sendo estes quaisquer ativos pelos quais ocorra a participação dos FIIs (conforme abaixo definido) nos empreendimentos imobiliários permitidos pela legislação aplicável (“Ativos Imobiliários”); e,
- (v) Ações, quotas, ou outros títulos representativos de participação em empresas, incluindo sociedades de propósito específico, em setores que proporcionem previsibilidade de geração de caixa ou elevados

potenciais de ganho (“Participações”, e, em conjunto com os Direitos Creditórios, os Ativos de Renda Fixa e os Ativos Imobiliários, “Ativos”).

A presente Política foi desenvolvida considerando os investimentos alvo da Gestora, cuja atuação é voltada para a gestão de fundos de investimento que possuem como foco a aquisição dos Ativos. Os Fundos geridos pela Gestora poderão ser constituídos em qualquer forma autorizada e regulamentada pelas instruções da CVM, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM nº 555, Instrução CVM nº 578, Instrução CVM nº 472, Instrução CVM nº 356 e Instrução CVM nº 444, entre outras (“Fundos”).

Por meio de uma política de análise fundamentalista, a Gestora busca oportunidades de investimento que ofereçam relação assimétrica entre retorno esperado e risco incorrido.

## **2 DECISÃO DE INVESTIMENTO**

A Gestora possui diretor responsável pela administração dos fundos de investimento sob gestão da Gestora e pela tomada de decisões de investimento nas atividades de gestão, com base, entre outras, nas análises fornecidas pelos demais colaboradores que atuam na análise de oportunidades de investimento e monitoramento dos ativos investidos (“Equipe de Investimentos” e “Diretor de Investimentos”), devidamente identificado em seu Formulário de Referência, responsável geral pela Equipe de Investimentos e pela aplicação e monitoramento desta Política.

A Gestora desenvolveu um processo de investimentos para atender sua gestão e alocação dos Ativos de forma eficiente e segura, utilizando diversas metodologias para identificar as oportunidades de investimento, a qual é composta pelas seguintes atividades:

- (i) De forma geral, os colaboradores da Equipe de Investimentos são responsáveis pela análise e avaliação de investimentos, recomendação de alocação entre os diferentes ativos e posições dos fundos sob gestão;
- (ii) O Diretor de Investimentos, além de analisar e propor novas oportunidades de investimentos, é, em última análise, responsável pela definição das estratégias e tomada de decisões de investimento, com base, entre outras, nas informações fornecidas pelos integrantes da Equipe de Investimentos; e

- (iii) A Equipe de investimentos possui as funções de monitorar os mercados em que se negociam os Ativos, avaliar e sugerir ativos para investimento pelos fundos, dar suporte à gestão de ativos que compõe as carteiras dos Fundos, captar dados no mercado, confeccionar relatórios e acompanhar as rentabilidades das carteiras e ativos no mercado.

Os membros da Equipe de Investimentos se reúnem sempre que convocados e obrigatoriamente antes da consumação de qualquer investimento.

A Gestora possui, ainda, comitê responsável por discutir, deliberar e analisar as estruturas de operações de crédito e dos Fundos que carreguem ou possam carregar Ativos de Crédito, o qual é composto pelo Diretor de Investimentos e pelos demais membros da Equipe de Investimentos.

### **3 SELEÇÃO DE ATIVOS, ALOCAÇÃO E DESINVESTIMENTO**

Por meio do processo de análise, a Gestora busca alcançar retornos significativos e consistência de resultados nos 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 em geral, tais como mercado e liquidez, bem como das características específicas de cada classe de ativo nas várias geografias e das relações históricas de preços entre os mais diversos ativos, são definidas pela Gestora 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 de investimento.

A filosofia de investimentos da Gestora é baseada na procura por investimentos de longo prazo com assimetria favorável de risco-retorno. O processo é basicamente fundamentalista, através de análises macro e microeconômicas. O portfólio é construído de maneira diversificada e equilibrada, de modo a reduzir risco tomado em face de perspectiva de retorno.

