



VBI

Manual de Precificação

Sumário

1.	Definições	3
2.	Objetivo	3
3.	Fontes	4
3.1.	Fonte Primária.....	4
3.2.	Fontes Alternativas ou Secundárias.....	4
3.3.	Fundos com cota de abertura	5
3.4.	Fundos com cota de fechamento.....	5
4.	Princípios	5
5.	Política de Precificação	6
5.1.	Comitê de Precificação	6
5.2.	Processo de Precificação de Ativos Alvo	6
5.3.	Processo de Reavaliação	6
5.4.	Metodologia de Avaliação.....	7
5.5.	Auditoria Externa.....	7
5.6.	Documentação do Processo de Precificação	7
6.	Vigência e Divulgação	8
7.	Penalidades	8
8.	Dúvidas, Orientações e Comunicação de Ocorrências	8
9.	Histórico de Revisões	9



MANUAL DE PRECIFICAÇÃO

1. Definições

Os termos empregados neste documento iniciados em letra maiúscula têm os seguintes significados:

"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Ativos Alvo"	Ações, bônus de subscrição, debêntures simples, outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, bem como títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas,, conforme previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 578/16.
"Colaboradores"	Significam os sócios, administradores, funcionários, estagiários, menores aprendizes da VBI e prestadores de serviços alocados na VBI.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"FIP"	Fundos de investimento em participações, constituídos sob a forma de condômino fechado, regulados pela Instrução CVM nº 578/16 e administrados pela Gestora.
"Fundos"	Fundos de investimento sob administração fiduciária da VBI.
"Manual"	Manual de Precificação.
"Política"	Significa esta Política de Seleção e Contratação de Terceiros em Nome de Fundos de Investimentos.
"VBI"	Significa a VBI Administração Fiduciária e Gestão Ltda. e, quando o contexto assim permitir, suas empresas controladas e/ou sob gestão.



2. Objetivo

Este Manual foi elaborado para formalizar os procedimentos de precificação de ativos sob a administração fiduciária da VBI, de forma a garantir a correta e justa avaliação inicial e periódica dos Ativos Alvo integrantes das carteiras dos FIPs.

3. Fontes

Como regra geral, um dos mecanismos de coleta de informações se baseia em fontes de informações, podendo ser Primárias ou Alternativas/Secundárias, conforme definidas abaixo.

3.1. Fonte Primária

A Fonte Primária é a primeira fonte para a obtenção de preços e taxas para a realização da marcação a mercado dos títulos e/ou ativos integrantes das carteiras.

As Fontes Primárias utilizadas na coleta de preços de mercado, são:

- Títulos Públicos Federais: ANBIMA;
- Ações, Opções sobre ações, Termo de ações e Contratos Futuros: BM&FBovespa ou o mercado em que o ativo apresentar maior liquidez, caso não seja negociado na BM&FBovespa;
- Swaps: BM&FBovespa ou o mercado em que o ativo apresentar maior liquidez, caso não seja negociado na BM&FBovespa;
- Títulos Privados: ANBIMA, Bovespa FIX, CETIP; e
- Títulos no exterior: *Bloomberg*.

3.2. Fontes Alternativas ou Secundárias

As Fontes Alternativas ou Secundárias são opções de fontes para a obtenção de preços e taxas para a marcação a mercado de títulos e/ou ativos integrantes nas carteiras em momentos de crise ou de acordo com critérios objetivos definidos por operação.

As Fontes Alternativas utilizadas na coleta de preços, são:

- Títulos Públicos Federais: Preços / taxas divulgadas pela *Bloomberg*;
- Ações, opções sobre ações líquidas e termo de ações: Preços divulgados pelo *Bloomberg*;
- Contratos Futuros, *Swaps*, Opções sobre índices e *commodities*: Preços/taxas divulgados pelo *Bloomberg*; e



- Títulos Privados: SND, média de negócios efetivados em um a janela de até 15 (quinze) dias e cotações em Corretoras.

3.3. Fundos com cota de abertura

Para os Fundos com cota de abertura, o valor da cota é calculado diariamente, exceto em dias não úteis, com base em avaliação patrimonial que considere as taxas e preços de mercado dos ativos financeiros integrantes da carteira obtido no fechamento do dia útil imediatamente anterior.

