

POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE  
ATIVOS

NAVI ALLOCATION - ADMINISTRADORA E  
GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.



MAIO / 2022

## SUMÁRIO

1. Apresentação.....	3
2. Atribuições do Diretor de Gestão.....	3
3. Estrutura de Comitês .....	3
3.1. Comitê de Investimentos.....	4
3.2. Comitê e Equipe envolvidos no Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio ("CMRP").....	4
3.3. Comitê de Riscos e Compliance .....	5
4. Processo de Seleção e Alocação.....	5
4.1. Cotas de Fundos de Investimento geridos por Terceiros .....	6
Os fundos de fundos (FoF) deverão respeitar os limites de alocação por veículo e por setor, conforme disposto na Política de Gestão de Risco, bem como a política de investimento específica de cada fundo gerido.....	7
4.2. Ativos de Renda Fixa .....	7
5. Monitoramento.....	7
6. Guarda de Documentos .....	7
7. Vigência e Atualização.....	7

## **1. Apresentação**

A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) da Navi Allocation - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (“Navi Allocation” ou “Gestora”) define o processo que será observado para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos veículos de investimento cuja gestão é exercida pela Gestora.

Esta Política se aplica essencialmente à área de gestão, responsável pelas decisões de investimento. A área de gestão, no processo de seleção e alocação de ativos, contará com o auxílio de suas áreas de apoio, bem como observará as competências dos comitês formalmente instituídos em eventuais fundos geridos pela Navi Allocation, cabendo a decisão final de investimento à equipe de gestão.

Ademais, o escopo de todas as medidas tomadas no intuito de mitigar quaisquer riscos de conflitos de interesses entre as gestoras do Grupo Navi são devidamente tratados no Código de Ética do Grupo Navi, composto pela Gestora, em conjunto com a Navi Capital - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda, Navi Yield - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., Navi Real Estate Ventures - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. e Navi International - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda (“Grupo Navi”).

## **2. Atribuições do Diretor de Gestão**

O Diretor de Gestão é responsável pela tomada de decisão dos investimentos a serem feitos pelos veículos de investimento geridos pela Gestora, obedecendo o processo de investimento descrito nesta Política. Ainda, o Diretor de Gestão será responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Navi Allocation, conjuntamente ao Comitê de Investimentos.

## **3. Estrutura de Comitês**

Os comitês são grupos de profissionais seniores reunidos para deliberarem sobre determinados temas. Estes comitês reunir-se-ão periodicamente, para deliberar sobre uma pauta definida e concluir com uma decisão de seus membros, a ser formalizada nos termos abaixo.

As reuniões dos comitês podem ser realizadas pessoalmente (em um horário e local específicos), por conferência telefônica, ou por circulação de e-mail.

Para assegurar uma reunião do comitê produtiva e eficaz, é fundamental que a documentação pertinente seja distribuída aos membros com antecedência, com tempo suficiente para realizar uma análise razoável antes da reunião programada, se for necessário.

### 3.1. Comitê de Investimentos

**Responsabilidades:** o Comitê de Investimentos é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a discussão dos estudos técnicos elaborados pela equipe de análise acerca das possibilidades de investimentos, bem como pelo estabelecimento de diretrizes gerais de investimento.

O Comitê de Investimentos acompanha a performance do portfólio de ativos, análise de dados setoriais e de mercado, monitoramento do mercado para oportunidades de compra e venda de ativos, sendo que tal equipe responde diretamente ao Diretor de Gestão.

- Funções da Equipe de Análise:

Monitoramento dos dados macroeconômicos, informações financeiras dos fundos investidos, atualização da modelagem de cotas de fundos investidos e demais ativos do portfólio e monitorar outras oportunidades de investimento, sendo que tal equipe responde diretamente ao Diretor de Gestão.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O Comitê de Investimentos deve se reunir semanalmente, para que sejam apresentadas e apreciadas as oportunidades e teses de investimento. O Diretor de Gestão tem autonomia para desinstalar o comitê quando julgar que não há matéria suficiente para discussão.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas durante o Comitê de Investimentos serão registradas e executadas pelas equipes de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão. As decisões de investimento serão sempre pautadas por comentários e votos das equipes de gestão e risco.

### 3.2. Comitê e Equipe envolvidos no Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio ("CMRP")

**Responsabilidades:** O CMRP é um órgão de caráter técnico, com o intuito de reunir os seus membros para a reavaliação periódica dos ativos que compõem o portfólio, observar a atribuição de performance da carteira e avaliar a composição da carteira por liquidez, classe de ativos, estratégia, entre outros. É o fórum em que é analisada performance relativa ao *benchmark* relativo a cada estratégia, bem como a alocação da carteira em relação a este, por ativo e por segmento. Além disso, é o comitê em que são discutidos os novos dados do setor e tendências da indústria, com o intuito de substanciar decisões de alteração de composição de portfólio.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O CMRP se reunirá mensalmente ou em menor periodicidade, se necessário, podendo ser instalado extraordinariamente pelo Diretor de Gestão.

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas no CMRP serão executadas pelas equipes de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão.

Assim que os ativos são adquiridos pelos veículos de investimento sob a gestão da Navi Allocation, após terem sido aprovados pelo Comitê de Investimentos, eles passam a ser monitorados conjuntamente por diversas equipes, dentre elas a equipe de gestão, que leva ao CMRP questões e sugestões relativas às necessidades de rebalanceamento ou alteração do portfólio. Não obstante a existência deste Comitê, o Diretor de Gestão tem discricionariedade para decidir pelo rebalanceamento ou qualquer alteração imediata do portfólio caso entenda que tais medidas sejam urgentes e a omissão pode acarretar prejuízos ao portfólio.

### 3.3. Comitê de Riscos e Compliance

**Responsabilidades:** As responsabilidades do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas na Política de Controles Internos do Grupo Navi, bem como na Política de Gestão de Riscos da Gestora. Especificamente com relação à seleção e monitoramento de investimentos, este Comitê presta suporte às equipes de gestão na análise das partes envolvidas em uma transação, averiguando fatos relevantes relacionados à integridade, reputação, entre outros, acompanhamento de processos de diligência financeira, contábil e fiscal, se aplicável, diligência jurídica e das garantias, avaliação de pontos de não conformidade, avaliação do apetite a risco da Gestora e faixas de tolerância a desvios, e ainda, verificar a conformidade com as estratégias de investimento de cada veículo gerido pela Gestora.

O Diretor de Compliance possui ainda total autonomia e independência em suas decisões para questionar os riscos assumidos nas operações realizadas, sendo possível a aplicação das ações disciplinares cabíveis.

A composição, periodicidade e formalização das decisões do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas no Capítulo 14 do Código de Ética. O Comitê de Compliance é único para todas as gestoras do Grupo Navi.

## 4. Processo de Seleção e Alocação

A rigorosa adesão a um processo de investimento é fundamental para assegurar disciplina na tomada de decisões, em que todos os envolvidos estejam plenamente informados sobre suas responsabilidades. Assim, é essencial que as decisões fundamentais sejam tomadas no contexto do Comitê de Investimento.

De forma geral, os colaboradores da equipe de gestão e análise são responsáveis pela análise e avaliação de investimentos, alocação entre os diferentes ativos e posições dos fundos sob gestão, bem como por dar suporte ao Diretor de Gestão em suas atividades em geral.

O Diretor de Gestão, 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 pela equipe de análise.

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

A equipe de análise, por sua vez, possui as funções de monitorar os mercados, avaliar e sugerir os ativos para investimento pelos fundos, dar suporte à gestão de ativos de forma geral, captar dados no mercado, confeccionar relatórios e acompanhar as rentabilidades das carteiras e ativos no mercado. A Gestora se utiliza de planilhas em Excel desenvolvidas internamente para as atividades relacionadas à gestão de recursos.

Importante ressaltar que a área de compliance veda a realização, pelos fundos de investimento geridos pelas gestoras do Grupo Navi, de quaisquer operações com as empresas ligadas, independentemente do nível, aos eventuais sócios pessoas jurídicas e seus respectivos sócios pessoas físicas das gestoras do Grupo Navi, salvo se aprovadas pelos investidores em assembleia geral de cotistas, conforme determinado pela regulamentação aplicável.

O processo de investimento é dividido em três fases:

**Fase 1:** análises e estudos de cenários em que o time de gestão e análise traça cenários macro e microeconômicos, confrontando-os com os cenários já precificados no mercado visando encontrar oportunidades em fundos de investimentos;

**Fase 2:** construção do portfólio, momento este em que se buscam ativos capazes de capturar as oportunidades identificadas na etapa anterior através de análises quantitativa e qualitativa criteriosas para a escolha dos ativos com melhor assimetria de retorno que permitam balancear o portfólio e reduzir risco; e

**Fase 3:** a reavaliação e acompanhamento da estratégia adotada, através de diligente acompanhamento das condições de mercado e evolução do risco dos investimentos.

O processo de seleção de ativos está descrito nos subitens a seguir:

#### **4.1. Cotas de Fundos de Investimento geridos por Terceiros**

O processo de seleção de cotas de fundos de investimento geridos por terceiros pauta-se, fundamentalmente, na análise criteriosa do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento.

O método de seleção do gestor é primordialmente qualitativo, sendo que os parâmetros quantitativos são considerados como consequência dos fatores qualitativos. Assim, o processo de formação do portfólio se baseia em diferentes aspectos qualitativos do gestor do fundo-alvo, tais como:

1. Aspectos institucionais, como histórico do gestor, estrutura societária, informação sobre a equipe, reputação e experiência passada;
  2. Aspectos legais e regulatórios, tais como registros atuais e passados em agências regulatórias, litígios passados ou correntes, ou qualquer situação que deponha contra seus sócios ou equipe;
  3. Filosofia de investimento, processo de investimento, estratégias e estilo de alocação e o seu comprometimento com a política de investimento proposta;
- Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

4. Histórico de rentabilidade dos fundos sob a sua gestão; e

5. A qualidade e potencial de valorização dos ativos presentes nos fundos investidos.

Os fundos de fundos (FoF) deverão respeitar os limites de alocação por veículo e por setor, conforme disposto na Política de Gestão de Risco, bem como a política de investimento específica de cada fundo gerido.

