

*A AG7 Capital Gestora de Recursos Ltda. está em fase de habilitação de pessoa jurídica para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA*

## **POLÍTICA DE ANÁLISE E SELEÇÃO DE ATIVOS**

<b>Versão:</b>	<b>Motivo da alteração:</b>	<b>Data:</b>	<b>Aprovado por:</b>	<b>Data da aprovação:</b>
01	Primeira versão	Julho/2025	Marcelo Dourado Cox	28/07/2025

## **1. INTRODUÇÃO**

**1.1.** Esta Política de Análise e Seleção de Ativos ("Política"), elaborada em conformidade com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 21"), tem por objetivo estabelecer as regras relativas à análise e seleção de ativos financeiros e demais ativos a serem adquiridos pelos fundos de investimento geridos pela AG7 Capital Gestora de Recursos Ltda. ("AG7"), no exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "Gestor de Recursos", as quais devem ser seguidas por todos os sócios, administradores, empregados, estagiários e demais colaboradores da AG7 ("Colaborador" ou "Colaboradores").

**1.2.** Todos os Colaboradores devem respeitar as regras e procedimentos dispostos nesta Política na condução de suas atividades profissionais, seja em caráter temporário ou permanente, no relacionamento com clientes, agentes de mercado, fornecedores, parceiros, contrapartes e quaisquer terceiros.

**1.3.** No que tange à seleção e monitoramento de ativos, a presente Política se encontra pautada nas melhores práticas de mercado e de acordo com a regulamentação e autorregulação em vigor, notadamente o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, conforme alterado periodicamente ("Código ANBIMA").

## **2. OBJETIVO**

**2.1.** O objetivo desta Política é estabelecer os princípios, conceitos e diretrizes básicas que nortearão a AG7 na seleção e monitoramento de ativos financeiros e outros ativos no exercício de sua atividade de administração de ativos e carteiras de valores mobiliários (gestão de recursos de terceiros).

**2.2.** A AG7 realiza a gestão de fundos de investimento regulados pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM, sendo estes os "Fundos de Investimento Imobiliários" ou "FIIs".

## **3. ABRANGÊNCIA**

**3.1.** Esta Política se aplica a todos os Colaboradores da AG7. Todos os Colaboradores devem se assegurar do pleno conhecimento e atendimento da legislação e regulamentação aplicáveis à AG7, bem como do conteúdo integral desta Política.

## **4. RESPONSABILIDADES**

**4.1.** Apesar da sujeição de todos os Colaboradores da AG7 a esta Política, a análise, seleção e monitoramento de ativos de crédito privado, bem como quaisquer títulos, ativos ou valores

mobiliários adquiridos pela AG7 é de responsabilidade da equipe de investimento, observado que a decisão final sobre esse tema será sempre do Diretor de Investimento, Caso não haja um diretor designado como Diretor de Investimento, essa responsabilidade recairá sobre o Diretor de Gestão.

**4.2.** Além disso, de acordo com o Manual de *Compliance* e Controles Internos, o departamento de *compliance* é responsável por verificar a adesão e o cumprimento das regras aqui estabelecidas pela área administrativa.

## **5. PRINCÍPIOS**

**5.1.** Os princípios básicos que guiam a AG7 no processo de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos são:

- I.** transparência no desempenho da gestão de recursos;
- II.** diligência e cautela na análise das decisões de investimento;
- III.** práticas equitativas alinhadas com os interesses dos investidores e tolerância aos riscos;
- IV.** seleção e alocação de ativos ajustado aos limites previstos pelas restrições legais e dos regulamentos dos fundos de investimento; e
- V.** procurar a melhor relação de risco e retorno para o cliente buscando maximizar seus investimentos.

**5.2.** Além disso, a AG7 deve, em todo processo de seleção e alocação de ativos, seguir e respeitar:

- I.** os objetivos dos fundos e carteiras de investimento sob gestão e o perfil de *suitability* dos cotistas das carteiras/fundos;
- II.** as melhores práticas de seleção e alocação de ativos;
- III.** os limites mínimos e máximos de alocação de ativos determinados por fundo e carteira de investimento;
- IV.** os fatores de risco e seus limites permitidos dentro dos fundos e carteiras de investimento;
- V.** os princípios éticos atuando sempre com boa-fé, diligência e lealdade em relação

aos clientes nos termos do seu Código de Ética e Conduta;

**VI.** as Políticas de Negociação de Valores Mobiliários por Administradores, Empregados, Colaboradores e pela Própria Empresa, de Rateio de Ordem, e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo, ao Financiamento da Proliferação de Armas de Destrução em Massa e Procedimentos de Conheça Seus Clientes; e

**VII.** a Política de Gestão de Riscos.

## **6. AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS - FILS**

### **6.1. Critérios de Aquisição**

A política de aquisição e acompanhamento dos ativos imobiliários do fundo segue diretrizes rigorosas de seleção e controle, com vistas a assegurar a qualidade dos empreendimentos e a aderência aos interesses dos cotistas.

