



**VBI**  
REAL ESTATE



# Manual de Liquidez

## SUMÁRIO

1.	DEFINIÇÕES .....	3
2.	OBJETIVO .....	4
3.	ABRANGÊNCIA .....	4
4.	ESTRUTURA FUNCIONAL .....	4
5.	GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ .....	5
6.	METODOLOGIA DO PROCESSO DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ .....	5
7.	DÚVIDAS, ORIENTAÇÃO E COMUNICAÇÃO DE OCORRÊNCIAS .....	6
8.	VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÕES .....	6
9.	HISTÓRICO DE REVISÕES .....	6



## MANUAL DE LIQUIDEZ

### 1. DEFINIÇÕES

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

<b>“Administrador”</b>	Significa os administradores dos Fundos.
<b>“Ativo”</b>	Significa Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários quando utilizados em conjunto.
<b>“Ativo de Crédito Privado”</b>	Significa ativos financeiros representativos de dívidas ou obrigações de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado e títulos cujos emissores sejam diferentes da União Federal.
<b>“Ativo Financeiro”</b>	Significa bens, direitos de qualquer natureza, valores mobiliários e ativos financeiros definidos pela CVM e/ou pelo Banco Central do Brasil.
<b>“Ativo Imobiliário”</b>	Significa quaisquer ativos pelos quais ocorra a participação dos Fundos nos empreendimentos imobiliários permitidos pela regulação aplicável.
<b>“ANBIMA”</b>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>“Código ANBIMA”</b>	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
<b>“Colaboradores”</b>	Significam os sócios, administradores, funcionários, estagiários que compõem o Grupo VBI.
<b>“Comitê de Risco”</b>	Significa o Comitê de Compliance e Risco.
<b>“CVM”</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Diretor de Gestão de Riscos”</b>	Significa o diretor do Grupo VBI responsável pela gestão de riscos perante a CVM.
<b>“Equipe de Gestão”</b>	Significa a equipe de Colaboradores responsável pela gestão de um Fundo gerido pelo Grupo VBI.
<b>“Equipe de Gestão de Risco”</b>	Significa a equipe de Colaboradores responsável pela gestão de riscos.
<b>“Fundos”</b>	Significam os fundos de investimento geridos pelo Grupo VBI
<b>“Grupo VBI”</b>	Significa em conjunto VBI, VBI Administração, VBI Asset, VBI Capital, VBI Securities e quando o contexto assim permitir, suas empresas controladas.
<b>“Manual”</b>	Significa o presente Manual de Liquidez.
<b>“Política de Gestão de Risco”</b>	Significa a Política de Gestão de Risco da VBI



**“Risco de Liquidez”**

Significa a possibilidade de o Fundo não ser capaz de arcar eficientemente com suas obrigações esperadas ou inesperadas; correntes ou futuras, incluindo-se nessa categoria as obrigações decorrentes de vinculação a garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas.

**“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

O presente Manual tem por objetivo formalizar a metodologia de identificação, monitoramento e gerenciamento de risco de liquidez dos Fundos e seus Ativos.

Caberá à Equipe de Gestão de Riscos o monitoramento dos limites e parâmetros de liquidez. Enquanto caberá à equipe de gestão o gerenciamento da liquidez, respeitando os limites e parâmetros aprovados no Comitê de Controles Internos.

## 3. ABRANGÊNCIA

As orientações contidas neste Manual devem ser verificadas e seguidas por todos os Colaboradores em especial aqueles integrantes da Equipe de Gestão de Riscos e Equipe de Gestão.

Todos os Colaboradores devem adotar e cumprir as diretrizes e os controles contidos neste Manual, zelando para que todas as normas éticas e legais sejam cumpridas por todos aqueles com quem são mantidas relações de cunho profissional, comunicando imediatamente qualquer violação na forma indicada na cláusula 7 abaixo.

## 4. ESTRUTURA FUNCIONAL

A aprovação de limites e parâmetros de liquidez é atribuição da Equipe de Gestão de Riscos que é responsável pela proposição de limites compatíveis com a política de investimento do Fundo e por seu monitoramento. As irregularidades constatadas pela Equipe de Gestão de Riscos deverão ser reportadas ao Diretor de Gestão de Riscos e conforme o caso ao Comitê de Risco.

A Equipe de Gestão de Riscos é responsável por assegurar o cumprimento deste Manual devendo exercer suas funções com independência e assegurar que todas as providências necessárias para ajustar continuamente a exposição aos riscos dos Fundos sejam tomadas, utilizando como base os limites previstos nos documentos dos respectivos Fundos em especial sua política de investimento.