No tocante aos ativos de renda fixa, o cálculo será atualizado pela aplicação destas mesmas taxas e preços de mercado por um dia útil.

3.4. Fundos com cota de fechamento

Para os Fundos com cota de fechamento, o valor da cota é calculado de acordo com o disposto no regulamento do respectivo fundo, exceto em dias não úteis, com base em avaliação patrimonial que considere as taxas e preços de mercado dos ativos financeiros integrantes da carteira obtido no fechamento do dia.

4. Princípios

A VBI utiliza os seguintes princípios para precificação:

- Abrangência: todos os ativos que fazem parte das carteiras dos Fundos.
- Melhores práticas: o processo e a metodologia devem seguir as melhores práticas do mercado.
- Comprometimento: a VBI periodicamente revisa seus métodos e fontes de dados, a fim de aperfeiçoar sua precificação, se for o caso, para que os ativos tenham sempre preço condizente com as práticas de mercado.
- Consistência: os ativos ilíquidos adotam critérios específicos, de acordo com suas categorias.
- Objetividade: as informações de preços de ativos e/ou fatores a serem utilizados no processo de precificação devem ser preferencialmente obtidas de fontes externas, sem prejuízo de metodologias alternativas em razão da particularidade do ativo.
- Equidade: a VBI adota imparcialidade na adoção do presente Manual, utilizando com equidade os seus procedimentos, sem distinção de seus Fundos.
- Frequência: a precificação terá como frequência o disposto no Regulamento do fundo no qual os ativos estejam alocados. Na ausência desta previsibilidade, serão adotados os seguintes critérios: (i) ativos ilíquidos serão marcados anualmente utilizando como base laudo de avaliação elaborado por empresa terceira; e (ii) Títulos Privados diariamente.
- Transparência: metodologias de marcação a mercado, no caso dos ativos líquidos, devem ser públicas e disponíveis. Este Manual se encontra disponível no website da VBI, no seguinte



endereço eletrônico: <https://www.vbirealestate.com/>.

5. Política de Precificação

5.1. Comitê de Precificação

A descrição do Comitê de Precificação está no item 8 do Manual de Regras, Procedimentos e Controles Internos da VBI também publicado em seu website.

5.2. Processo de Precificação de Ativos Alvo

O processo decisório de avaliação e precificação dos Ativos Alvo baseia-se na utilização de metodologias, fontes e processos para a tomada de decisão, seguindo os fluxos, diretrizes e procedimentos definidos neste Manual.

A VBI possui área interna denominada Precificação responsável por analisar as informações diretamente colhidas das companhias alvo. Essa avaliação é feita com base em relatório de avaliação econômico-financeira ou por inferência de valor ou de preços observáveis, com base em negociação efetivada por terceiros compradores mesmo que tal negociação ocorra fora de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ("Material de Análise").

O Material de Análise é submetido à avaliação do Comitê de Precificação ("Proposta de Avaliação"), que poderá aprová-la ou solicitar novos esclarecimentos com base em discussões havidas neste Comitê.

Após a precificação inicial, a VBI conduz a reavaliação periódica dos Ativos Alvo, através de análises das áreas internas responsáveis, submetidas à avaliação do Comitê de Precificação, com base nas mesmas premissas e procedimentos da avaliação inicial. Adicionalmente, no último trimestre do ano, é realizada avaliação por empresa de consultoria externa especializada, que auxilia na revisão da composição da precificação e do material elaborado internamente.

Ainda, a precificação dos Ativos Alvo é submetida à auditoria financeira e contábil anual dos FIPs, detalhada no item 5.5 deste Manual.

5.3. Processo de Reavaliação

Os Ativos Alvo são reavaliados de acordo com o disposto no Regulamento do fundo no qual os ativos estejam alocados. No caso da ausência de periodicidade pré-estabelecida no Regulamento, os Ativos Alvo serão reavaliados, em regra geral, da seguinte forma:



- Anual: ativos ilíquidos; e
- Diário: Títulos Privados.

Não obstante o disposto acima, a VBI realiza a reavaliação dos ativos sob sua administração sempre que entender necessário ou conveniente.