#### **4.2. Ativos de Renda Fixa**

Na seleção de ativos de renda fixa, considera-se a expectativa da área de gestão para as taxas de juros e moedas. Deverão ser selecionados títulos públicos condizentes com as análises do Diretor de Gestão, ativos de renda fixa classificados como “baixo risco” de crédito, cotas de fundos com baixa volatilidade e consistentes.

Os gestores selecionados para compor o portfólio de renda fixa são normalmente instituições tradicionais. Além disso, os gestores de renda fixa devem ter um volume substancial de ativos sob gestão de forma a garantir as melhores taxas no mercado.

Para a seleção dos fundos, deve levar em conta taxas reduzidas a fim de maximizar o retorno ao cotista.

Os gestores selecionados devem ser representativos no mercado brasileiro, tendo acesso irrestrito à comunidade macroeconômica, financeira e governamental a fim de garantir que todas as alternativas de renda fixa são oferecidas a sua mesa de operações.

### **5. Monitoramento**

O acompanhamento dos ativos investidos pela área de gestão da Gestora é dinâmico e constante. Além da discussão imposta pelo CMRP, a equipe responsável monitorará os dados sobre o setor, notícias macroeconômicas e políticas.

### **6. Guarda de Documentos**

Todos os manuais, relatórios, atas e demais documentos mencionados nesta Política serão mantidos nos arquivos físicos ou armazenados digitalmente nas dependências dos escritórios do Grupo Navi pelo prazo mínimo de cinco (05) anos.

### **7. Vigência e Atualização**

Esta Política será revisada anualmente, 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.

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

Em caso de alterações, esta Política deve ser atualizada no SSM ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos da data de sua alteração.

## POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

NAVI REAL ESTATE VENTURES - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS  
FINANCEIROS LTDA.



MAIO / 2022

## SUMÁRIO

1. Apresentação .....	3
2. Atribuições do Diretor de Gestão.....	3
3. Estrutura de Comitês.....	3
3.1. Comitê de Pipeline.....	4
3.2. Comitê de Investimentos .....	4
3.3. Comitê de Monitoramento do Portfólio ("CMP").....	5
3.4. Comitê de Riscos e Compliance .....	6
4. Processo de Seleção e Alocação.....	6
4.1. Ativos Imobiliários .....	8
4.2. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários geridos por Terceiros.....	10
4.3. Ativos de Renda Fixa .....	11
5. Monitoramento.....	12
6. Guarda de Documentos .....	12
7. Vigência e Atualização.....	12

## 1. Apresentação

A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) da Navi Real Estate Ventures - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (“Navi Ventures” ou “Gestora”) define o processo que será observado para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos veículos de investimento cuja gestão é exercida pela Gestora.

Esta Política se aplica essencialmente à área de gestão, responsável pelas decisões de investimento. A área de gestão, no processo de seleção e alocação de ativos, contará com o auxílio de suas áreas de apoio, bem como observará as competências dos comitês formalmente instituídos em eventuais fundos geridos pela Navi Ventures, cabendo a decisão final de investimento à equipe de gestão.

Ademais, o escopo de todas as medidas tomadas no intuito de mitigar quaisquer riscos de conflitos de interesses entre as gestoras do Grupo Navi são devidamente tratados no Código de Ética do Grupo Navi, composto pela Gestora, em conjunto com a Navi Capital - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda, Navi Yield - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., Navi Allocation Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., Navi Real Estate Selection Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. e Navi International Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda (“Grupo Navi”).

## 2. Atribuições do Diretor de Gestão

O Diretor de Gestão é responsável pela tomada de decisão dos investimentos a serem feitos pelos veículos de investimento geridos pela Gestora, obedecendo o processo de investimento descrito nesta Política. Ainda, o Diretor de Gestão será responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Navi Ventures, conjuntamente ao Comitê de Investimentos.

## 3. Estrutura de Comitês

Os comitês são grupos de profissionais seniores reunidos para deliberarem sobre determinados temas. Estes comitês reunir-se-ão periodicamente, para deliberar sobre uma pauta definida e concluir com uma decisão de seus membros, a ser formalizada nos termos abaixo.

As reuniões dos comitês podem ser realizadas pessoalmente (em um horário e local específicos), por conferência telefônica, ou por circulação de *e-mail*.

Para assegurar uma reunião do comitê produtiva e eficaz, é fundamental que a documentação

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou*

pertinente seja distribuída aos membros com antecedência, com tempo suficiente para realizar uma análise razoável antes da reunião programada, se for necessário.

### 3.1. Comitê de Pipeline

**Responsabilidades:** O Comitê de Pipeline é um órgão de caráter consultivo, com o viés de reunir os seus membros para definir quais membros da equipe serão responsáveis pela análise de cada um dos ativos que compõe o pipeline de ativos da Gestora.

Anteriormente ao Comitê de Pipeline, o Diretor de Gestão e a equipe de análise poderão receber as oportunidades de investimento por meio de bancos parceiros, assessores/ consultores ou por originação proprietária. Tais oportunidades serão compiladas e levadas ao Comitê de Pipeline. O desinvestimento de ativos que integrem as carteiras dos fundos sob gestão também deve ser levado ao Comitê de Pipeline para análise e definição das condições satisfatórias de venda. Em geral são levadas características básicas de cada ativo, tais como: características técnicas, área bruta locável, taxa de vacância corrente e histórica, lista de inquilinos, nível de aluguéis, inadimplência, localização, dinâmica econômica e demográfica da região, entre outras.

No Comitê em questão, define-se o responsável pela condução da análise, sempre acompanhado do Diretor de Gestão.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco. O membro do time de *compliance* e risco poderá excluir a análise de qualquer ativo do Comitê de Pipeline por questões que possam infringir as políticas internas do Grupo Navi.

**Reuniões:** O Comitê de Pipeline se reúne de forma extraordinária, a pedido do Diretor de Gestão, sempre que se iniciarem tratativas para aquisições diretas e/ou indiretas de novos ativos imobiliários ou desinvestimentos.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas em sede de Comitê de Pipeline serão registradas e executadas pela equipe de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Nelas constarão as equipes responsáveis pelas análises assim como os prazos finais para término e posterior apresentação no Comitê de Investimentos.

### 3.2. Comitê de Investimentos

**Responsabilidades:** o Comitê de Investimentos é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a discussão dos estudos técnicos elaborados pela equipe de análise acerca das possibilidades de investimentos, bem como pelo estabelecimento de diretrizes gerais de investimento.

Assim que as análises dos possíveis investimentos pelo Comitê de Pipeline são finalizadas, elas são apresentadas no Comitê de Investimentos.

- Funções da Equipe de Análise:

Avaliação e modelagem financeira dos ativos apresentados no Comitê de Pipeline. Também cabe à equipe de análise atualizar bases de dados setoriais e de mercado, além de monitorar o mercado e transações recentes para dar suporte às oportunidades de compra e venda de ativos, sendo que tal equipe responde diretamente ao Diretor de Gestão.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O Comitê de Investimentos deve se reunir semanalmente, para que sejam apresentadas e apreciadas as oportunidades e teses de investimento e/ou desinvestimento. O Diretor de Gestão tem autonomia para desinstalar o comitê quando julgar que não há matéria suficiente para discussão.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas durante o Comitê de Investimentos serão executadas pela equipe de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão. As decisões de investimento e desinvestimento serão sempre pautadas por comentários e votos das equipes de gestão e risco.

### 3.3. Comitê de Monitoramento do Portfólio ("CMP")

**Responsabilidades:** O CMP é um órgão de caráter técnico, com o intuito de reunir os seus membros para a reavaliação periódica dos ativos que compõem o portfólio, observar a evolução de indicadores operacionais e financeiros dos ativos imobiliários em carteira e avaliar linhas de ação a serem tomadas no âmbito da gestão dos imóveis pertencentes aos fundos. É responsável por garantir a melhor definição de critérios para embasar o processo de avaliação dos ativos, incluindo a validação e aprovação do valor justo dos ativos, bem como dos retornos projetados e fluxos de caixa.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O CMP se reunirá mensalmente, podendo ser instalado extraordinariamente pelo Diretor de Gestão. Caso julgue necessário, o Diretor de Gestão poderá solicitar à equipe de análise as pautas das reuniões com o objetivo de atualizar o time com os novos dados setoriais, analisar a performance e indicadores-chaves dos ativos imobiliários dos fundos geridos, discutir

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou*

eventos recentes, e traçar planos de ação para os ativos, podendo estes visar a adequação da performance operacional e financeira dos ativos ou mesmo a reciclagem do parcial ou total do ativo em questão.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas no CMP serão registradas e executadas pelas equipes de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão.

Assim que os ativos são adquiridos pelos veículos de investimento sob a gestão da Navi Ventures, após terem sido aprovados pelo Comitê de Investimentos, eles passam a ser monitorados conjuntamente por diversas equipes, dentre elas a equipe de Gestão.

### **3.4. Comitê de Riscos e Compliance**

**Responsabilidades:** As responsabilidades do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas na Política de Controles Internos do Grupo Navi, bem como na Política de Gestão de Riscos da Gestora. Especificamente com relação à seleção e monitoramento de investimentos, este Comitê presta suporte às equipes de gestão na análise das partes envolvidas em uma transação, averiguando fatos relevantes relacionados à integridade, reputação, entre outros, acompanhamento de processos de diligência financeira, contábil e fiscal, se aplicável, diligência jurídica e das garantias, avaliação de pontos de não conformidade, avaliação do apetite a risco da Gestora e faixas de tolerância a desvios, e ainda, verificar a conformidade com as estratégias de investimento de cada veículo gerido pela Gestora.

O Diretor de Compliance possui ainda total autonomia e independência em suas decisões para questionar os riscos assumidos nas operações realizadas, sendo possível a aplicação das ações disciplinares cabíveis.

A composição, periodicidade e formalização das decisões do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas no Capítulo 14 do Código de Ética. O Comitê de Compliance é único para todas as gestoras do Grupo Navi.

## **4. Processo de Seleção e Alocação**

A atividade de gestão de fundos de investimentos imobiliários, conforme regulados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, é destinada ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais. Por sua vez, a atividade de gestão de fundos de investimentos em participações, regulados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 578, de 30 de agosto de 2016, é destinada apenas a investidores qualificados e profissionais. Adicionalmente, o processo de seleção de ativos e alocação de

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou*

portfólio deverá sempre observar a estratégia principal da Gestora para aquisição de ativos.

