



VBI

Política de Investimentos Pessoais

Sumário

1. Definições.....	3
2. Objetivo.....	5
3. Abrangência	5
4. Responsabilidades.....	5
5. Investimentos Pessoais	6
6. Períodos de <i>Blackout</i>	7
7. Proteção da Informação Privilegiada	8
8. Ofertas Públicas Envolvendo Fundos Geridos pela VBI	9
9. Exercício de Direito de Voto.....	10
10. Vigência	10
11. Penalidades	11
12. Termo de Compromisso	11
13. Dúvidas, orientações e comunicação de ocorrências	11
14. Histórico de Revisões	11
ANEXO I – TERMO DE COMPROMISSO	12



POLÍTICA DE INVESTIMENTO PESSOAL

1. Definições

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

“Colaboradores”	Significam os sócios, administradores, funcionários, estagiários, menores aprendizes da VBI e prestadores de serviços alocados na VBI.
“Comitê”	Significa o Comitê de <i>Compliance</i> da VBI.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Período de <i>Blackout</i>”	Significa o período em que as Pessoas Obrigadas não poderão realizar negociações dos fundos imobiliários geridos pela VBI.
“Pessoas Obrigadas”	Significam os Colaboradores da VBI, suas respectivas Pessoas Vinculadas, fundos de investimento geridos pela VBI, a própria VBI e sociedades sob controle de qualquer uma destas pessoas.
“Informações Privilegiadas”	Significam quaisquer informações relevantes que não sejam públicas e que possam influir de modo ponderável: <ul style="list-style-type: none">(i) na cotação dos valores mobiliários listados em mercados de bolsa ou balcão ou ativos a eles referenciados;(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter valores mobiliários listados em mercados de bolsa ou balcão ou ativos a eles referenciados; ou(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de valores mobiliários listados em mercados de bolsa ou balcão ou ativos a eles referenciados.
“Investimentos no Mercado Imobiliário”	Significa qualquer um dos seguintes atos nos Mercados: (i) realização de transações com objetivo de auferir ganhos financeiros envolvendo ativos imobiliários ou direitos relativos a imóveis, (ii) aquisição de valores mobiliários emitidos por empresas que atuam preponderantemente no setor imobiliário, (iii) aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento imobiliário, ou por fundos de investimentos em participações ou fundos de investimento em direitos



creditórios, desde que estes tenham como política de investimento atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, (iv) aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

- “Instrução CVM nº 558”** Significa a Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada.
- “Lista de Ativos Restritos”** Significa a lista elaborada e revisada periodicamente pelo Comitê, disponível na rede da VBI (em “L:\02 VBI REAL ESTATE\COMPLIANCE\LISTA DE ATIVOS RESTRITOS), contendo a indicação de todos os ativos financeiros e valores mobiliários que não poderão ser negociados pelas Pessoas Obrigadas enquanto fizerem parte de referida lista.
- “Mercados”** Significam os mercados imobiliários, financeiro e de capitais (incluindo os mercados de bolsa e balcão), no Brasil ou no exterior.
- “Pessoas Vinculadas”** Significam quaisquer das seguintes pessoas, em relação a um Colaborador:
- (i) o seu cônjuge ou companheiro;
 - (ii) seus dependentes regularmente incluídos como tais em sua declaração de imposto de renda;
 - (iii) qualquer pessoa física que habite em seu domicílio;
 - (iv) qualquer outra pessoa física, não mencionada nos itens anteriores, de seu relacionamento e que dele dependa financeiramente;
 - (v) qualquer pessoa jurídica ou veículo de investimento de que seja sócio, investidor, administrador ou gestor, e seja responsável pela gestão de recursos pertencentes a tal pessoa jurídica ou veículo de investimento; e
 - (vi) qualquer pessoa jurídica controlada por qualquer uma das pessoas indicadas nos itens (i) a (v) acima.
- “Política”** Significa a presente Política de Investimento Pessoal.
- “VBI”** Significa a VBI Administração Fiduciária e Gestão de Recursos Ltda.