5.4. Metodologia de Avaliação

Entidades de investimento

A VBI possui metodologia própria para a precificação dos ativos ilíquidos sob sua administração, que consideram sempre o valor justo como método de contabilização nos fundos qualificados como entidade de investimento nos termos da regulamentação contábil específica (ex: CPC 28), e que seguem os critérios definidos abaixo.

No processo de precificação de companhias fechadas, são considerados os seguintes métodos:

- Fluxo de caixa descontado como método primário;
- Marcação a custo como método alternativo;
- Resultado dos dois métodos são reconciliados por uma série de análises quantitativas e qualitativas e diversos diferentes fatores; e
- No caso do fluxo de caixa descontado, o resultado operacional da empresa analisada reflete o contido no último balanço e/ou demonstrações financeiras.

No caso de companhias abertas, a precificação considerará o preço de fechamento da ação, na data pretendida. Ou seja, quando existe preço cotado em um mercado ativo, tal valor será considerado para fins de utilização de preço.

Entidades de não investimento

Os investimentos em coligada, em empreendimento controlado em conjunto e em controlada, serão necessariamente avaliados pelo método de equivalência patrimonial e ajustados ao valor recuperável (este último, quando aplicável), observando os requisitos do Pronunciamento Técnico "CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto" e da Interpretação Técnica "ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial", nos fundos que não sejam qualificados como entidade de investimento nos termos da regulamentação contábil específica (ex: CPC 28).

5.5. Auditoria Externa



Além dos processos descritos acima, todos os FIPs são submetidos, anualmente, a auditoria externa financeira especializada conduzida por auditor independente credenciado e autorizado, atendendo ao disposto nos regulamentos dos FIPs. O referido auditor conduz uma auditoria geral sobre as contas e demonstrações financeiras dos FIPs, incluindo a parte relevante relativa à precificação dos ativos do FIP, em especial à precificação dos Ativos Alvo, conduzida pelo Administrador Fiduciário.

5.6. Documentação do Processo de Precificação

Todos os documentos que auxiliam o processo de precificação de Ativos Alvo, como por exemplo, análises, projeções, estudos, dados econômicos, integrantes ou não do Material de Análise e da Proposta de Avaliação, são organizados e arquivados pela VBI pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ficando cada área responsável por enviar uma tabela de precificação para área de Administração Fiduciária.

Ainda, a área de Administração Fiduciária fica responsável por encaminhar toda documentação aos respectivos Controladores, cabendo a esta área, inclusive, o monitoramento da reprecificação.

Os materiais que documentam as decisões tomadas pelo Comitê de Precificação, tais como atas, também são mantidos por um período mínimo de 5 (cinco) anos.

6. Vigência e Divulgação

Este Manual entrará em vigor na data de sua publicação e permanecerá em vigor por prazo indeterminado.

Suas eventuais alterações, estão disponíveis na página da VBI na internet e divulgados a todos os Colaboradores da VBI a partir de sua entrada em vigor.

7. Penalidades

O não cumprimento deste Manual implica falta grave e poderá resultar nas seguintes penalidades: advertência formal, suspensão, rescisão do contrato de trabalho, outra ação disciplinar e/ou processo civil ou criminal.

Até a máxima extensão permitida por lei, a VBI não se responsabilizará perante terceiros por Colaboradores que violam a lei ou cometam infrações no desempenho de suas atividades. Caso a VBI seja penalizada ou tenha prejuízo de qualquer natureza por ações de seus Colaboradores ou terceiros, esta poderá exercer o direito de regresso ou indenização em face dos responsáveis.



8. Dúvidas, Orientações e Comunicação de Ocorrências

Em relação a este Manual, qualquer solicitação que envolva orientação ou esclarecimento deve ser enviada para o e-mail: compliance@vbirealestate.com ou através do Canal de Compliance do Sistema Compliasset.

Todos os Colaboradores têm a responsabilidade de informar à área de Compliance, por meio do endereço de e-mail previsto acima ou do Canal de Denúncias, quaisquer suspeitas de casos de atividades que violem a presente Política.

9. Histórico de Revisões

Segue abaixo um quadro indicando o histórico de revisões da presente Política:

Versão	Data de Aprovação
01	1 de outubro de 2021.