A Gestora reconhece a importância de avaliar apropriadamente todos os Ativos que compõem ou que venham a compor as carteiras dos Fundos e que tal avaliação adequada dos Ativos dos Fundos exige que os colaboradores sigam as políticas internas e procedimentos estabelecidos pela Gestora, documentem atentamente e expliquem qualquer inconformidade eventualmente encontrada.

O processo de avaliação visa fornecer uma análise consistente, completa e

rigorosa de todos os Ativos com o potencial de investimento ou investidos. A avaliação do valor dos Ativos é realizada com base em dados verificados junto às fontes públicas de consulta, bem como com grande atenção e empenho, de maneira honesta, justa e no melhor interesse dos investidores.

Desta forma, o processo de investimento é cíclico, dividido em três etapas, a saber:

- (i) A primeira etapa consiste em análises e estudos de cenários em que os analistas de investimentos traçam cenários macro e microeconômicos, confrontando-os com os cenários já precificados no mercado visando encontrar oportunidades de investimento;
- (ii) A segunda etapa consiste na construção do portfólio, momento este em que se buscam ativos capazes de capturar as oportunidades identificadas na etapa anterior através de análise quantitativa criteriosa para a escolha dos melhores ativos que permitam balancear o portfólio e reduzir risco; e
- (iii) Por fim, a terceira etapa fecha o ciclo provendo a reavaliação e acompanhamento da estratégia adotada, através de diligente acompanhamento das condições de mercado e evolução do risco dos investimentos.

Operacionalmente, os cases de investimento são preparados pelos analistas da Equipe de Investimentos, que geram análises a serem apresentadas ao Diretor de Investimentos. Ao serem aprovados expressamente pelo Diretor de Investimentos, serão implementados através dos trâmites necessários (formalização de cessão, de contratos e demais documentações necessárias para materialização da operação a ser investida). Uma vez que passarem a integrar a carteira dos fundos, referidos ativos serão inseridos no controle de risco para contabilizar o risco da carteira e resultados gerenciais.

Além disso, o desinvestimento de uma posição ocorre, por exemplo, quando: (i) após a revisão das premissas, identifica-se que o retorno esperado para o investimento não é mais compatível com os riscos envolvidos; (ii) o fundamento que suportava determinada tese de investimento é alterado ou quando existe uma outra tese de investimento com relação risco/retorno mais atraente, que ainda não esteja contemplada na carteira; e/ou (iii) há uma oportunidade de rentabilizar o ativo de forma a entregar o resultado esperado, ou acima, aos investidores do fundo.

Por fim, cabe ressaltar que a Gestora se utiliza de planilhas em Excel desenvolvidas internamente para as atividades relacionadas à gestão de recursos.

Caberá aos gestores atuar em conformidade com os regulamentos dos fundos e as legislações pertinentes.

Cada modalidade de ativo é analisada de forma personalizada, em virtude das suas características e particularidades. Desta forma, abaixo esmiuçamos os processos aplicáveis:

➤ Considerações específicas para aquisição de Direitos Creditórios

Quando da aquisição de um Direito Creditório, ou mesmo qualquer ativo de crédito privado, para a carteira dos fundos geridos, a Gestora observa os limites e o perfil de risco estabelecido na política de investimentos do fundo e na Política de Gestão de Risco e Gerenciamento de Liquidez.

A análise de créditos feita pela Gestora deverá verificar os seis elementos abaixo:

- Caráter: fatores como a pontualidade do devedor no cumprimento de suas obrigações e a sua experiência no ramo;
- Capacidade: eficiência de diferentes setores de um determinado negócio e sua habilidade em gerar retornos;
- Capital: índices financeiros como lucratividade, endividamento e liquidez;
- Colateral: aspectos das garantias apresentadas;
- Condições: análise referente da existência de concorrentes ao negócio do devedor; e
- Conglomerado: verificação do grupo econômico do qual o devedor faz parte.