2. Objetivo

A presente Política tem como objetivo definir as regras para negociações nos Mercados pelas Pessoas Obrigadas, explicitando os procedimentos, tipos de operações, restrições, solicitações e responsabilidades das partes ora nomeadas, de forma a assegurar os interesses dos clientes da VBI e preservar a rigidez e confiabilidade dos Mercados em que a VBI opera.

Por meio da presente Política, a VBI definiu regras, procedimentos e controles para que as negociações pelas Pessoas Obrigadas sejam realizadas de maneira a garantir a transparência e ética, sem a configuração de potencial conflito de interesse ou uso indevido de Informações Privilegiadas.

O conteúdo desta Política visa a garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes, bem como disseminar a cultura de controles para garantir o cumprimento das normas estabelecidas pelos órgãos reguladores e autorreguladores, e não tem como objetivo o tratamento exaustivo de toda a regulação aplicável às suas atividades.

3. Abrangência

As orientações contidas nesta Política devem ser seguidas por todas as Pessoas Obrigadas, independentemente do nível hierárquico ou duração de seu vínculo com a VBI.

Os Colaboradores devem fazer com que as Pessoas Vinculadas de seu relacionamento também cumpram todas as disposições da presente Política, inclusive, sem limitação, no tocante aos investimentos permitidos ou vedados.

Não serão aplicáveis as regras desta Política em relação aos recursos de titularidade das Pessoas Obrigadas sobre os quais elas não tenham controle direto do processo de tomada de decisão de investimento, isto é, que estejam sob administração discricionária de terceiro.

4. Responsabilidades

Caberá ao Comitê o controle e a execução desta Política e às Pessoas Obrigadas o seu integral cumprimento.

4.1. Comitê de *Compliance*

Na execução da presente Política, o Comitê deverá:

- (i) manter atualizada a Lista de Ativos Restritos;
- (ii) dar ciência, aos Colaboradores, sobre as eventuais determinações de Períodos de *Blackout*, conforme o caso, nos termos desta Política;
- (iii) documentar as propostas e respectivas justificativas, decisões e deliberações tomadas;



- (iv) arquivar os documentos que fundamentam suas decisões; e
- (v) revisar periodicamente esta Política, nos termos do item 10 abaixo.

4.2. **Pessoas Obrigadas:**

As Pessoas Obrigadas devem atender aos seguintes princípios:

- (i) cumprir as restrições de negociação previstas nesta Política, em especial aquelas referentes à vedação de negociação de ativos que compõem a Lista de Ativos Restritos e à observância ao Período de *Blackout*;
- (ii) evitar, nos seus investimentos, a assunção de riscos excessivos ou de difícil mensuração; e
- (iii) preservar sua própria reputação, assim como a imagem da VBI, na realização de qualquer investimento pessoal.

O Comitê poderá solicitar à Pessoa Obrigada apresentar esclarecimentos e informações relacionadas ao seu portfólio pessoal e de Pessoas Vinculadas.

5. **Investimentos Pessoais**

Os investimentos efetuados por quaisquer Colaboradores nos Mercados devem ser norteados com a finalidade de não interferir de forma negativa no desempenho das atividades junto à VBI. Esses investimentos devem ser totalmente separados das operações realizadas em nome da VBI para que sejam evitadas situações que configurem conflito de interesses.

Adicionalmente, de forma a minimizar o risco do uso de Informações Privilegiadas e objetivando ainda aumentar o alinhamento dos Colaboradores com os objetivos da VBI e dos investidores dos fundos sob sua gestão, fica autorizada a realização de Investimentos no Mercado Imobiliário pelos Colaboradores, desde que em observância à presente Política e nas seguintes modalidades: (i) fundos geridos pela VBI ou (ii) outros produtos desenvolvidos ou expressamente permitidos pelo Comitê de Investimentos da VBI.