A rigorosa adesão a um processo de investimento é essencial para assegurar disciplina na tomada de decisões, em que todos os envolvidos estejam plenamente informados sobre suas responsabilidades. Assim, é essencial que as decisões fundamentais sejam tomadas no contexto do Comitê de Investimento.

De forma geral, os colaboradores da equipe de gestão e análise são responsáveis pela análise e avaliação de investimentos, alocação entre os diferentes ativos e posições dos fundos sob gestão, bem como por dar suporte ao Diretor de Gestão em suas atividades em geral.

O Diretor de Gestão, 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 pela equipe de análise.

A equipe de análise, por sua vez, possui as funções de monitorar os mercados, avaliar e sugerir os ativos para investimento pelos fundos, dar suporte à gestão de ativos de forma geral, captar dados no mercado, confeccionar relatórios e acompanhar as rentabilidades das carteiras e ativos no mercado.

Importante ressaltar que a área de *compliance* veda a realização, pelos fundos de investimento geridos pelas gestoras do Grupo Navi, de quaisquer operações com as empresas ligadas, independentemente do nível, aos eventuais sócios pessoas jurídicas e seus respectivos sócios pessoas físicas das gestoras do Grupo Navi, salvo se aprovadas pelos investidores em assembleia geral de cotistas, conforme determinado pela regulamentação aplicável.

O processo de investimento é dividido em três fases:

**Fase 1:** análises e estudos de cenários em que os analistas de investimentos traçam cenários macro e microeconômicos, confrontando-os com os cenários implícitos nos preços solicitados pelos vendedores;

**Fase 2:** construção do portfólio de ativos imobiliários, momento este em que se buscam ativos capazes de capturar as oportunidades identificadas na etapa anterior através de análises quantitativa e qualitativa criteriosa para a decisão de investimento; e

**Fase 3:** a reavaliação e acompanhamento da estratégia adotada, através de diligente acompanhamento das condições de mercado, da performance financeira de cada ativo e evolução do risco dos investimentos.

O processo de seleção de ativos está descrito nos subitens a seguir:

#### **4.1. Ativos Imobiliários**

Tendo em vista a estratégia central de investimento pela Navi Ventures, a Gestora poderá realizar investimentos em ativos imobiliários (i) diretamente através da aquisição de terrenos, imóveis construídos e/ou em fase de construção e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais ou residenciais construídos e/ou em fase de construção, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação (“Imóveis”); e/ou (ii) indiretamente em Imóveis mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades que invistam em Imóveis, incluindo mas não se limitando sociedades de propósito específico; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário também geridos pela Navi Ventures ou por terceiros; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, constituídos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, que invistam em ações ou cotas de sociedades e tenham por objeto investir em Imóveis.

O processo de seleção de ativos imobiliários representados por cotas de fundos de investimento imobiliário geridos por terceiros é melhor descrito no item 4.2 desta Política.

O processo de decisão para investimento em ativos imobiliários, seja ele direto ou indireto, tem início com o levantamento e análise dos dados contábeis de cada imóvel alvo, bem como com a identificação das suas vantagens competitivas.

Após o processo inicial, começa-se o estudo do mercado em que tais imóveis se situam, buscando entender a dinâmica do ambiente competitivo e das características econômicas da região, identificar as barreiras de entrada para novos competidores e apontar possíveis riscos regulatórios ou de qualquer outra natureza.

A Navi Ventures também formulará, quando julgar necessário, avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos próprios e ambientais, podendo incluir laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas e levando em consideração fatores como:

- (i) localização;
- (ii) depreciação física;
- (iii) necessidade de investimento;
- (iv) tendência de evolução de aluguel;
- (v) vacância e inadimplência do ativo ou portfólio de ativos em questão;
- (vi) capacidade de geração de caixa e distribuição de dividendos; e,
- (vii) due diligence para levantamento de eventuais passivos existentes, principalmente nos casos de aquisição de ações ou cotas de sociedades.

Especificamente no caso de investimento indireto em Imóveis mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades, a Gestora busca, sempre que possível, identificar empresas:

- (i) que possuam valor de mercado abaixo do seu valor intrínseco com margem de segurança adequada;
- (ii) com múltiplos financeiros atrativos confrontados com seus fundamentos;
- (iii) com resultados transparentes e compreensíveis;
- (iv) com rentabilidade acima do custo de capital estimado.

A Navi Ventures promoverá as avaliações no momento de suas aquisições por meio de estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológicos que deverão se adequar ao objetivo e política de investimento descritos no regulamento de cada fundo gerido pela Gestora.

Os times de gestão e análise da Navi Ventures realizarão projeções a respeito dos resultados de cada imóvel analisado. Simulações com diversos cenários macroeconômicos serão realizadas buscando identificar quais variáveis representam maior risco ao investimento. Com base nas análises, projeções e estudos acima referidos, o Comitê de Investimentos se reúne para discussão e o Diretor de Gestão toma as decisões finais de investimento.

Além da observância das regras de monitoramento e reavaliação dos ativos a serem vendidos ou adquiridos pelos fundos sob gestão da Navi Ventures definidas nos seus respectivos regulamentos, a Navi Ventures manterá o seu próprio processo de monitoramento, com reavaliações periódicas a serem realizadas no mínimo uma vez por ano. A depender do tipo do ativo e particularidades definidas em regulamento, assim como de sua complexidade e especificidade, a periodicidade do monitoramento e avaliações pela Navi Ventures poderá ser em menor ou maior tempo, e eventualmente contar com a contratação de consultoria especializada.

Em caso de desenquadramento da carteira, a Navi Ventures poderá convocar o Comitê de Investimentos para definir a melhor estratégia de readequação e traçar um plano de reenquadramento, podendo contar com o apoio e estudo técnico da consultoria especializada, se julgar necessário.

A Navi Ventures poderá contratar consultoria especializada com o objetivo dar suporte e subsidiar a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira dos fundos sob sua gestão.

A consultoria especializada poderá dentre outras funções:

- (i) analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimento e regulamento dos fundos, ativos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira dos fundos;

- (ii) participar de negociações e propor negócios aos fundos, observado seus regulamentos e suas políticas de investimentos;
- (iii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio dos fundos e a exploração do direito de superfície; e
- (iv) monitorar, acompanhar projetos e comercialização dos respectivos imóveis, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de companhias imobiliárias investidas para fins de monitoramento.

Além disso, caso o regulamento do fundo sob gestão assim permita, o investimento em ativos imobiliários poderá ser realizado indiretamente através da aquisição de (a) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário também geridos pela Navi Ventures ou por terceiros e de (b) cotas de Fundos de Investimento em Participações, constituídos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, que invistam em ações ou cotas de sociedades e tenham por objeto investir em imóveis.

Os investimentos realizados pela Gestora deverão respeitar os limites de alocação por veículo e por setor, conforme disposto na Política de Gestão de Risco da Navi Ventures.

#### **4.2. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários geridos por Terceiros**

O processo de seleção pela Gestora de fundos de investimento imobiliário geridos por terceiros pauta-se, fundamentalmente, na análise dos ativos imobiliários compreendidos na carteira do fundo sob análise, bem como na criteriosa análise do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento.

A análise do gestor busca apurar, dentre outros pontos: (a) a reputação do prestador de serviços no mercado; (b) o histórico de rentabilidade dos fundos sob a sua gestão; (c) sua capacidade em gerar valor para o cotista como gestor de ativos imobiliários e (d) a qualidade e potencial de valorização dos ativos presentes nos fundos.

A equipe de gestão da Navi Ventures terá como principal função o monitoramento dos dados setoriais, resultados dos fundos imobiliários e de empresas do setor, atualização da modelagem de cotas de fundos imobiliários e demais ativos do portfólio, acompanhamento de métricas de *valuation* e performance da indústria de fundos imobiliários.

O método de seleção de fundos baseia-se primordialmente na expectativa da equipe de gestão com relação ao potencial de valorização dos ativos ou portfólio de ativos presentes nos fundos imobiliários, incorrendo no menor risco possível. A equipe de gestão deverá constantemente monitorar a situação macroeconômica e dos diferentes segmentos imobiliários de forma a atualizar suas premissas de avaliação dos fundos imobiliários.

Além disso, são considerados diferentes aspectos qualitativos dos gestores dos fundos-alvo, no processo de tomada de decisão, tais como:

1. Aspectos institucionais, como histórico do gestor, estrutura societária, informação sobre a equipe, reputação e experiência passada;
2. Aspectos legais e regulatórios ou qualquer situação que deponha contra seus sócios ou equipe; e;
3. Filosofia de investimento, processo de investimento, estratégias e estilo de alocação e o seu comprometimento com a política de investimento proposta.

Os dados e projeções setoriais, assim como modelos financeiros criados pela equipe de análise serão levados ao Comitê de Investimentos, cujas pautas das reuniões já devem estar pré-definidas, com o objetivo de atualizar a equipe a respeito de novos dados setoriais e da indústria, analisar a performance dos ativos dos fundos em carteira, discutir eventos recentes, reavaliar o potencial de valorização dos investimentos em carteira e debater sobre aumento e/ou diminuição de posições.

Os investimentos realizados pela Gestora deverão respeitar os limites de alocação por veículo e por setor, conforme disposto na Política de Gestão de Risco da Navi Ventures.

#### **4.3. Ativos de Renda Fixa**

Na seleção de ativos de renda fixa, considera-se a expectativa da área de gestão para as taxas de juros e moedas. Deverão ser selecionados títulos públicos, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e/ou Letras Hipotecárias (LH) condizentes com as análises do Diretor de Gestão, ativos de renda fixa classificados como “baixo risco” de crédito, cotas de fundos com baixa volatilidade e consistentes.

Os gestores selecionados para compor o portfólio de renda fixa são normalmente instituições tradicionais. Além disso, os gestores de renda fixa devem ter um volume substancial de ativos sob gestão de forma a garantir as melhores taxas no mercado.

A seleção dos fundos deve levar em conta taxas reduzidas a fim de maximizar o retorno ao cotista.

