



---

# **POLÍTICA DE DECISÃO, SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS**



## Sumário

<b>INTRODUÇÃO E OBJETIVO:</b> .....	<b>3</b>
<b>PRINCÍPIOS:</b> .....	<b>3</b>
<b>POLÍTICA DE DECISÃO, SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS:</b> .....	<b>3</b>
<b>MONITORAMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO:</b> .....	<b>7</b>

## **POLÍTICA DE DECISÃO, SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS**

### **Introdução e objetivo:**

A Tria Capital Ltda. (“Gestora” ou “Tria”) pretende aderir ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. Nesse sentido, a Gestora, por meio da presente Política de Decisão, Seleção e Alocação de Ativos, estabelece as regras que devem ser seguidas na tomada de decisão de investimentos e de seleção e alocação de ativos da Tria.

A Tria é uma gestora de fundos de investimentos, responsável pela gestão de recursos de terceiros, com foco em gestão de fundos imobiliários, com rígido controle de risco, governança e especialização. A Tria busca oportunidades de investimento que ofereçam relação assimétrica entre retorno esperado e risco incorrido, procurando identificar e avaliar os fatores internos e externos que possam afetar adversamente a implementação da política de investimentos ora estipulada.

A presente política aplica-se à aquisição de quaisquer ativos, valores mobiliários e ativos imobiliários pelos Fundos de Investimento Imobiliários para os quais a Gestora presta serviços de gestão de recursos.

### **Princípios:**

Os princípios básicos que guiam o processo de decisão, seleção e alocação de ativos são:

- Transparência no desempenho da área de Gestão de Recursos;
- Diligência e cautela na análise das decisões de investimento;
- Práticas equitativas alinhadas com os interesses dos investidores e tolerância aos riscos; e
- Seleção e alocação de ativos ajustado aos limites previstos pelas restrições legais e dos regulamentos dos fundos de investimento.

### **Política de Decisão, Seleção e Alocação de Ativos:**

O Diretor de Gestão será responsável pela gestão dos Fundos de Investimentos e pela aplicação e monitoramento da presente Política, podendo contar com outros colaboradores da área de Gestão da Tria que auxiliarão na análise de oportunidades de investimentos e monitoramento dos ativos investidos.

As estratégias de investimento/desinvestimento e de seleção dos ativos são definidas pela

Tria a partir 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, sempre em observância à legislação, às normas e regulamentos aplicáveis, bem como às diretrizes estabelecidas nos regulamentos dos fundos por ela geridos, especialmente em suas respectivas políticas de investimentos.

O processo de decisão de investimentos está baseado na análise de fundamentos que determinam as tendências do cenário internacional, o comportamento dos mercados globais, seguidos de uma profunda análise do quadro doméstico, com foco em variáveis como atividade econômica, taxa de juros, câmbio, implicações setoriais e aspectos políticos.

O foco inicial da Gestora serão Fundos de Investimento Imobiliário, cujas carteiras poderão ser compostas por: (i) ativos de crédito privado, tais como certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letra imobiliária garantida, letra de câmbio imobiliária, entre outros (“Ativos de Crédito Privado”), bem como (ii) direitos reais sobre imóveis, cotas de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) de natureza imobiliária e cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos por terceiros (“Ativos Imobiliários” e, em conjunto com os Ativos de Crédito Privado, os “Ativos Investidos”). Adicionalmente, a parcela do patrimônio líquido dos fundos geridos pela Gestora que não estiver alocada em Ativos de Crédito Privado e em Ativos Imobiliários poderá estar alocada em títulos públicos e cotas de fundos de investimentos DI ou de renda fixa (“Ativos de Liquidez”).

O processo de análise dos Ativos Investidos tem como foco a geração de retorno absoluto ajustado ao risco, o qual é avaliado conforme o processo de análise descrito na Política de Gestão de Risco da Tria, por meio de 2 (duas) estratégias principais:

1. **Top Down:** A partir da visão macroeconômica estabelecida pela Gestora, por meio de sua área de Gestão, são selecionados os Ativos Investidos que potencialmente obterão maior crescimento, considerando-se a conjuntura e as perspectivas macroeconômicas, tanto a nível nacional quanto global.
2. **Bottom-up:** Estratégia 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 decisão de investimentos nos Ativos de Liquidez é realizada pela área de Gestão, que pondera rentabilidade, liquidez e enquadramento dos fundos ao regime de longo prazo para efeitos de tributação.

Adicionalmente, a seleção de Ativos Investidos dos Fundos deve ter como base: (i) clara visão da condição macroeconômica e política do país e do mundo, delineando suas consequências nos diversos setores da economia, bem como do ponto de vista dos investidores em relação a cada um destes setores (primeira etapa); (ii) o resultado da análise macroeconômica leva à escolha de setores ou segmentos específicos com perspectivas de resultado do investimento atraentes para o risco oferecido, bem como com provável demanda efetiva por parte dos investidores (segunda etapa); (iii) caso de busca específica de empresas/bens/ativos objeto, que deve incluir profunda análise financeira, estudo da posição competitiva da empresa dentro do seu segmento de atuação, e análise do perfil ético (pesquisa da atual percepção em relação à empresa e sócios, e seu histórico (caso aplicável) (terceira etapa).

