



Política de Investimento Pessoal

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 do Grupo VBI e prestadores de serviços alocados no Grupo VBI.
“Comitê”	Significa o Comitê de Compliance e Riscos do Grupo VBI.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Período de Blackout”	Significa o período em que as Pessoas Obrigadas não poderão realizar negociações dos fundos imobiliários geridos pelo Grupo VBI.
“Pessoas Obrigadas”	Significam os Colaboradores do Grupo VBI, suas respectivas Pessoas Vinculadas, fundos de investimento geridos pelo Grupo VBI.
“Informações Privilegiadas”	Significam quaisquer informações relevantes que não sejam públicas e que possam influir de modo ponderável: (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.
“Lista de Ativos”	Significa a lista enviada semanalmente pela equipe de



“Restritos”

Relação com Investidores.

“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.

“Grupo VBI”

Significa em conjunto VBI, VBI Administração, VBI Asset, VBI Capital, VBI Securities e quando o contexto assim permitir, suas empresas controladas.

“VBI”

Significa a VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

“VBI Asset”

Significa a VBI Asset Management Ltda.

“VBI Administração”

Significa a VBI Administração Fiduciária e Gestão Ltda.

“VBI Capital”

Significa a VBI Capital Ltda.

“VBI Securities”

Significa a VBI Securities 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 do Grupo VBI e preservar a rigidez e confiabilidade dos Mercados em que o Grupo VBI opera.

Por meio da presente Política, o Grupo 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 todos os Colaboradores do Grupo VBI, independentemente do nível hierárquico ou duração da prestação dos serviços, inclusive pelas suas respectivas Pessoas Vinculadas e fundos de investimento geridos pelo Grupo VBI.

3.1. 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 do Grupo VBI, na realização de qualquer investimento pessoal.

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

4. 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 ao Grupo VBI. Esses investimentos devem ser totalmente separados das operações realizadas em nome do Grupo 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 do Grupo 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 Grupo VBI; (ii) outros produtos desenvolvidos ou expressamente permitidos pelo Comitê do Grupo VBI; (iii) fundos de investimentos geridos pelo Pátria Investimentos Ltda e/ou empresas integrantes de seu grupo econômico.

Para fins de controle e monitoramento, ao mínimo mensalmente, ou quando solicitado pela área de Compliance, a Equipe de Relações com Investidores realizará mapeamento das transações ocorridas no mês anterior e encaminhará estas informações à equipe de Compliance. A área de Compliance será responsável pela análise e monitoramento deste mapeamento, o que ocorrerá em periodicidade mínima trimestral. Este item, 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 o Grupo VBI ou seus clientes, (ii) riscos o Grupo VBI, tais como risco substancial de confundir os clientes e induzi-los a erro; risco reputacional; financeiro, legal ou regulatório para a Grupo VBI ou seus representantes; e que (iii) comprometam o tempo e atenção de modo a prejudicar sua capacidade de cumprir suas obrigações com o Grupo VBI.

Os Colaboradores poderão apresentar ao Comitê 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 pelo Grupo VBI, fundos sob sua gestão ou outros Colaboradores.

4.1. 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 do Grupo VBI, ou pela carteira própria do Grupo 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.

5. 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 Grupo VBI no período iniciado 5 (cinco) dias antes da data prevista para divulgação de resultados de cada fundo.

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 pelo Grupo 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.

6. PROTEÇÃO DA INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA

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

As Informações Privilegiadas não se restringem apenas ao portfólio do Grupo 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 Grupo 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 no Grupo VBI, tiverem conhecimento de Informação Privilegiada, em especial em relação aos fundos imobiliários geridos pelo Grupo VBI, deverão abster-se de negociar com referidos ativos e informar o Comitê para que o ativo em questão seja incluído na Lista de Ativos Restritos.

O Comitê de Compliance definirá a inclusão de ativos na Lista de Ativos Restritos do Grupo 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 pelo Grupo 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).

7. OFERTAS PÚBLICAS ENVOLVENDO FUNDOS GERIDOS PELA GRUPO 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 pelo Grupo 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.

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

8. EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

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

9. 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 e, ainda, sempre que oportuno ou obrigatório em virtude de legislação ou regulamentação superveniente.

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

10. 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, o Grupo VBI não se responsabilizará perante terceiros por Colaboradores que violam a lei ou cometam infrações no desempenho de suas atividades. Caso o Grupo 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.

11. TERMO DE COMPROMISSO

Cada Colaborador do Grupo 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 do Grupo VBI, os quais, ao assinar o termo de compromisso, concordarão com as regras nela fixadas.

12. DÚVIDAS, ORIENTAÇÕES E COMUNICAÇÃO DE OCORRÊNCIAS

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

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



13. HISTÓRICO DE REVISÕES

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

VERSÃO	DATA DE APROVAÇÃO
1	Outubro de 2015
2	Novembro de 2020
3	Julho de 2021
4	Mai de 2024
5	Agosto de 2024



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**”) do Grupo 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 a equipe *Compliance* qualquer alteração na lista de Pessoas Vinculadas a mim, conforme indicado acima;
- (iii) comunicar imediatamente 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