A verificação dos elementos acima identificados é realizada mediante análise dos seguintes quesitos:

- (i) Análise do cumprimento à legislação e regulamentação aplicáveis;
- (ii) Diligência com relação à escritura de emissão do ativo, tipo de lastro, emissor e prestadores de serviços contratados, todos estes em caso de securitização;
- (iii) Com relação ao emissor, em caso de securitização: o histórico de emissões passadas, a performance e eventuais *defaults* que tenham se materializado, possíveis alinhamentos de interesse com o devedor/cedente, a remuneração pelo serviço prestado e a segregação do patrimônio da securitizadora, se aplicável;

- (iv) Com relação ao devedor: seu histórico em outras emissões, se houver, a situação do setor de atuação, a performance de suas ações (se negociadas em Bolsa de Valores), seu quadro de acionistas, a vinculação a pessoas politicamente expostas, planos de negócios, as demonstrações financeiras auditadas, uso dos recursos captados e grau de endividamento;
- (v) Volume da emissão;
- (vi) Prazo e duration;
- (vii) Fluxo de amortização e juros;
- (viii) Multa na ocorrência de pagamento antecipado; e
- (ix) Existência de garantias, sua forma de constituição, índice de cobertura, graus de subordinação, existência de laudo de avaliação, reputação da empresa avaliadora, premissas do laudo e periodicidade de reavaliação do objeto da garantia, existência de covenants e execução em caso de descumprimentos, existência de conta de recebimento de créditos segregada, e fluxo histórico de recebíveis, conforme aplicável.

Previamente à aquisição de operações, a Gestora deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para compra e para acompanhamento do ativo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios.

Por fim, toda alocação a risco de crédito, direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão.

Em consonância com o Código ART ANBIMA, os procedimentos de seleção e aquisição de crédito privado poderão ser simplificados, desde que (i) o emissor do ativo seja listado em mercado organizado; (ii) a complexidade do ativo seja baixa; (iii) a liquidez do ativo seja considerada boa; (iv) a representatividade do ativo no(s) veículo(s) gerido(s) não seja expressiva.

Para os Direitos Creditórios decorrentes de ações judiciais, e portanto ilíquidas, o processo de seleção e compra de direitos creditórios é extremamente rigoroso, sendo realizado de forma individualizada e pormenorizada, ainda que tenham natureza judicial, de forma que vários fatores são analisados antes da compra dos ativos e no período de acompanhamento e cobrança, tais como: (i) as chances de êxito do ativo judicial, com análise detalhada seus possíveis desdobramentos sopesados com os riscos jurídicos encontrados em cada ativo; (ii) a solvência do

devedor (em especial quando envolve ações judiciais contra entidades privadas), (iii) a repercussão geral da tese jurídicas discutida no ativo, (iv) o valor da condenação esperada, (v) o prazo estimado para pagamento, etc. Todas as análises e relatórios internos são ratificados por contratações externas, que analisam (i) os riscos jurídicos do ativo judicial, (ii) o valor envolvido e seus desdobramentos, (iii) risco de fraude na cessão, etc.

As regras descritas neste item são aplicáveis para a gestão de todos os Ativos, no que couber. A aquisição de crédito privado cujo risco esteja atrelado a projetos em desenvolvimento deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, capacidade de geração de caixa e demais riscos.

➤ Considerações específicas para aquisição de Ativos Imobiliários

Previamente à realização do investimento em Ativos Imobiliários, a Gestora analisa a adequação do mesmo ao objetivo e a política do FII gerido. A Gestora realiza avaliações econômicas e financeiras dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos, bem como analisá-los sob o prisma jurídico, técnico e ambiental, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

Cabe explicar que o primeiro passo para a originação e alocação de ativos imobiliários depende da estratégia definida para o(s) Fundo(s) onde os ativos serão alocados.

A Gestora poderá investir em três tipos de Ativos Imobiliários: Direitos Creditórios com lastro imobiliário, imóveis e equity de empresas cujos objeto é o desenvolvimento ou comercialização imobiliária.

A escolha e alocação dos Ativos Imobiliários de crédito (CRIs, Debêntures Imobiliárias, ações, etc.) seguem a mesma política do item relacionado a Direitos Creditórios, respeitando considerando as restrições do veículo e do papel a ser adquirido.