A presente Política também estabelece regras quanto à alocação dos ativos entre os fundos de investimentos geridos pela Gestora, visando a criar parâmetros para a equitativa alocação de ordens de compra e venda de Ativos Investidos emitidas em nome dos fundos de investimento geridos.

O Diretor de Gestão avalia periodicamente as posições nas carteiras dos fundos de investimento sob sua supervisão. As decisões de alocação de investimentos deverão ser discutidas em reunião específica entre o Diretor de Gestão e os demais membros da área de Gestão.

O investimento é realizado por meio de uma seleção criteriosa das posições, incluindo concentrações e diversificações, que maximizem a relação risco/retorno da carteira dos respectivos fundos de investimento, de modo que as ordens de compra e venda de Ativos Investidos entre os fundos de investimento geridos pela Gestora podem ser realizadas em conjunto ou individualmente.

Caso ocorra o agrupamento de ordens, o Diretor de Gestão e demais membros da área deverão observar os procedimentos mínimos de alocação equitativa no rateio das ordens, conforme políticas e regras internas da Gestora.

Os ativos passíveis de aquisição pelos fundos, bem como eventuais empresas cedentes/emissoras/alienantes dos Ativos Investidos passarão, além da análise convencional, por uma análise de *compliance* específica, visando constatar quaisquer vícios relacionados à constituição do ativo e das garantias (caso aplicável), tais como falhas no registro, embargos, embaraços ou alienações e quaisquer procedimentos escriturais.

Quando cabível e/ou caso assim exigido pela regulamentação aplicável, os Ativos Investidos, bem como eventuais empresas cedentes/emissoras/alienantes dos Ativos Investidos serão avaliados por consultores especializados e/ou escritório de advocacia, conforme o caso, a fim de possibilitar um

melhor conhecimento de seu preço justo, previamente à aquisição pelos fundos.

Adicionalmente, o Ativo Investido, bem como eventuais empresas cedentes/emissoras/alienantes dos Ativos Investidos, conforme o caso e se aplicável, serão analisados à luz das métricas abaixo a fim de valorar a relação risco-retorno oferecida: (i) Demonstrações Financeiras: Geração de Caixa, EBITDA, EBITDA sobre despesa com juros, nível do endividamento, alavancagem, composição do endividamento e volatilidade do faturamento; (ii) Análise setorial: é realizada uma macro-análise setorial afim de verificar se o setor no qual a empresa está inserida oferece riscos que possam afetar seu crédito no prazo da dívida; (iii) *Track-record*: São pesquisadas quaisquer inadimplências anteriores e detalhamento dos acontecimentos; (iv) *Compliance*: Pesquisa ampla sobre relação da empresa e seus sócios em quaisquer escândalos ou processos judiciais ou administrativos, pesquisa dos mesmos em todos os cadastros restritivos de crédito públicos; (v) Instalações: sempre que necessário será feita uma visita in loco para que as condições e existência de todo o aparato operacional da empresa seja verificado; e (vi) Solicitação de Notas Fiscais e/ou canchotos, conforme aplicável.

## **Monitoramento**

A Gestora controla os riscos de todas as transações realizadas pelos fundos, seja na compra ou na venda de ativos, a fim de mitigar e monitorar os riscos inerentes às carteiras dos fundos. O processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento.

Portanto, o monitoramento da Gestora, incluindo a elaboração de relatórios, é exercido sob a responsabilidade conjunta da Área de Gestão e do Diretor de Risco e *Compliance*. A Gestora utilizará sistemas, controles e/ou rotinas para monitorar frequentemente o enquadramento dos investimentos realizados nas políticas de risco adotadas pela Gestora, expressas em sua Política de Gestão de Riscos. Além deste acompanhamento, haverá revisão periódica dos parâmetros adotados. A Gestora contará com controles de risco próprios por ela desenvolvidos e com sistemas contratados de terceiros, conforme descritos em sua Política de Gestão de Riscos.

Em caso de desenquadramento de algum limite, o Diretor de Risco e *Compliance* em conformidade com a previsão do Política de Gestão de Riscos, solicitará o reenquadramento da carteira ou a justificativa da área de gestão para a sua não execução.

O Diretor de Risco e *Compliance* decidirá, então, sobre a aceitação da justificativa. Em casos extremos, se necessário, ele mesma executará o reenquadramento da carteira.



**Vigência e Atualização:**

Esta política será revisada periodicamente, e sua alteração acontecerá caso seja constatada necessidade de atualização do seu conteúdo. Poderá, ainda, ser alterada a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.