Os gestores selecionados devem ser representativos no mercado brasileiro, tendo acesso irrestrito à comunidade financeira e governamental a fim de prover as alternativas de investimentos em renda fixa.

## **5. Monitoramento**

O acompanhamento dos ativos investidos pela área de gestão da Gestora é dinâmico e constante. Além da discussão imposta pelo CMRP, a equipe responsável monitorará os dados sobre o setor, notícias macroeconômicas e políticas.

## **6. Guarda de Documentos**

Todos os manuais, relatórios, atas e demais documentos mencionados nesta Política serão mantidos nos arquivos físicos ou armazenados digitalmente nas dependências dos escritórios do Grupo Navi pelo prazo mínimo de cinco (05) anos.

## **7. Vigência e Atualização**

Esta Política será revisada anualmente, 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.

Em caso de alterações, esta Política deve ser atualizada no SSM ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos da data de sua alteração.

# POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

NAVI CAPITAL ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS  
FINANCEIROS LTDA.



MAIO / 2022

## SUMÁRIO

1. Apresentação.....	3
2. Atribuições do Diretor de Gestão .....	3
3. Estrutura de Comitês.....	3
3.1. Comitê de Investimentos.....	3
3.2. Comitê e Equipe envolvidos no Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio ("CMRP").....	4
3.3. Comitê de Riscos e Compliance .....	5
4. Processo de Seleção e Alocação .....	5
4.1. Ações e seus Hedges.....	6
4.2. Ativos no Exterior.....	8
4.3. Ativos de Renda Fixa.....	9
5. Monitoramento.....	10
6. Guarda de Documentos .....	10
7. Vigência e Atualização .....	10

## 1. Apresentação

A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) da Navi Capital Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (“Navi Capital” ou “Gestora”) define o processo que será observado para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos veículos de investimento cuja gestão é exercida pela Gestora. A Política foi desenvolvida em atendimento ao Artigo 2º, § 3, I do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento.

Esta Política se aplica essencialmente à área de gestão, responsável pelas decisões de investimento. A área de gestão, no processo de seleção e alocação de ativos, contará com o auxílio de suas áreas de apoio, bem como observará as competências dos comitês formalmente instituídos em eventuais fundos geridos pela Navi Capital, cabendo a decisão final de investimento à equipe de gestão.

Ademais, o escopo de todas as medidas tomadas no intuito de mitigar quaisquer riscos de conflitos de interesses entre as gestoras do Grupo Navi são devidamente tratados no Código de Ética do Grupo Navi.

## 2. Atribuições do Diretor de Gestão

O Diretor de Gestão é responsável pela tomada de decisão dos investimentos a serem feitos pelos veículos de investimento geridos pela Gestora, obedecendo o processo de investimento descrito nesta Política. Ainda, o Diretor de Gestão será responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Navi Capital, conjuntamente ao Comitê de Investimentos.

## 3. Estrutura de Comitês

Os comitês são grupos de profissionais seniores reunidos para deliberarem sobre determinados temas. Estes comitês reunir-se-ão periodicamente, para deliberar sobre uma pauta definida e concluir com uma decisão de seus membros, a ser formalizada nos termos abaixo.

As reuniões dos comitês podem ser realizadas pessoalmente (em um horário e local específicos), por conferência telefônica, ou por circulação de *e-mail*.

Para assegurar uma reunião do comitê produtiva e eficaz, é fundamental que a documentação pertinente seja distribuída aos membros com antecedência, com tempo suficiente para realizar uma análise razoável antes da reunião programada, se for necessário.

### 3.1. Comitê de Investimentos

**Responsabilidades:** o Comitê de Investimentos é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a discussão dos estudos técnicos elaborados pela equipe de análise

acerca das possibilidades de investimentos, bem como pelo estabelecimento de diretrizes gerais de investimento.

**- Funções da Equipe de Análise:**

Monitoramento dos dados setoriais, resultados dos fundos imobiliários e de empresas do setor, atualização da modelagem de fundos e ativos do portfólio, acompanhamento de métricas de *valuation* e performance da indústria de fundos imobiliários e monitorar outras oportunidades de investimento, sendo que tal equipe responde diretamente ao Diretor de Gestão.

**Composição:** composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, colaboradores da equipe de gestão convidados pelo Diretor de Gestão, ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O Comitê de Investimentos deve se reunir semanalmente, para que sejam apresentadas e apreciadas as oportunidades e teses de investimento. O Diretor de Gestão tem autonomia para desinstalar o comitê quando julgar que não há matéria suficiente para discussão.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas durante o Comitê de Investimentos serão todas formalizadas em ata e devidamente arquivadas. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão. As decisões de investimento serão sempre pautadas por comentários e votos das equipes de gestão e risco.

### 3.2. Comitê e Equipe envolvidos no Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio ("CMRP")

**Responsabilidades:** O CMRP é um órgão de caráter técnico, com o intuito de reunir os seus membros para a reavaliação periódica dos ativos que compõem o portfólio, observar a atribuição de performance da carteira e avaliar a composição da carteira por segmento, liquidez, classe de ativos, estratégia, entre outros. É responsável por garantir a melhor definição de critérios para suportar o processo de avaliação dos ativos, incluindo a validação e aprovação do valor justo dos ativos, bem como dos retornos projetados, e fluxos de caixa.

**Composição:** composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, colaboradores da equipe de gestão convidados pelo Diretor de Gestão, ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O CMRP se reunirá mensalmente ou em menor periodicidade, se necessário, podendo ser instalado extraordinariamente pelo Diretor de Gestão.

As pautas das reuniões já devem estar pré-definidas, com o objetivo de atualizar a equipe a respeito de novos dados setoriais e da indústria, analisar a performance dos ativos dos fundos geridos, discutir eventos recentes, reavaliar o potencial de valorização dos investimentos em carteira e debater sobre aumento e/ou diminuição de posições.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas no CMRP podem ser por meio eletrônico e devem ser arquivadas nesses meios.

Assim que os ativos são adquiridos pelos veículos de investimento sob a gestão da Navi Capital, após terem sido aprovados pelo Comitê de Investimentos, eles passam a ser monitorados conjuntamente por diversas equipes, dentre elas a equipe de Gestão, que leva ao CMRP questões e sugestões relativas às necessidades de rebalanceamento do portfólio. Não obstante a existência deste Comitê, o Diretor de Gestão tem discricionariedade para decidir pelo rebalanceamento imediato do portfólio caso entenda que tais medidas sejam urgentes e a omissão pode acarretar prejuízos ao portfólio.

### 3.3. Comitê de Riscos e Compliance

**Responsabilidades:** As responsabilidades do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas na Política de Controles Internos do Grupo Navi, bem como na Política de Gestão de Riscos da Gestora. Especificamente com relação à seleção e monitoramento de investimentos, este Comitê presta suporte às equipes de gestão na análise das partes envolvidas em uma transação, averiguando fatos relevantes relacionados à integridade, reputação, entre outros, acompanhamento de processos de diligência financeira, contábil e fiscal, se aplicável, diligência jurídica e das garantias, avaliação de pontos de não conformidade, avaliação do apetite a risco da Gestora e faixas de tolerância a desvios, e ainda, verificar a conformidade com as estratégias de investimento de cada veículo gerido pela Gestora.

O Diretor de *Compliance* possui ainda total autonomia e independência em suas decisões para questionar os riscos assumidos nas operações realizadas, sendo possível a aplicação das ações disciplinares cabíveis.

A composição, periodicidade e formalização das decisões do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas no Capítulo 14 do Código de Ética. O Comitê de Compliance é único para todas as gestoras do Grupo Navi.

## 4. Processo de Seleção e Alocação

O processo de seleção de ativos e alocação de portfólio deverá sempre observar a estratégia central da Gestora para aquisição de ativos.

A rigorosa adesão a um processo de investimento é fundamental para assegurar disciplina na tomada de decisões, em que todos os envolvidos estejam plenamente informados sobre suas responsabilidades. Assim, é essencial que as decisões fundamentais sejam tomadas no contexto do Comitê de Investimento.

De forma geral, os colaboradores da equipe de Gestão são responsáveis pela análise e avaliação de investimentos, alocação entre os diferentes ativos e posições dos fundos sob gestão, bem como por dar suporte ao Diretor de Gestão em suas atividades em geral.

O Diretor de Gestão, 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 analistas.

Os analistas, por sua vez, possuem as funções de monitorar os mercados, avaliar e sugerir os ativos para investimento pelos fundos, dar suporte à gestão de ativos de forma geral, captar dados no mercado, confeccionar relatórios e acompanhar as rentabilidades das carteiras e ativos no mercado

Importante ressaltar que a área de *compliance* veda a realização, pelos fundos de investimento geridos pela Gestora, de quaisquer operações com as empresas ligadas, independentemente do nível, aos eventuais sócios pessoas jurídicas e seus respectivos sócios pessoas físicas do Grupo Navi, salvo se aprovadas pelos investidores em assembleia geral de cotistas, conforme determinado pela regulamentação aplicável.

O processo de investimento é dividido em três fases:

**Fase 1:** 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;

**Fase 2:** construção do portfólio, momento este em que se buscam ativos capazes de capturar as oportunidades identificadas na etapa anterior através de análises quantitativa e qualitativa criteriosa para a escolha dos melhores ativos que permitam balancear o portfólio e reduzir risco; e

**Fase 3:** a reavaliação e acompanhamento da estratégia adotada, através de diligente acompanhamento das condições de mercado e evolução do risco dos investimentos.

O processo de seleção de ativos está descrito nos subitens a seguir:

#### 4.1. Ações e seus Hedges

A decisão de alocação dos recursos dos fundos é responsabilidade do Diretor de Gestão assessorado por sua equipe, dentro de seus mandatos e estratégias. 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.

Em geral, através do processo de investimento, a Gestora busca identificar empresas que:

- (i) possuam valor de mercado abaixo do seu valor intrínseco com margem de segurança adequada;
- (ii) com múltiplos financeiros atrativos confrontados com seus fundamentos;
- (iii) com vetores de demanda fortes e previsíveis;
- (iv) que apresentem vantagem competitiva sustentável;
- (v) com resultados consistentes e transparentes; com gestão, estratégia e processos superiores;
- (vi) com rentabilidade acima do custo de capital e geradora de caixa; e
- (vii) com padrões elevados de governança corporativa.

