

METODOLOGIA DE DECISÃO DE INVESTIMENTOS

A presente Política de Atuação da CAIXA IMOVEIS GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS S.A (ou "CAIXA IMOVEIS GESTORA") na Gestão de Fundos por ela Geridos, visa a atender às exigências dos agentes reguladores e fiscalizadores do mercado de capitais, onde está previamente autorizada a exercer suas atividades.

CONCEITO: A Política de Investimentos compreende um conjunto de diretrizes e medidas que norteiam a gestão dos ativos. Combina aspectos de filosofia de investimentos e de planejamento, tendo por pano de fundo o conceito de equilíbrio e perenidade do profundo conhecimento da equipe de gestão, e visa mitigar a ocorrência de desequilíbrios por meio do estabelecimento de uma composição de ativos que otimize a relação entre risco e retorno da carteira, em consonância com os objetivos do Fundo.

I. Decisão de Investimento e Seleção e Alocação de Ativos

Esta Política é composta por elementos que compreendem a missão do Fundo, a definição de gerenciamento do risco, os objetivos de investimento, a composição de ativos, e a avaliação de desempenho esperada. A partir destes fatores é possível construir um conjunto coerente de diretrizes, que permitem uma gestão de investimentos bem-sucedida que tange a aquisição ou não de determinado ativo.

A CAIXA IMOVEIS GESTORA fundamenta seus investimentos em um processo decisório sistemático, baseado em análise quantitativa e revisão por análise qualitativa. Em algumas estratégias, o gestor tem a discricão de implementar a operação baseado em análise fundamentalista e macroeconômica. Uma vez implementada, a operação passa a ser monitorada pelo Gestor de Risco e Trader, utilizando um modelo proprietário de gestão de riscos. Nossa experiência em trading e investimentos é alavancada por modelos sofisticados que monitoram as operações atuais e potenciais no mercado de maneira sistemática.

A construção do portfólio sempre parte das estratégias com menor risco em direção as estratégias com mais risco, e a diversidade não correlacionada contribuem para retornos positivos e consistentes.

As empresas que formam a base de dados de empresas, que são monitoradas por nossos modelos quantitativos, são empresas que conhecemos em profundidade qualitativa. Com base em análise fundamentalista, as ações são monitoradas pelo modelo a fim de procurar operações de valores relativos.

Os modelos quantificam a melhor forma de implementar cada operação, sob o ponto de vista econômico, ponderando a melhor relação risco retorno. Esse mesmo modelo gera os pontos de stop e incorpora um mecanismo de back testing que valida o nível de confiança das operações. A decisão final é do gestor que analisa e decide implementar ou não, as operações sugeridas pelo modelo. Possuímos tecnologia que possibilita o sistema realizar automaticamente algumas arbitragens.

- Análise qualitativa
 - a) Análise setorial;
 - b) Entrevistas a funcionários, gerentes ou diretores da empresa em estudo;
 - c) Histórico de atuação da empresa e de seus controladores;
 - d) Análise societária da empresa: estatuto social e governança corporativa;
 - e) Pesquisas acerca da empresa estudada: análise SWOT, forças e fraquezas, concorrência, principais clientes, posicionamento estratégico, vantagens competitivas, barreiras para entrada, além de outros fatores mercadológicos;
 - f) Visitas à empresa estudada;
 - g) Destaques: pesquisa de particularidades da empresa.

- Análise quantitativa
 - a) Análise das demonstrações financeiras da empresa estudada (balanço patrimonial, DRE, fluxo de caixa, notas explicativas e pareceres da auditoria);
 - b) Avaliação do preço justo da empresa através do método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD);
 - c) Avaliação da empresa por Fluxo de Dividendos Descontados (FDD) e análise do dividend yield, nos casos em que forem aplicáveis;
 - d) Comparação da empresa com outras empresas do mesmo setor econômico através de múltiplos setoriais, de mercado e financeiros (ROE, ROIC, ROA);
 - e) Estimativa do valor de reposição dos ativos empresariais, ou estimativa do valor de liquidação da empresa;
 - f) Estimativa da taxa interna de retorno (TIR) e valor presente líquido (VPL) da empresa.

II. Execução de Ordens

Para fins deste item de Execução de Ordens, considera-se:

Ordem: o ato mediante o qual o Investidor solicita a aplicação em ou resgate de cotas de determinado Fundo.

Transmissão de Ordens: A GESTORA somente poderá receber Ordens emitidas por escrito por meio de correio eletrônico (e-mail) encaminhado pelo Investidor e/ou seus representantes ou procuradores, desde que tanto o Investidor, seus representantes ou procuradores quanto os respectivos e-mails de origem estejam prévia e devidamente autorizados e identificados na documentação cadastral do Investidor. O Investidor será o único responsável pelo acompanhamento das operações realizadas por seus representantes ou procuradores, não podendo imputar à GESTORA qualquer responsabilidade por eventuais perdas que as operações ordenadas pelos mesmos venham a lhe causar.

Recebimento/Recusa de Ordens: Somente serão recebidas pela GESTORA Ordens a ela transmitidas por escrito, por meio de correio eletrônico (e-mail), nos termos do item "Transmissão de Ordens" acima. A GESTORA, no entanto, poderá recusar-se a receber qualquer Ordem, a seu exclusivo critério, sempre que verificar a prática de atos ilícitos, nos termos da Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Terrorismo da GESTORA. Ainda, não acatará Ordens de Investidores que se encontrarem, por qualquer motivo, impedidos de operar no mercado de valores mobiliários.

Horário de Recebimento de Ordens: Os horários-limite para o recebimento de Ordens de aplicação e resgate, relativamente a cada Fundo, estão definidos no Regulamento de cada Fundo. Caso a Ordem seja recebida em horário posterior ao fixado, poderá ser considerada como tendo sido recebida no 1º (primeiro) dia útil subsequente.

Execução de Ordens: ato pelo qual a GESTORA cumpre a Ordem transmitida pelo Investidor mediante a realização e registro no sistema informatizado no administrador fiduciário dos Fundos. A Ordem de aplicação registrada somente é confirmada com a entrada dos recursos na conta do respectivo fundo no mesmo dia.

Pessoas Vinculadas: (i) os Colaboradores; (ii) o cônjuge ou companheiro dos Colaboradores; (iii) os ascendentes e descendentes de primeiro grau dos Colaboradores; e (iv) os clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não classificados como Pessoas Vinculadas.

Cancelamento de Ordens: toda e qualquer Ordem, enquanto não executada, poderá ser cancelada por iniciativa do próprio Investidor ou seus representantes ou procuradores, conforme o caso.

III. Operação no Mercado de Capitais

SISTEMA DE TRADING:



SISTEMA DE TRADING – REVISÃO QUALITATIVA



IV. Considerações Finais:

Esta Política não substitui a obrigação que todo Colaborador tem de usar o bom senso, discernimento e de, sempre que necessário, em caso de dúvidas, contatar a Diretora de Compliance ou Diretor de Risco diretamente ou através dos e-mails COMPLIANCE@CAIXAIMOVEIS.COM.BR. O Diretor de Risco é responsável por atualizar esta Política dentro de um período de tempo razoável depois que ocorrerem mudanças nas leis e normas aplicáveis, ou quando considerar apropriado. A versão atualizada da Política será divulgada a todos os Colaboradores e no website da CAIXA IMOVEIS GESTORA <http://portal.caixaimoveis.com.br/gestora>