Os Investimentos em imóveis passam inicialmente pelo processo de busca onde a Gestora desenvolverá contato com diversos originadores no mercado que apresentam imóveis disponíveis de acordo com os critérios desenhados pela Diretor de Investimentos para cada fundo, que incluem no mínimo: a) localização, b) tipo de uso, c) estimativa de valor e d) documentação em ordem.

Estas oportunidades serão colocadas em um funil onde cada imóvel passará pelas



seguintes etapas coordenadas pela Equipe de Investimentos:

- (i) Avaliação do imóvel por empresa especializada contratada para este fim;
- (ii) Elaboração/Recebimento de proposta de compra com as respectivas condições precedentes;
- (iii) Aprovação e validação do Diretor de Investimentos;
- (iv) Negociação dos termos de compra;
- (v) Due dilligence através da contratação de empresas especializadas (documental, fiscal, ambiental, etc); e
- (vi) Escritura/Aquisição/Alocação.

Os Ativos Imobiliários passarão, além da análise convencional, por uma análise de *compliance* específica, visando constatar quaisquer vícios relacionados ao ativo, tais como falhas no registro, embargos, embaraços ou alienações.

Os Ativos Imobiliários sempre deverão ser avaliados por empresa especializada a fim de conhecer seu preço justo, previamente à aquisição pelo fundo, respeitando a anterioridade máxima de 12 meses.

#### **4 GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE**

A Gestora atua apenas na gestão dos fundos de investimentos sob sua gestão e terceiriza 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 Gestora, 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 diretor estatutário responsável pelos controles internos e pelo gerenciamento de risco da Gestora, conforme indicado em seu Formulário de Referência (“Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP”), o qual não é subordinado ao Diretor de Investimentos, 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, que atua

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 Gestora, 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 Diretor de Investimentos.

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

## **5 MONITORAMENTO**

A equipe de risco da Gestora desenvolve junto à Equipe de Investimentos, 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 mensais, o gerenciamento de mercado e liquidez pode ser realizado diariamente, com base em tamanho de posições, limites de exposição setoriais e determinados grupos de risco.

A Gestora estabelecerá uma posição de caixa mínimo requerido a cada um dos Fundos, podendo ser em caixa (depósito à vista), ou operações compromissadas com liquidez imediata ou outro ativo estabelecido pelo Diretor de Risco e Compliance. 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, Riscos e PLD/FTP 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, Riscos e PLD/FTP a prerrogativa de ordenar a compra e/ou venda de posições das carteiras sob gestão para fins de reenquadramento.

## **6 ASSIMETRIA DE RETORNOS ESPERADOS**

O objetivo final dos controles é a aplicabilidade desta Política, bem como encontrar o equilíbrio entre risco x retorno, ao longo de um período compatível com o horizonte de investimentos, de forma buscar retornos significativos ao longo do tempo com risco controlado.

## **7 TRATAMENTO DE CONFLITOS DE INTERESSE E OPERAÇÕES ENTRE FUNDOS GERIDOS**

A Gestora não desempenha atividade adicional à própria atividade de gestão de recursos. Não obstante, a Gestora 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:

- (i) A contraparte esteja desenquadrada por questões legais ou regulatórias, ou em relação ao seu estatuto ou diretrizes internas; ou
- (ii) A decisão de venda do ativo esteja embasada pela estratégia de investimento da carteira, formalizada em documento pela Equipe 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 documento pela Equipe de Investimentos.

A Gestora relembra que atua e exige de seus Colaboradores que sempre atuem com os mais elevados princípios éticos e profissionais, razão pela qual todos os clientes da Gestora, recebem tratamento isonômico no âmbito das atividades de gestão de recursos e alocação.

## **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 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, Riscos e PLD/FTP, 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, Riscos e PLD, no limite de suas atribuições.

## 10 CONTROLE DE VERSÕES

Histórico das atualizações desta Política		
Data	Versão	Responsável
Outubro 2022	1ª	Diretor de Compliance, Risco e PLD