## 5. GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ

Nos termos da regulamentação vigente, o controle do risco de liquidez deve ser realizado em conjunto com os administradores fiduciários dos Fundos, conforme o caso, e envolve a elaboração de relatórios consolidando diversos tipos de informações relevantes à análise, conforme abaixo:

- (i) transações a liquidar (compra e venda de ativos, transferências, aplicações e amortizações de cotas), possibilitando o cálculo da disponibilidade/falta de caixa;
- (ii) posição em D0 do caixa e dos estoques de ativos; e
- (iii) projeções de disponibilidade potencial de caixa (análise do descasamento entre ativos e passivos), levando em considerações não apenas os preços dos ativos, mas também a quantidade que pode ser convertida em caixa no prazo em consideração.

Caso seja detectado falta de liquidez, a situação deverá ser levada ao conhecimento do Comitê de Risco e, caso seja necessário a obtenção de recursos por determinado veículo de investimento, as ações, que poderão incluir captação de recursos ou alienação de ativos, deverão ser aprovadas pelo Comitê de Investimento e/ou Comitê de Gestão conforme aplicável.

## 6. METODOLOGIA DO PROCESSO DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ

O risco de liquidez pode ser dividido em duas subcategorias. A primeira que é conhecida como risco de liquidez de fluxo de caixa é referente à possível ocorrência de incapacidade ou dificuldade de honrar compromissos financeiros assumidos por falta de recursos. A segunda é conhecida como risco de liquidez de mercado diz respeito a eventuais perdas decorrentes da necessidade de gerar caixa por meio da venda de ativos, que geralmente ocorrem pela impossibilidade de se desfazer de uma posição financeira pelo seu preço justo, em especial quando sua posição é muito grande perante o volume transacionado naquele mercado.

O Grupo VBI faz controle de liquidez dos Fundos mensalmente utilizando modelo de fluxo de caixa projetado, considerando geração de caixa e obrigações de pagamento, considerando período de 10 (dez) anos. Para Ativos Imobiliários investidos pelos Fundos será considerado o preço determinado por laudo de avaliação elaborado por terceiros independentes. A definição de limites de liquidez dependerá do veículo e respectiva tese de investimento, devendo sempre haver compatibilidade com a necessidade de caixa do respectivo Fundo.

Para os fundos constituídos na forma de condomínio aberto, o Grupo VBI realiza testes de estresse para a formulação de cenários e hipóteses que contemplem situações relevantes como a solicitação de resgate superiores a três vezes a média histórica de 252 dias úteis do fundo. A análise de cenários é uma das principais ferramentas dos testes de estresse, consistindo na definição de choques para um ou mais fatores de risco no modelo e na apuração da perda da carteira caso estes choques se concretizassem. A escolha criteriosa dos cenários é fundamental para que os resultados do teste de



estresse sejam úteis na gestão de riscos e sua definição é realizada pela Equipe de Gestão de Risco.

Os cenários podem ser classificados em dois grupos e ambos são realizados pela Equipe de Gestão de Risco: prospectivos e históricos. Cenários prospectivos são estabelecidos pela definição explícita dos choques sobre cada fator de risco. Já os cenários históricos correspondem a situações de perdas extremas observadas no passado e majoradas em três vezes. Estes trazem como vantagem a preservação da correlação entre os fatores de risco em momentos de estresse que podem ser significativamente diferentes em períodos de menor volatilidade, e nem sempre são adequadamente consideradas nos cenários prospectivos.

A metodologia de testes de estresse está baseada na simulação da capacidade de geração de caixa operacional suficiente para cobertura das obrigações de pagamento e/ou solicitações de resgate, baseada em estudos e análises internas.

## 7. DÚVIDAS, ORIENTAÇÃO E COMUNICAÇÃO DE OCORRÊNCIAS

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

## 8. VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÕES

Este Manual entrará em vigor na data de sua publicação e permanecerá em vigor por prazo indeterminado. A presente Política está disponível no website do Grupo VBI e será divulgada a todos os Colaboradores em especial aqueles envolvidos na gestão de riscos dos Fundos.

Ainda, este Manual será revisada anualmente, conforme necessário e/ou sempre que oportuno ou obrigatório em virtude de regulamentação ou autorregulação.

## 9. HISTÓRICO DE REVISÕES

Segue abaixo um quadro indicando o histórico de revisões do presente Manual:

VERSÃO	DATA DE APROVAÇÃO
1	Março de 2022
2	Agosto de 2023
3	Maio de 2024