Para fins de controle e monitoramento, ao mínimo mensalmente, ou quando solicitado pela área de Compliance, a área de Relações com Investidores realizará mapeamento das transações ocorridas no mês anterior e registrará estas informações no Sistema Compliasset. A área de Compliance será responsável pela análise e monitoramento deste mapeamento, o que ocorrerá em periodicidade mínima trimestral e registrar no sistema qualquer “red flag” identificado.

Este item 5 da Política, especificamente, não é aplicável às Pessoas Vinculadas, apenas aos Colaboradores. Os Colaboradores devem evitar, ainda, atividades externas e investimentos privados que representem, ou tenham potencial para representar (i) conflito de interesse ou a aparência de conflito, entre o



Colaborador e a VBI ou seus clientes, (ii) riscos a VBI, tais como risco substancial de confundir os clientes e induzi-los a erro; risco reputacional; financeiro, legal ou regulatório para a VBI ou seus representantes; e que (iii) comprometam o tempo e atenção de modo a prejudicar sua capacidade de cumprir suas obrigações com a VBI.

Os Colaboradores poderão apresentar ao Comitê de Investimentos da VBI qualquer oportunidade diversa de Investimento no Mercado Imobiliário que tenha interesse em participar, tais como participação em sociedade, dentre outras, de forma que esse possa ser avaliado, podendo ser aprovado sua realização com ou sem algum condicionante, como por exemplo obrigatoriedade de coinvestimento pela VBI, fundos sob sua gestão ou outros Colaboradores.

5.1. **Negociações vedadas**

As Pessoas Obrigadas não poderão realizar nos Mercados, em qualquer hipótese, as operações:

- (i) com ativos incluídos na Lista de Ativos Restritos;
- (ii) em violação aos períodos de restrição de negociação previstos nas normas aplicáveis ou aos Períodos de *Blackout*;
- (iii) quaisquer operações baseadas ou motivadas por Informações Privilegiadas;
- (iv) aproveitando modificações ocorridas nos Mercados em razão de negociações realizadas para clientes, carteiras e fundos de investimento a cargo da VBI, ou pela carteira própria da VBI ou dos fundos sob sua gestão;
- (v) por pessoas interpostas, isto é, por meio de outros veículos ou terceiros sob sua influência ou de qualquer outra forma registradas em nome de qualquer indivíduo que não o seu verdadeiro beneficiário;
- (vi) que utilizem qualquer tipo de procedimento destinado à manipulação (direta ou indireta) da cotação de um ativo nos Mercados;
- (vii) que envolvam atos que provoquem (direta ou indiretamente) a alteração no fluxo, ou nas ordens de compra ou venda, de todo e qualquer ativo, seja ele ou não um valor mobiliário; e
- (viii) fraudulentas ou que utilizem qualquer tipo de procedimento destinado à criação de condições artificiais de oferta e demanda, ou à manipulação de preços de valores mobiliários.

6. **Períodos de *Blackout***

Adicionalmente aos períodos de restrição de negociação previstos nas normas e regulamentações



aplicáveis a Pessoas Obrigadas, ficarão vedadas as negociações de cotas de fundos de investimento geridos pela VBI no período iniciado 5 (cinco) dias antes da data prevista para divulgação de resultados de cada fundo conforme tabela disponível na rede da VBI (em “L:\02 VBI REAL ESTATE\COMPLIANCE\TABELA DE DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS”) e no Sistema Compliasset, observada a exceção abaixo.

Adicionalmente, o Comitê poderá estabelecer outros Períodos de *Blackout*, na vigência dos quais as Pessoas Obrigadas deverão se abster de negociar cotas de fundos imobiliários geridos pela VBI.

O Comitê não está obrigado a fundamentar a decisão de determinar o Período de *Blackout* ou de incluir quaisquer ativos na Lista de Ativos Restrita, que será tratado de forma confidencial pelos seus destinatários.

7. Proteção da Informação Privilegiada

Qualquer informação obtida em função da vinculação à VBI deve ser mantida em sigilo e não deve ser transmitida a terceiros, observadas as disposições da Política de Segurança da Informação da VBI e adicionalmente, em relação às Informações Privilegiadas, as disposições abaixo.