As avaliações levam em consideração critérios quantitativos e qualitativos:

- A. **Avaliações Quantitativas:** as avaliações quantitativas da Navi Capital são divididas em duas fases:
- (i) análises macro: as análises macro levam em consideração o ambiente em que determinada empresa está inserida, como situação econômica do país, perspectivas de crescimento, expectativas de taxas de juros, perfil do mercado, crescimento potencial do mercado, entre outros.
  - (ii) análises micro: as análises micro são elaboradas com base nas informações públicas das empresas, tais como balanços patrimoniais, demonstrativos de resultados, demonstrativo de fluxo de caixa, entre outros.
- B. **Avaliações Qualitativas:** as avaliações qualitativas da Navi Capital levam em consideração a estrutura societária e governança corporativa.

Com o intuito de reduzir o risco associado ao investimento em renda variável, a Navi Capital é conservadora em suas projeções de resultados das empresas, pois acredita que seja fundamental constituir uma margem de segurança adequada nos investimentos.

Adicionalmente, acompanha a evolução dos fundamentos das empresas, bem como o impacto sobre estes das mudanças de mercado (incluindo taxa de juros, câmbio etc.), de forma a identificar quais premissas de investimentos continuam válidas em um horizonte de longo prazo.

As análises e os resultados das pesquisas da área de análise são utilizados exclusivamente pelo Comitê de Investimento da Navi Capital, não havendo envio para terceiros. Em conjunto com a análise fundamentalista, pode-se utilizar análise gráfica de maneira complementar para determinar pontos de entrada e saída de ativos.

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.

O desinvestimento de uma posição ocorre quando, após a revisão das premissas do negócio, a Navi Capital identifica que o retorno esperado para o investimento não é mais compatível com os riscos envolvidos e/ou 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.

O Diretor de Gestão pode decidir também por alocações táticas de curto prazo visando a gerar retorno sobre alguma precificação errada do mercado para determinado ativo, desde que as alocações maximizem a relação Retorno x Risco da carteira.

Operacionalmente, os cases de investimento são preparados pelos analistas e são discutidos no Comitê de Investimentos. Se aprovados, serão implementados por algum membro do time através da plataforma de alguma corretora, private bank ou balcão. Os trades realizados são inseridos no controle de risco para contabilizar o risco da carteira e resultados gerenciais.

Posições táticas, de volume menor e com menor horizonte de investimento podem ser tomadas pelo Diretor de Gestão ou algum membro do time para quem seja delegado pelo mesmo Diretor (desde que tal membro possua certificação exigida pela ANBIMA, nos termos do Código de Regulação e Melhores Práticas para o Programa de Certificação Continuada), sem o escrutínio do Comitê de Investimentos.

Tais trades devem ser inseridos no sistema de controle de posições assim que as ordens forem confirmadas pelas corretoras.

Caso alguma posição de tamanho relevante seja tomada, a área de riscos faz uma simulação ex-ante para calcular seu impacto na carteira, recalculando todas métricas de risco dos portfólios agora com a posição.

## 4.2. Ativos no Exterior

A aquisição de ativos no exterior se dá por meio da aplicação em fundos de investimento que invistam no exterior. Portanto, a seleção de oportunidades de investimentos se dá primariamente com base na seleção dos gestores das carteiras dos fundos investidos, conforme processo de due-diligence aqui descrito.

Os investimentos em ativos no exterior seguirão integralmente o disposto no objetivo, política de investimento, política de utilização de instrumentos derivativos, liquidez e nível de risco observados pelo fundo de investimento sob gestão.

Em consonância com o disposto acima, as Gestoras somente selecionarão os veículos ou fundos de investimento no exterior que observem, no mínimo, as regras a seguir, sem prejuízo de o administrador fiduciário estabelecer condições adicionais, respeitados os termos da regulamentação vigente e a competência de cada prestador de serviços: (i) o valor da cota do veículo ou fundo de investimento no exterior seja calculado a cada 30 (trinta) dias; (ii) as demonstrações financeiras sejam auditadas por empresa de auditoria independente; e (iii) possua política de controle de riscos e limites de alavancagem compatíveis com a política do fundo de investimento sob gestão.

Como parte do processo de *due diligence*, são analisados os seguintes fatores:

1. Aspectos institucionais, como histórico do gestor, estrutura societária, informação sobre a equipe, reputação e experiência passada;
2. Aspectos legais e regulatórios, tais como registros atuais e passados em agências regulatórias, litígios passados ou correntes, ou qualquer situação que deponha contra seus sócios ou equipe;
3. Filosofia de investimento, processo de investimento, estratégias e estilo de alocação e o seu comprometimento com a política de investimento proposta;
4. Diligência e observância dos requisitos mínimos impostos pela Instrução CVM nº 555 para aplicação em ativos no exterior, verificando os controles adotados para o fiel

- atendimento à norma e compatibilização dos riscos e objetivos do fundo investidor e do fundo investido no exterior;
5. Análise da estrutura de gestão de risco, procedimentos detalhados, ferramentas, sistemas e políticas adotadas, bem como profunda compreensão do relacionamento entre a área de risco e a área de trading e/ou os principais tomadores de decisão;
  6. Controle de risco, alavancagem e liquidez;
  7. Administração e aspectos operacionais como critério de marcação a mercado, sistemas e responsabilidades; e
  8. Política de reporte ao cliente e nível de transparência.

### **4.3. Ativos de Renda Fixa**

Na seleção de ativos de renda fixa, considera-se a expectativa da área de gestão para as taxas de juros e moedas. Deverão ser selecionados títulos públicos condizentes com as análises do Diretor de Gestão, ativos de renda fixa classificados como “baixo risco” de crédito, cotas de fundos com baixa volatilidade e consistentes.

Os gestores selecionados para compor o portfólio de renda fixa são normalmente instituições tradicionais por cuja mesa de operações passam praticamente todas as operações de renda fixa. Além disso, os gestores de renda fixa devem ter um volume substancial de ativos sob gestão de forma a garantir as melhores taxas no mercado.

A seleção dos fundos deve levar em conta taxas reduzidas, especialmente encontradas em fundos geridos pelas maiores instituições brasileiras, que são primordialmente os maiores detentores de títulos do mercado, o que permite maior diferencial.

Os gestores selecionados devem ser representativos no mercado brasileiro, tendo acesso irrestrito à comunidade macroeconômica, financeira e governamental a fim de garantir que todas as alternativas de renda fixa são oferecidas a sua mesa de operações.

### **4.4. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários geridos por Terceiros**

O processo de seleção de ativos pela Gestora pauta-se, fundamentalmente, na análise dos ativos imobiliários compreendidos na carteira do fundo sob análise, bem como na criteriosa análise do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento. A equipe de gestão poderá também, oportunamente e quando julgar apropriado, realizar investimentos imobiliários de outra natureza que não cotas de fundos de investimentos imobiliários, tais como operações de crédito, observados os limites estabelecidos nas políticas de investimento previstas no regulamento de cada veículo gerido.

A análise do gestor busca apurar, dentre outros pontos: (a) a reputação do prestador de serviços no mercado; (b) o histórico de rentabilidade dos fundos sob a sua gestão; (c) sua capacidade em gerar valor.

## 5. Monitoramento

O acompanhamento dos ativos investidos pela área de gestão da Gestora é dinâmico e constante. Além da discussão imposta pelo CMRP, a equipe responsável monitorará diariamente os dados sobre o setor, notícias macroeconômicas e políticas.

## 6. Guarda de Documentos

Todos os manuais, relatórios, atas e demais documentos mencionados nesta Política serão mantidos nos arquivos físicos ou armazenados digitalmente nas dependências dos escritórios do Grupo Navi pelo prazo mínimo de cinco (05) anos.

## 7. Vigência e Atualização

Esta Política será revisada anualmente, 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.

Em caso de alterações, esta Política deve ser atualizada no SSM ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos da data de sua alteração.

## POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

NAVI YIELD – ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS  
FINANCEIROS LTDA.



DEZEMBRO / 2022

## SUMÁRIO

1. Apresentação.....	3
2. Atribuições do Diretor de Gestão.....	3
3. Estrutura de Comitês .....	3
3.1. Comitê de Pipeline.....	4
3.2. Comitê de Investimentos.....	5
3.3. Comitê de Monitoramento, Precificação e Rebalanceamento do Portfólio (“CMPR”) .....	6
3.4. Comitê de Riscos e Compliance.....	7
3.5. Comitê de Crise .....	7
4. Processo de Seleção e Alocação.....	8
4.1. Ativos de Renda Fixa e/ou Multimercado.....	9
4.2. Ativos de Crédito Privado .....	9
4.3. Ativos no Exterior .....	9
4.4. Cotas de Fundos de Investimento geridos por Terceiros.....	10
4.5. Direitos Creditórios.....	10
5. Monitoramento .....	11
6. Guarda de Documentos .....	10
7. Vigência e Atualização.....	10

## 1. Apresentação

A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) da Navi Yield – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (“Navi Yield” ou “Gestora”) define o processo que será observado para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos veículos de investimento cuja gestão é exercida pela Navi Yield. A Política foi desenvolvida em atendimento ao Capítulo V, do Anexo I, e Capítulo VI, do Anexo II, ambos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

Esta Política se aplica essencialmente à área de gestão, responsável pelas decisões de investimento. A área de gestão, no processo de seleção e alocação de ativos, contará com o auxílio de suas áreas de apoio, bem como observará as competências dos comitês formalmente instituídos em eventuais fundos geridos pela Navi Yield, cabendo a decisão final de investimento à equipe de gestão.

Ademais, o escopo de todas as medidas tomadas no intuito de mitigar quaisquer riscos de conflitos de interesses entre as gestoras do Grupo Navi são devidamente tratados no Código de Ética do Grupo Navi.

## 2. Atribuições do Diretor de Gestão

O Diretor de Gestão é responsável pela tomada de decisão dos investimentos a serem feitos pelos veículos de investimento geridos pela Navi Yield, obedecendo o processo de investimento descrito nesta Política. Ainda, o Diretor de Gestão será responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Navi Yield, conjuntamente ao Comitê de Investimentos.

