

POLÍTICA DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

NILUS ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS
FINANCEIROS LTDA.

AGOSTO/2026

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	4
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	9
6. Guarda de Documentos	9
7. Vigência e Atualização	9

1. Apresentação

A presente Política de Seleção e Alocação de Ativos (“Política”) da Nilus Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (“Nilus” 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 Nilus, cabendo a decisão final de investimento à equipe de gestão.

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 Nilus, 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.

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.

Esta Política é de propriedade da Gestora, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.

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 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 das Gestoras, bem como na Política de Gestão de Riscos da Gestora. Especificamente *Esta Política é de propriedade da Gestora, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.*

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 total autonomia e independência em suas decisões para questionar os riscos assumidos nas operações realizadas, podendo aplicar ações disciplinares cabíveis, desde que previamente aprovadas pelo i Comitê de Riscos e Compliance e pelo Diretor de Risco e Compliance.

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.

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, de quaisquer operações com as empresas ligadas, independentemente do nível, aos eventuais sócios pessoas jurídicas e seus respectivos sócios pessoas físicas das gestoras, 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

Esta Política é de propriedade da Gestora, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.

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;
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 Nilus.

4.3. Ativos de Renda Variável

Os veículos geridos pelas Gestoras poderão investir em ações, BDRs, cotas de fundos de índice e outros ativos de renda variável admitidos pela regulamentação e pelo regulamento de cada veículo.

A seleção dos ativos será realizada com base em análises quantitativas e qualitativas, considerando, conforme aplicável, o cenário econômico, o setor de atuação, a situação econômico-financeira e a governança do emissor, as perspectivas de valorização, a liquidez, os riscos envolvidos e a adequação do investimento à estratégia do veículo.

Os ativos serão monitorados periodicamente pela equipe de gestão, que poderá manter, aumentar, reduzir ou alienar as posições, conforme a evolução da tese de investimento, as condições de mercado e o melhor interesse dos cotistas.

4.4. Cotas de Fundo de Investimento

Os veículos geridos pelas Gestoras poderão investir em cotas de fundos de investimento de diferentes classes e estratégias, constituídos no Brasil ou no exterior, desde que admitidos pela regulamentação e pelo

Esta Política é de propriedade da Gestora, não podendo ser reproduzida total ou parcialmente.

regulamento de cada veículo.

A seleção dos fundos investidos considerará, conforme aplicável, a experiência e a reputação do gestor, a estratégia de investimento, a composição da carteira, o histórico de desempenho, os riscos, a liquidez, os prazos de resgate e as taxas cobradas.

Após o investimento, a equipe de gestão acompanhará periodicamente o desempenho, os riscos, a liquidez e eventuais alterações relevantes no fundo investido, podendo manter, aumentar, reduzir ou resgatar o investimento, conforme o melhor interesse dos cotistas.

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 das Gestoras 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.