As Informações Privilegiadas não se restringem apenas ao portfólio da VBI, referindo-se a quaisquer pessoas jurídicas, fundos de investimentos e demais veículos e/ou valores mobiliários a que a Pessoa Obrigada venha a ter conhecimento em razão de seu vínculo com a VBI.

São exemplos não exaustivos de Informações Privilegiadas das referidas pessoas jurídicas, fundos de investimentos e demais veículos:

- (i) a alteração em seu tratamento tributário ou de seus investidores;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre suas receitas;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do fundo;
- (v) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (vi) as operações, perdas e desapropriações de quaisquer de seus ativos que possam gerar impacto



significativo em sua rentabilidade;

- (vii) a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (viii) a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a sua situação econômico-financeira;
- (ix) em relação aos fundos de investimento, a alteração do gestor ou administrador;
- (x) a sua fusão, incorporação, cisão, transformação ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial ou societária;
- (xi) a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação dos valores mobiliários de sua emissão;
- (xii) o cancelamento de sua listagem ou exclusão de negociação dos valores mobiliários de sua emissão;
- (xiii) os desdobramentos ou grupamentos dos valores mobiliários de sua emissão; e
- (xiv) a emissão de novos valores mobiliários.

As Pessoas Obrigadas que tenham tido acesso a qualquer tipo de Informação Privilegiada (i) deverão reduzir ao máximo possível a circulação de documentos e arquivos que contenham tal informação; e (ii) somente poderão negociar os ativos financeiros ou valores mobiliários a que se referem a Informação Privilegiada, caso se trate de investimento permitido nos termos desta Política, depois da divulgação da Informação Privilegiada.

Os Colaboradores que, em decorrência das atividades desenvolvidas na VBI, tiverem conhecimento de Informação Privilegiada, em especial em relação aos fundos imobiliários geridos pela VBI, deverão abster-se de negociar com referidos ativos e informar o Comitê para que o ativo em questão seja incluído na Lista Restrita de Ativos da VBI.

O Comitê de Compliance definirá a inclusão de ativos na Lista Restrita de Ativos da VBI em decorrência de Informações Privilegiadas relacionadas aos fundos sob sua gestão, sendo que mesmo que haja Informações Privilegiadas relacionadas a transações de ativos dos fundos de investimentos geridos pela VBI, este poderá decidir não incluir o ativo desde que o impacto de tal transação no referido fundo seja inferior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo ou que tenha impacto no resultado anual superior a 10% (dez por cento).

8. Ofertas Públicas Envolvendo Fundos Geridos pela VBI

Nos termos da regulamentação aplicável, desde a data em que oferta pública de distribuição (com ou sem esforços restritos) de cotas de emissão de um fundo gerido pela VBI seja decidida ou projetada e até o



envio do comunicado de encerramento da respectiva oferta pública à CVM, as Pessoas Obrigadas devem abster-se de negociar com as cotas do referido fundo. O Comitê deverá incluir as cotas do fundo em questão na Lista de Ativos Restritos da VBI assim que contratada instituição para atuar em sua distribuição.

Será permitido às Pessoas Obrigadas, incluindo os Colaboradores, participarem de ofertas públicas de distribuição de fundos geridos pela VBI. Ressalta-se que os Colaboradores deverão declarar que são pessoas vinculadas à oferta, no momento de apresentação da sua aceitação à oferta.

Acrescenta-se que a definição de pessoas vinculadas à oferta inclui, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau dos sócios e administradores da VBI e, adicionalmente, comumente inclui cônjuges, companheiros e filhos menores dos demais Colaboradores.

9. Exercício de Direito de Voto

Os Colaboradores que sejam cotistas de fundos de investimento sob gestão da VBI não poderão votar nas assembleias gerais de referidos fundos, nos termos da regulamentação aplicável aos fundos de investimento, conforme aplicável.