## 3. Estrutura de Comitês

Os comitês são grupos de profissionais seniores reunidos para deliberarem sobre determinados temas. Estes comitês reunir-se-ão periodicamente, para deliberar sobre uma pauta definida e concluir com uma decisão de seus membros, a ser formalizada nos termos abaixo.

Em fundos com mandato específico, especialmente Fundos de Investimento em Participação que tenham uma política de investimentos restritiva em relação a que empresas poderá investir e o controle dessas, serão adotados os comitês estabelecidos em cada uma dessas empresas.

As reuniões dos comitês podem ser realizadas pessoalmente (em um horário e local específicos), por conferência telefônica, ou por circulação de *e-mail*.

Para assegurar uma reunião do comitê produtiva e eficaz, é fundamental que a documentação pertinente seja distribuída aos membros com antecedência, com tempo suficiente para realizar uma análise razoável antes da reunião programada, se for necessário.

### 3.1. Comitê de Pipeline

**Responsabilidades:** O Comitê de Pipeline é um órgão de caráter consultivo, com o viés de reunir os seus membros para definir quais membros da equipe serão responsáveis pela análise de cada um dos ativos que compõem o pipeline de ativos da Gestora.

Anteriormente ao Comitê de Pipeline, o Diretor de Gestão e a equipe de análise receberão as oportunidades de investimento por meio de bancos parceiros, boutiques de estruturação ou originação proprietária. Tais oportunidades serão compiladas e levadas ao Comitê de Pipeline. Em geral são levadas características básicas de cada ativo, tais como: emissor, prazos, taxas, estrutura proposta, garantias.

No Comitê em questão define-se o analista que conduzirá a análise, sempre acompanhado do Diretor de Gestão e do suporte de membro da equipe de precificação.

**Composição:** Diretor de Gestão, equipes de análise, precificação e compliance/risco. O membro do time de Compliance/Risco poderá, com base na lista de possíveis devedores enviados com antecedência, excluir qualquer análise de ativo do Comitê de Pipeline por quaisquer questões que possam infringir as políticas internas da Navi Yield.

**Reuniões:** O Comitê de Pipeline se reúne de forma ordinária, mensalmente. No entanto, o Comitê poderá ser instalado ou cancelado a qualquer momento, caso assim entendido pelo Diretor de Gestão. Como o pipeline de ativos de crédito é normalmente vasto, a reunião mensal é bem importante para definição das prioridades da equipe de análise.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas em sede de Comitê de Pipeline serão todas formalizadas em ata e devidamente arquivadas.

### 3.2. Comitê de Investimentos

**Responsabilidades:** O Comitê de Investimentos é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a discussão dos estudos técnicos elaborados pela equipe de análise acerca das possibilidades de investimentos, bem como pelo estabelecimento de diretrizes gerais de investimento.

Assim que as análises dos possíveis investimentos distribuídas no Comitê de Pipeline são finalizadas, após ter seguido o roteiro de análise a ser definido em seção específica, elas são apresentadas no Comitê de Investimentos.

**Composição:** Diretor de Gestão, equipes de análise, precificação e compliance/risco. Mesmo que o processo de análise envolva um analista, um membro da equipe de precificação além da interação constante com o Diretor de Gestão, as colocações, argumentos dos outros membros do Comitê são levados em conta para a tomada de decisão.

Muitas vezes as operações envolvem riscos, garantias e controles intrínsecos de outros segmentos que não do setor selecionado. Nesse caso, além da interação constante dos analistas

durante a fase de análise, a discussão no âmbito do Comitê de Investimento é de extrema importância.

**Reuniões:** O Comitê de Investimentos se reúne de forma esporádica, sempre que definido pelo Comitê de Pipeline. No entanto, o Comitê de Investimentos pode ser instalado a qualquer momento, caso assim entendido pelo Diretor de Gestão.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas em sede de Comitê de Investimentos serão todas formalizadas em ata e devidamente arquivadas. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão. Dessa forma, as decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, pela maioria dos presentes, sendo sempre garantido exclusivamente ao Diretor de Gestão o voto de qualidade e a palavra final em todas as votações.

As decisões de investimento são sempre pautadas por comentários/votos das equipes de gestão, precificação e risco. Caso alguma das equipes ressalte algum problema na estrutura da operação que impossibilite seu monitoramento/precificação posterior e/ou traga riscos para o enquadramento de liquidez de um dos portfólios, tal operação não poderá ser adquirida nem mesmo com a palavra final do Diretor de Gestão.

A equipe avalia a existência de relatórios de *rating* apenas como balizador de análise. A Navi Yield procura realizar análises mais profundas sobre o setor e as garantias, por exemplo, do que normalmente é colocado nos relatórios de rating.

### 3.3. Comitê de Monitoramento, Precificação e Rebalanceamento do Portfólio (“CMPR”)

**Responsabilidades:** O CMPR é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a reavaliação constante dos ativos que compõem o portfólio.

Assim que os ativos são adquiridos pelos veículos de investimento sob a gestão da Navi Yield após terem sido aprovados pelo Comitê de Investimentos, eles passam a ser monitorados conjuntamente por diversas equipes da Gestora. As principais responsabilidades dentro do monitoramento são:

- Equipe de Análise:

a.) Monitoramento dos dados setoriais, resultados da empresa e de concorrentes, atualização da modelagem de crédito, acompanhamento da qualidade das garantias (recebíveis, imóveis, etc), sendo que tal equipe responde diretamente ao Diretor de Gestão.

b.) Monitoramento de Protestos (SERASA, etc), Processos Judiciais (JusBrasil, etc), mudanças de legislação que afetem a companhia e o setor, formalização e atualização sobre o registro das garantias, etc.

- Equipe de Precificação: Monitoramento do pagamento de juros/principal, monitoramento dos hedges e movimentos de oscilação dos papéis no mercado, monitoramento da adequação da

marcação dos papéis para a condição atualizada do crédito, sendo que tal equipe responde diretamente ao Diretor de Compliance, Risco e PLD.

- Equipe de Risco: monitoramento das notícias correlatas (através de ferramentas de tecnologia) que possam vir a afetar o crédito (comunicação para a gestão), monitoramento dos Covenants das operações juntamente com a equipe de análise.

**Composição:** Diretor de Gestão, equipes de análise, precificação e compliance/risco.

As pautas das reuniões já estarão pré-definidas de acordo com os cronogramas de reavaliação dos créditos definidos quando da sua aquisição. Antecipações de discussões por conta de fatores novos (resultados ruins, dados setoriais menos favoráveis, notícias ou monitoramento de protestos mais preocupantes) devem acontecer e receberão prioridade na pauta da reunião. Atrasos na atualização de um crédito por problemas envolvendo prestadores de serviço (agente fiduciário, securitizadora, servicer, administrador/custodiante) podem ser aceitos mas retroalimentarão o processo de análise de riscos envolvendo novas operações com tais prestadores.

**Reuniões:** O CMPR se reúne mensalmente.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas em sede de CMPR serão todas formalizadas em ata e devidamente arquivadas. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão e do Diretor de Risco.

Dessa forma, as decisões do CMPR deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, pela maioria dos presentes, sendo sempre garantido exclusivamente ao Diretor de Gestão o voto de qualidade e a palavra final em todas as votações envolvendo desinvestimentos enquanto o Diretor de Risco possui a palavra final em todas as votações envolvendo remarcação dos ativos da carteira.

### 3.4. Comitê de Riscos e Compliance

**Responsabilidades:** As responsabilidades do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas na Política de Controles Internos do Grupo Navi, bem como na Política de Gestão de Riscos da Gestora. Especificamente com relação à seleção e monitoramento de investimentos, este Comitê presta suporte às equipes de gestão na análise das partes envolvidas em uma transação, averiguando fatos relevantes relacionados à integridade, reputação, entre outros, acompanhamento de processos de diligência financeira, contábil e fiscal, se aplicável, diligência jurídica e das garantias, avaliação de pontos de não conformidade, avaliação do apetite a risco da Gestora e faixas de tolerância a desvios, e ainda, verificar a conformidade com as estratégias de investimento de cada veículo gerido pela Gestora.

O Diretor de *Compliance* possui ainda total autonomia e independência em suas decisões para questionar os riscos assumidos nas operações realizadas, sendo possível a aplicação das ações disciplinares cabíveis.

A composição, periodicidade e formalização das decisões do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas no Capítulo 14 do Código de Ética. O Comitê de Compliance é único para todas as gestoras do Grupo Navi.

### 3.5. Comitê de Crise

**Responsabilidades:** O Comitê de Crise é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a definição de uma estratégia para proteger o fundo de uma situação de *default*. Tal comitê é chamado em caráter de urgência (em até 24 horas após o recebimento de informação relevante) por quaisquer um dos membros dos outros comitês, sejam eles: Diretor de Gestão, equipe de precificação e Diretor de Risco.

Alguns dos assuntos que podem dar ensejo à reunião do Comitê de Crise:

- a.) Atraso no pagamento de uma parcela por um devedor;
- b.) Notícia veiculada que denote preparação do devedor para uma recuperação judicial;
- c.) Desvio de conduta do devedor envolvendo alguma das garantias da operação (troca de conta bancária de recebimento, etc).

**Composição:** Diretor de Gestão, equipes de análise, precificação e compliance/risco.

**Reuniões:** O Comitê de Crise se reúne em caráter excepcional.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas em sede de Comitê de Crise serão todas formalizadas em ata e devidamente arquivadas. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão e do Diretor de Risco.

## 4. Processo de Seleção e Alocação

Inicialmente, cumpre destacar que a Navi Yield desenvolve a atividade de gestão dos fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, classificados como "Multimercado" e "Renda Fixa", destinados ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais.

A rigorosa adesão a um processo de investimento é fundamental para assegurar disciplina na tomada de decisões, em que todos os envolvidos estejam plenamente informados sobre suas responsabilidades. Assim, é essencial que as decisões fundamentais sejam tomadas no contexto do Comitê de Investimento.

De forma geral, os colaboradores da equipe de gestão e análise são responsáveis pela análise e avaliação de investimentos, alocação entre os diferentes ativos e posições dos fundos sob gestão, bem como por dar suporte ao Diretor de Gestão em suas atividades em geral.