A atuação da gestora em sinergia com a incorporadora controladora permite acesso privilegiado a empreendimentos com elevado padrão de acabamento e localização estratégica, mas impõe exigências adicionais de governança, conformidade e isenção nos processos de análise.

**Localização e Segmento:** prioridade para imóveis localizados em regiões premium, com potencial de valorização, vocação para uso residencial de alto padrão ou operação hoteleira e comercial de luxo.

**Estágio do Empreendimento:** análise de empreendimentos em diferentes fases (greenfield, em construção, prontos ou em retrofit), com diferentes critérios de risco aplicáveis a cada fase.

**Viabilidade Econômica:** modelagem econômico-financeira que assegure rentabilidade atrativa ajustada ao risco, com premissas conservadoras quanto a vacância, tempo de comercialização e custos operacionais.

**Valuation Independente:** obrigatoriedade de laudo de avaliação emitido por empresa especializada independente, com base em metodologia de fluxo de caixa descontado e/ou comparação de mercado.

**Governança e Conflitos de Interesse:** análise prévia por comitê independente para aquisição de ativos oriundos da incorporadora vinculada, com documentação robusta que comprove que os termos da operação são compatíveis com os praticados entre partes independentes.

### **6.2. Rotina de Monitoramento dos Ativos:**

**Acompanhamento Físico-Financeiro Mensal:** no caso de ativos em construção ou retrofit, são monitorados o cronograma de execução, a evolução dos custos incorridos e o cumprimento dos padrões de qualidade.

**Avaliação Periódica de Ativos Prontos:** imóveis já em operação são objeto de reavaliação anual ou sempre que identificada alteração relevante em suas condições de mercado.

**Gestão Ativa do Processo de Vendas e/ou dos Contratos de Locação:** monitoramento das vendas das unidade e dos contratos firmados com ocupantes dos imóveis do fundo, incluindo vencimentos, inadimplência, índice de renovação e vacância.

**Auditorias Técnicas e Jurídicas:** sempre que necessário, são realizados vistorias técnicas e reviews jurídicos para aferição do estado do ativo e da regularidade documental.

**Relatórios Gerenciais e de Compliance:** todas as etapas do processo de aquisição e monitoramento são registradas em sistema e relatadas mensalmente aos comitês de risco e de investimentos, com auditoria periódica da área de compliance.

## 7. SANÇÕES

7.1. Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, as seguintes sanções poderão ser aplicadas aos Colaboradores que descumprirem as regras previstas nesta Política, nas demais políticas internas da AG7 e/ou na legislação e regulamentação aplicáveis, conforme a gravidade da infração cometida:

- I. advertência;
- II. suspensão;
- III. demissão de Colaborador empregado ou estagiário;
- IV. destituição de Colaborador diretor; ou
- V. exclusão da sociedade de Colaborador sócio.

7.2. Nas hipóteses em que a AG7 venha a ser responsabilizada por infrações legais ou regulamentares eventualmente praticadas por seus Colaboradores, a AG7 se reserva o direito de pleitear, contra os Colaboradores envolvidos, indenização pelos danos eventualmente incorridos, incluindo, mas não se limitando aos danos de imagem.

7.3. Em todos os procedimentos para aplicação de sanções por descumprimento desta

Política, demais políticas internas da AG7 e/ou da legislação e regulamentação aplicáveis, será assegurado ao Colaborador o direito à ampla defesa.

## **8. PRAZO DE GUARDA**

**8.1.** Toda documentação e arquivos relativos às decisões de investimento, pesquisas de idoneidade e seleção de ativos permanecerão armazenados na sede da AG7, seja em versão física ou eletrônica, por um período mínimo de 05 (cinco) anos, de acordo com a legislação aplicável.

## **9. VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO**

**9.1.** Esta Política entra em vigência na data de sua publicação e será revisada sempre que necessário pela AG7, exceto se passar a ser exigível prazo para a revisão ou esta for necessária em decorrência de mudança significativa na legislação, na regulamentação e nas melhores práticas vigentes.