10. Vigência

Esta Política entrará em vigor na data de sua publicação e permanecerá em vigor por prazo indeterminado.

Esta Política revoga e substitui todas as suas versões anteriores bem como quaisquer outras disposições anteriores em contrário ao disposto nesta Política contidas em quaisquer outros documentos, acerca de seu objeto.

Esta Política será revisada, conforme necessário, ao menos anualmente pelo Comitê e, ainda, sempre que oportuno ou obrigatório em virtude de legislação ou regulamentação superveniente. As recomendações de atualização desta Política serão submetidas à aprovação da Diretoria da VBI, nos termos do Manual de Regras, Procedimentos e Controles Internos da VBI.

10.1. Divulgação

Esta Política, bem como suas eventuais alterações, serão disponibilizadas na página da VBI na internet e divulgados a todos os Colaboradores da VBI a partir de sua entrada em vigor.

A VBI disponibilizará cópia desta Política às entidades fiscalizadoras (incluindo, sem limitação, a CVM, ANBIMA e a ABVCAP, conforme aplicável) sempre que assim solicitado, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.



11. Penalidades

Qualquer exceção ao cumprimento das regras estabelecidas nesta Política deve ser previamente aprovada pelo Comitê.

O não cumprimento desta Política 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.

12. Termo de Compromisso

Cada Colaborador da VBI receberá um termo individual de compromisso por meio do qual informará a lista de Pessoas Vinculadas a si e aderirá ao inteiro teor desta Política, cujo modelo encontra-se no **Anexo I** a esta Política, que deverá ser assinado pelo Colaborador e entregue ao Departamento Pessoal, no prazo de 30 (trinta) dias contado da entrada em vigor da presente Política ou, em relação aos novos Colaboradores admitidos após tal data, no momento de sua admissão.

Esta Política é parte das normas que guiam a relação de trabalho dos Colaboradores da VBI, os quais, ao assinar o termo de compromisso, concordarão com as regras nela fixadas.

13. Dúvidas, orientações e comunicação de ocorrências

Em relação a esta Política, qualquer solicitação que envolva orientação ou esclarecimento do Comitê deve ser enviada para o e-mail: compliance@vbirealestate.com.

Todos os Colaboradores têm a responsabilidade de informar ao Comitê, por meio do endereço de e-mail previsto acima, quaisquer suspeitas de casos de atividades que violem a presente Política.

14. Histórico de Revisões

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

Versão	Data de Aprovação
1. 2021	14 de junho de 2021



ANEXO I – TERMO DE COMPROMISSO

Nome:		
Área:	Cargo:	
Doc. de Identidade - Nº:	Doc. de Identidade - Tipo:	CPF:

Declaro que li integralmente a Política de Investimento Pessoal (“**Política**”) da VBI Administração Fiduciária e Gestão de Recursos Ltda. (“**VBI**”) e que estou ciente do seu teor, o qual está diretamente ligado ao exercício de minhas funções.

Declaro que as Pessoas Vinculadas a mim são as indicadas abaixo:

	Nome/Razão Social	Relação	CPF/CNPJ
1.			
2.			
[...]			
[●]			

De acordo com este termo, comprometo-me a:

- (i) adotar e cumprir as diretrizes indicadas na Política;
- (ii) comunicar imediatamente ao Comitê de *Compliance* qualquer alteração na lista de Pessoas Vinculadas a mim, conforme indicado acima;
- (iii) comunicar imediatamente ao Comitê de *Compliance* qualquer violação da Política de que eu venha a ter conhecimento, independentemente de qualquer juízo individual, materialidade ou relevância da violação.

Desde já, aceito incondicionalmente atender e cumprir quaisquer novas diretrizes e normas que possam vir a ser considerados partes integrantes da Política, sem a necessidade de apor assinatura em novo termo de compromisso, bem como, em caso de negligência ou imprudência na aplicação da Política, tenho total ciência da responsabilidade disciplinar que recairá sobre tal inobservância.

_____, ____ de _____ de 20____.

Assinatura do Colaborador