O Diretor de Gestão, 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 pela equipe de análise.

A equipe de análise, por sua vez, possui as funções de monitorar os mercados, avaliar e sugerir os ativos para investimento pelos fundos, dar suporte à gestão de ativos de forma geral, captar dados no mercado, confeccionar relatórios e acompanhar as rentabilidades das carteiras e ativos no mercado.

Importante ressaltar que a área de *compliance* veda a realização, pelos fundos de investimento geridos pela Navi Yield, de quaisquer operações com as empresas ligadas, independentemente do nível, aos eventuais sócios pessoas jurídicas e seus respectivos sócios pessoas físicas do Grupo Navi.

O processo de investimento é dividido em três fases:

**Fase 1:** 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;

**Fase 2:** construção do portfólio, momento este em que se buscam ativos capazes de capturar as oportunidades identificadas na etapa anterior através de análises quantitativa e qualitativa criteriosas para a escolha dos ativos com melhor assimetria de retorno que permitam balancear o portfólio e reduzir risco; e

**Fase 3:** a reavaliação e acompanhamento da estratégia adotada, através de diligente acompanhamento das condições de mercado e evolução do risco dos investimentos.

O processo de seleção de ativos está descrito nos subitens a seguir:

#### **4.1. Ativos de Renda Fixa e/ou Multimercado**

Na seleção de ativos de renda fixa e/ou multimercado, considera-se a expectativa da área de gestão para as taxas de juros e moedas. Deverão ser selecionados títulos públicos condizentes com as análises do Diretor de Gestão, ativos de renda fixa classificados como “baixo risco” de crédito, cotas de fundos com baixa volatilidade e consistentes.

#### **4.2. Ativos de Crédito Privado**

No processo de investimento de ativos de crédito privado serão observadas as regras estabelecidas na Política de Gerenciamento de Crédito, Contraparte e Aquisição e Monitoramento de Créditos Privados, constante da “Política de Gestão de Riscos” da Navi Yield.

#### **4.3. Ativos no Exterior**

Os investimentos em ativos no exterior seguirão integralmente o disposto no objetivo, política de investimento, política de utilização de instrumentos derivativos, liquidez e nível de risco observados pelo fundo de investimento sob gestão.

Em consonância com o disposto acima, a Navi Yield somente selecionará os veículos ou fundos de investimento no exterior que observem, no mínimo, as regras a seguir, sem prejuízo de o administrador fiduciário estabelecer condições adicionais, respeitados os termos da regulamentação vigente e a competência de cada prestador de serviços: (i) o valor da cota do veículo ou fundo de investimento no exterior seja calculado a cada 30 (trinta) dias; (ii) as demonstrações financeiras sejam auditadas por empresa de auditoria independente; e (iii) possua política de controle de riscos e limites de alavancagem compatíveis com a política do fundo de investimento sob gestão.

#### **4.4. Cotas de Fundos de Investimento geridos por Terceiros**

O processo de seleção de cotas de fundos de investimento geridos por terceiros pauta-se, fundamentalmente, na análise criteriosa do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento.

A análise do gestor busca apurar, dentre outros pontos: (a) a reputação do prestador de serviços no mercado; (b) o histórico de rentabilidade dos fundos sob a sua gestão; e (c) as políticas internas observadas, sobretudo gerenciamento de riscos.

#### **4.5. Direitos Creditórios**

A seleção dos direitos creditórios é realizada, preliminarmente, pelo Diretor de Gestão e pela equipe de análise, que receberão as oportunidades de investimento por meio de bancos parceiros, boutiques de estruturação ou originação. Tais oportunidades serão compiladas e levadas ao Comitê de Pipeline, onde são selecionados os ativos que serão objeto de análise aprofundada, bem como define-se o analista que conduzirá a análise, sempre acompanhado do Diretor de Gestão e do suporte de membro da equipe de precificação.

Conforme disposto de forma ampla na Política de Gerenciamento de Crédito, Contraparte e Aquisição e Monitoramento de Créditos Privados, constante da "Política de Gestão de Riscos" da Navi Yield, as análises para aquisição dos direitos creditórios visam identificar e mensurar os principais riscos associados aos direitos creditórios - que serão sempre de natureza corporativa -, além de justificar suas aquisições.

O resultado da análise e dos estudos técnicos elaborados pela equipe de análise acerca das possibilidades de investimentos serão levadas para discussão do Comitê de Pipeline e, caso sejam aprovados no referido comitê, seguirão para discussão do Comitê de Investimentos.

Na medida em que as garantias forem relevantes para a decisão de investimento, a Navi Yield irá zelar para que os documentos relativos às garantias estejam atualizados e válidos no momento de aquisição dos créditos.

### **5. Monitoramento**

O acompanhamento dos ativos investidos pela área de gestão da Navi Yield é dinâmico e constante. Além da discussão mensal imposta pelo Comitê de Monitoramento, Precificação e

Rebalanceamento do Portfólio ("CMPR"), descrito no item 2.4. acima, as equipes responsáveis monitorarão diariamente os dados sobre o setor, notícias macroeconômicas e políticas.

A equipe de análise irá reavaliar, periodicamente, a qualidade de crédito dos riscos associados aos ativos investidos, com periodicidade de revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto será o intervalo entre as reavaliações - e/ou à relevância do crédito para a carteira.

Caso algum movimento de inadimplência esteja em desacordo com as políticas de investimentos, ou haja indícios de fraude, o Comitê de Crise deverá ser convocado para deliberar acerca da matéria.

## **6. Guarda de Documentos**

Todos os manuais, relatórios, atas e demais documentos mencionados nesta Política serão mantidos nos arquivos físicos ou armazenados digitalmente nas dependências dos escritórios do Grupo Navi pelo prazo mínimo de cinco (05) anos.

## **7. Vigência e Atualização**

Esta Política será revisada anualmente, 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.

Em caso de alterações, esta Política deve ser atualizada no SSM ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos da data de sua alteração.

POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

NAVI REAL ESTATE SELECTION ADMINISTRADORA E  
GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.

**NAVI**

MAIO / 2024

## SUMÁRIO

1. Apresentação.....	3
2. Atribuições do Diretor de Gestão .....	3
3. Estrutura de Comitês.....	3
3.1. Comitê de Investimentos.....	4
3.2. Comitê e Equipe envolvidos no Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio ("CMRP") .....	4
3.3. Comitê de Riscos e Compliance .....	5
3.4. Comitê de Crise.....	5
4. Processo de Seleção e Alocação .....	6
4.1. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários geridos por Terceiros.....	7
4.2. Ativos de Crédito Privado .....	8
5. Monitoramento.....	8
6. Guarda de Documentos .....	8
7. Vigência e Atualização .....	8

## 1. Apresentação

A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) da Navi Real Estate Selection Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (“Navi Selection” ou “Gestora”) define o processo que será observado para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos veículos de investimento cuja gestão é exercida pela Gestora.

Esta Política se aplica essencialmente à área de gestão, responsável pelas decisões de investimento. A área de gestão, no processo de seleção e alocação de ativos, contará com o auxílio de suas áreas de apoio, bem como observará as competências dos comitês formalmente instituídos em eventuais fundos geridos pela Navi Selection, cabendo a decisão final de investimento à equipe de gestão.

Ademais, o escopo de todas as medidas tomadas no intuito de mitigar quaisquer riscos de conflitos de interesses entre as gestoras do Grupo Navi são devidamente tratados no Código de Ética do Grupo Navi, composto pela Gestora, em conjunto com a Navi Capital - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda, Navi Yield - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., Navi Allocation Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda., Navi Real Estate Ventures Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. e Navi International Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda (“Grupo Navi”).

## 2. Atribuições do Diretor de Gestão

O Diretor de Gestão é responsável pela tomada de decisão dos investimentos a serem feitos pelos veículos de investimento geridos pela Gestora, obedecendo o processo de investimento descrito nesta Política. Ainda, o Diretor de Gestão será responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Navi Selection, conjuntamente ao Comitê de Investimentos.

## 3. Estrutura de Comitês

Os comitês são grupos de profissionais seniores reunidos para deliberarem sobre determinados temas. Estes comitês reunir-se-ão periodicamente, para deliberar sobre uma pauta definida e concluir com uma decisão de seus membros, a ser formalizada nos termos abaixo.

As reuniões dos comitês podem ser realizadas pessoalmente (em um horário e local específicos), por conferência virtual, ou por circulação de *e-mail*.

Para assegurar uma reunião do comitê produtiva e eficaz, é fundamental que a documentação pertinente seja distribuída aos membros com antecedência, com tempo suficiente para realizar uma análise razoável antes da reunião programada, se for necessário.

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

## 3.1. Comitê de Investimentos

**Responsabilidades:** o Comitê de Investimentos é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a discussão dos estudos técnicos elaborados pela equipe de análise acerca das possibilidades de investimentos, bem como pelo estabelecimento de diretrizes gerais de investimento.

- Funções da Equipe de Análise:

Monitoramento dos dados setoriais, resultados contábeis mensais ou trimestrais dos fundos imobiliários e de empresas do setor, atualização da modelagem de cotas de fundos imobiliários e demais ativos do portfólio, acompanhamento de métricas de *valuation* e performance da indústria de fundos imobiliários e monitorar outras oportunidades de investimento, sendo que tal equipe responde diretamente ao Diretor de Gestão.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, e ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O Comitê de Investimentos deve se reunir mensalmente, para que sejam apresentadas e apreciadas as oportunidades e teses de investimento. O Diretor de Gestão tem autonomia para desinstalar o comitê quando julgar que não há matéria suficiente para discussão.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas durante o Comitê de Investimentos serão registradas e executadas pelas equipes de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão. As decisões de investimento serão sempre pautadas por comentários e votos das equipes de gestão e risco.

## 3.2. Comitê e Equipe envolvidos no Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio ("CMRP")

**Responsabilidades:** O CMRP é um órgão de caráter técnico, com o intuito de reunir os seus membros para a reavaliação periódica dos ativos que compõem o portfólio, observar a atribuição de performance da carteira e avaliar a composição da carteira por segmento, liquidez, classe de ativos, estratégia, entre outros. É o fórum em que é analisada performance relativa ao *benchmark*, bem como a alocação da carteira em relação a este, por ativo e por segmento. Além disso, é o comitê em que são discutidos os novos dados do setor e tendências da indústria, com o intuito de substanciar decisões de alteração de composição de portfólio.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão, e ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O CMRP se reunirá mensalmente ou em menor periodicidade, se necessário, podendo ser instalado extraordinariamente pelo Diretor de Gestão.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas no CMRP serão executadas pelas equipes  
*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão.

Assim que os ativos são adquiridos pelos veículos de investimento sob a gestão da Navi Selection, após terem sido aprovados pelo Comitê de Investimentos, eles passam a ser monitorados conjuntamente por diversas equipes, dentre elas a equipe de Gestão, que leva ao CMRP questões e sugestões relativas às necessidades de rebalanceamento ou alteração do portfólio. Não obstante a existência deste Comitê, o Diretor de Gestão tem discricionariedade para decidir pelo rebalanceamento ou qualquer alteração imediata do portfólio caso entenda que tais medidas sejam urgentes e a omissão pode acarretar prejuízos ao portfólio.

### 3.3. Comitê de Riscos e Compliance

**Responsabilidades:** As responsabilidades do Comitê de Riscos e Compliance estão descritas na Política de Controles Internos do Grupo Navi, bem como na Política de Gestão de Riscos da Gestora. Especificamente com relação à seleção e monitoramento de investimentos, este Comitê presta suporte às equipes de gestão na análise das partes envolvidas em uma transação, averiguando fatos relevantes relacionados à integridade, reputação, entre outros, acompanhamento de processos de diligência financeira, contábil e fiscal, se aplicável, diligência jurídica e das garantias, avaliação de pontos de não conformidade, avaliação do apetite a risco da Gestora e faixas de tolerância a desvios, e ainda, verificar a conformidade com as estratégias de investimento de cada veículo gerido pela Gestora.

O Diretor de Compliance possui ainda total autonomia e independência em suas decisões para questionar os riscos assumidos nas operações realizadas, sendo possível a aplicação das ações disciplinares cabíveis.

**Composição:** Composto por no mínimo 2 (dois) membros ativos e 2 (dois) suplentes, sendo eles o Diretor de Gestão e Diretor de Risco e Compliance. Membros dos times de risco e compliance e do time de análise podem ser convocados.

**Reuniões:** O Comitê de Riscos e Compliance se reunirá ao menos 4 (quatro) vezes ao ano, podendo ser convocado extraordinariamente sempre que um dos seus 2 (dois) membros fixos entender como necessário.

### 3.4. Comitê de Crise

**Responsabilidades:** o Comitê de Crise é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a definição de uma estratégia para proteger um fundo de uma situação de *default* ou de qualquer outro evento possa causar prejuízo potencialmente irreparável aos veículos geridos pela Navi Selection. Tal comitê é chamado em caráter de urgência (em até 24 horas após o recebimento de informação relevante) por quaisquer um dos membros dos outros comitês, sejam eles: Diretor de Gestão, equipe de análise e Diretor de Compliance.

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

Alguns dos assuntos que podem dar ensejo à reunião do Comitê de Crise, tais como, mas não se limitando aos seguintes: (a) provisionamento de ativos investidos; (b) fato relevante, comunicado ao mercado, enfim, toda e qualquer notícia veiculada que possa impactar negativamente de forma permanente os veículos geridos pela Navi Selection; e (c) desvio de conduta de prestador de serviços vinculado aos fundos geridos ou investidos pela Gestora.

**Composição:** Composto por no mínimo 3 (três) membros, dentre eles o Diretor de Gestão e ao menos 1 (um) membro da equipe de análise e 1 (um) membro da equipe de *compliance* e risco.

**Reuniões:** O Comitê de Crise se reunirá em caráter excepcional e de urgência, ao ser convocado pelo respectivo Diretor de Gestão envolvido na situação a ser discutida ou pelo Diretor de Compliance, em até 24 horas após o recebimento de informação relevante.

**Decisões:** As discussões e eventuais decisões tomadas no Comitê de Crise serão executadas pelas equipes de gestão e análise conforme julgarem mais apropriado. Caso se faça necessário deliberar sobre alguma pauta apresentada, as decisões deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão e do Diretor de Compliance.

## 4. Processo de Seleção e Alocação

Inicialmente, cumpre destacar que a atividade de gestão de fundos de investimentos imobiliários, conforme regulados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, é destinada ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais. Além disso, o processo de seleção de ativos e alocação de portfólio deverá sempre observar a estratégia central da Gestora para aquisição de ativos.

A rigorosa adesão a um processo de investimento é fundamental para assegurar disciplina na tomada de decisões, em que todos os envolvidos estejam plenamente informados sobre suas responsabilidades.

Assim, é essencial que as decisões fundamentais sejam tomadas no contexto do Comitê de Investimento.

De forma geral, os colaboradores da equipe de gestão e análise são responsáveis pela análise e avaliação de investimentos, alocação entre os diferentes ativos e posições dos fundos sob gestão, bem como por dar suporte ao Diretor de Gestão em suas atividades em geral.

O Diretor de Gestão, 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 pela equipe de análise.

A equipe de análise, por sua vez, possui as funções de monitorar os mercados, avaliar e sugerir os ativos para investimento pelos fundos, dar suporte à gestão de ativos de forma geral, captar dados no mercado, confeccionar relatórios e acompanhar as rentabilidades das carteiras e ativos no mercado.

Importante ressaltar que a área de *compliance* veda a realização, pelos fundos de investimento geridos pelas gestoras do Grupo Navi, de quaisquer operações com as empresas ligadas, independentemente do nível, aos eventuais sócios pessoas jurídicas e seus respectivos sócios pessoas físicas das gestoras do Grupo Navi, salvo se aprovadas pelos investidores em assembleia geral de cotistas, conforme determinado pela regulamentação aplicável.

O processo de investimento é dividido em três fases:

**Fase 1:** 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;

**Fase 2:** construção do portfólio, momento este em que se buscam ativos capazes de capturar as oportunidades identificadas na etapa anterior através de análises quantitativa e qualitativa criteriosas para a escolha dos ativos com melhor assimetria de retorno que permitam balancear o portfólio e reduzir risco; e

**Fase 3:** a reavaliação e acompanhamento da estratégia adotada, através de diligente acompanhamento das condições de mercado e evolução do risco dos investimentos.

O processo de seleção de ativos está descrito nos subitens a seguir:

#### **4.1. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários geridos por Terceiros**

Tendo em vista que parte da estratégia de investimento pela Navi Selection é a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário geridos por terceiros, o processo de seleção de ativos pela Gestora pauta-se, fundamentalmente, na análise dos ativos imobiliários compreendidos na carteira do fundo sob análise, bem como na criteriosa análise do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento. A equipe de gestão poderá também, oportunamente e quando julgar apropriado, realizar investimentos de outra natureza que não cotas de fundos de investimentos imobiliários, tais como operações de crédito ou compra e venda de imóveis, observados os limites estabelecidos nas políticas de investimento previstas no regulamento de cada veículo gerido pela Navi Selection.

A análise do gestor busca apurar, dentre outros pontos: (a) a reputação do prestador de serviços no mercado; (b) o histórico de rentabilidade dos fundos sob a sua gestão; (c) sua capacidade em gerar valor para o cotista como gestor de ativos imobiliários e (d) a qualidade e potencial de valorização dos ativos presentes nos fundos.

A equipe de gestão da Navi Selection terá como principal função o monitoramento dos dados setoriais, resultados dos fundos imobiliários e de empresas do setor, atualização da modelagem de cotas de fundos imobiliários e demais ativos do portfólio, acompanhamento de métricas de *valuation* e performance da indústria de fundos imobiliários.

O método de seleção de fundos baseia-se primordialmente na expectativa da equipe de gestão com relação ao potencial de valorização dos ativos ou portfólio de ativos presentes nos fundos imobiliários, incorrendo no menor risco possível. A equipe de gestão deverá constantemente monitorar a situação macroeconômica e dos diferentes segmentos imobiliários de forma a atualizar suas premissas de avaliação dos fundos imobiliários.

Além disso, são considerados diferentes aspectos qualitativos dos gestores dos fundos-alvo, no processo de tomada de decisão, tais como:

1. Aspectos institucionais, como histórico do gestor, estrutura societária, informação sobre a equipe, reputação e experiência passada;
2. Aspectos legais e regulatórios ou qualquer situação que deponha contra seus sócios ou equipe; e;
3. Filosofia de investimento, processo de investimento, estratégias e estilo de alocação e o seu comprometimento com a política de investimento proposta.

Os dados e projeções setoriais, assim como modelos financeiros criados pela equipe de análise serão levados ao Comitê de Investimentos, cujas pautas das reuniões já devem estar pré-definidas, com o objetivo de atualizar a equipe a respeito de novos dados setoriais e da indústria, analisar a performance dos ativos dos fundos em carteira, discutir eventos recentes, reavaliar o potencial de valorização dos investimentos em carteira e debater sobre aumento e/ou diminuição de posições.

Os investimentos realizados pela Gestora deverão respeitar os limites de alocação por veículo e por setor, conforme disposto na Política de Gestão de Risco da Navi Selection.

## **4.2. Ativos de Crédito Privado**

No processo de investimento de ativos de crédito privado serão observadas as regras estabelecidas na Política de Gerenciamento de Crédito, Contraparte e Aquisição e Monitoramento de Créditos Privados, constante da "Política de Gestão de Riscos" da Navi Selection.

## **5. Monitoramento**

O acompanhamento dos ativos investidos pela área de gestão da Gestora é dinâmico e constante. Além da discussão imposta pelo CMRP, a equipe responsável monitorará os dados sobre o setor, notícias macroeconômicas e políticas.

## **6. Guarda de Documentos**

Todos os manuais, relatórios, atas e demais documentos mencionados nesta Política serão mantidos nos arquivos físicos ou armazenados digitalmente nas dependências dos escritórios do Grupo Navi pelo prazo mínimo de cinco (05) anos.

## **7. Vigência e Atualização**

*Esta Política é de propriedade do Grupo Navi, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

Esta Política será revisada anualmente, 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.

Em caso de alterações, esta Política deve ser atualizada no SSM ANBIMA em até 15 (quinze) dias corridos da data de sua alteração.