



VBI
REAL ESTATE



Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos de Crédito Privado

POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO

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” ou “Ativos de Crédito Privado”	Significam ativos financeiros representativos de dívidas ou obrigações de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado e títulos cujos emissores sejam diferentes da União Federal (não soberanas).
“Código ANBIMA”	Significa o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA.
“Colaboradores”	Significam os administradores, funcionários, estagiários, menores aprendizes da VBI e prestadores de serviços alocados na VBI.
“Comitê”	Significa o Comitê de Gestão e/ou Comitê de Investimento do Grupo VBI conforme aplicável em suas políticas e diretrizes internas responsáveis por aprovar e monitorar os investimentos e desinvestimentos realizados pelos Fundos.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“FIDC”	Significa fundo de investimento em direitos creditórios
“FII”	Significa fundo de investimento imobiliário.
“FIP”	Significa fundo de investimentos em participações.
“Fundos”	Significam comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio, destinada à aplicação em ativos financeiro, incluindo (i) os Fundos Financeiros, (ii) os FIDCs, (iii) os FIIs, e (iv) os FIPs, geridos pelo Grupo VBI.



“Fundos Financeiros”	Significam os fundos de investimento disciplinados pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“Grupo VBI”	Significa em conjunto VBI, VBI Administração, VBI Asset, VBI Capital, VBI Securities e quando o contexto assim permitir, suas empresas controladas.
“Memorando de Investimento”	Significa o memorando preparado nos termos desta Política, contendo as características e informações mínimas necessárias à apreciação de um potencial investimento pelo Comitê competente.
“Política”	Significa a presente Política para Aquisição e Monitoramento de Ativos de Crédito Privado.
“SPE”	Sociedade de Propósito Específico.
“VBI”	Significa a VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. e, quando o contexto assim permitir, suas empresas controladas.
“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 por objetivo disciplinar e padronizar todas os princípios, as políticas e as diretrizes necessárias para aderir ao disposto no Código ANBIMA no que diz respeito à aquisição e monitoramento de Ativos de Crédito Privado que integrem o patrimônio dos Fundos, de modo a acompanhar os riscos envolvidos nas operações, bem como a qualidade e capacidade de adimplimento dos créditos e de execução das garantias enquanto o Ativo permanecer sob gestão.

Para a aquisição e gestão dos Ativos nos Fundos, deverão ser observadas as regras e procedimentos definidos na presente Política, não só para apurar a qualidade dos créditos, mas também para impor limites financeiros e controles operacionais com mecanismos de mitigação dos riscos que devem ser revistos de forma periódica e sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais ele se baseia se alterarem de forma significativa e relevante.



Os controles deverão levar em consideração a complexidade e especificidade dos Ativos, sem prejuízo da contratação de consultoria especializada, na extensão permitida pela regulamentação e pela autorregulação, enquanto os referidos Ativos permanecerem sob a gestão do Grupo VBI.

Atualmente, o Grupo VBI não realiza a gestão de carteiras de valores mobiliários (exceto pelos portfólios dos Fundos sob gestão), de modo que a presente Política não disciplina a aquisição e monitoramento de ativos de crédito em relação a carteiras não relacionadas aos Fundos. Caso o Grupo VBI passe a realizar tal tipo de gestão, a presente Política passará a se aplicar automaticamente às carteiras que sejam administradas pelo Grupo VBI e, caso necessário, deverá ser revisada e adequada às disposições do Código ANBIMA atinentes à aquisição e ao monitoramento de ativos das carteiras administradas.

A aquisição e o monitoramento de ativos imobiliários (incluindo os investimentos em sociedades de propósito específico) que integrem o patrimônio dos Fundos estão disciplinados na Política para Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários.

3. ABRANGÊNCIA

O conteúdo deste documento deve ser conhecido e obedecido por todos os Colaboradores do Grupo VBI envolvidos na aquisição e monitoramento de Ativos, sendo responsabilidade de cada um observar e fazer com que os terceiros (incluindo visitantes e prestadores de serviços) que, sob sua responsabilidade, observem as suas diretrizes e normas.

4. RESPONSABILIDADES

Nos processos de avaliação dos Ativos e cumprimento desta Política, é de responsabilidade do Comitê competente aprovar a aquisição de Ativos de Crédito Privado pelos Fundos. Todas as decisões do Comitê devem ser registradas em atas, devendo as mesmas, bem como o Memorando de Investimento com informações detalhadas apresentado em Comitê, que deverão ser arquivados eletronicamente. Adicionalmente, o Comitê será responsável por aprovar qualquer decisão da VBI em relação a aceleração de vencimento de Ativos, excussão de garantias ou início de litígios em decorrência dos Ativos.

O gestor, com o apoio da equipe de crédito estruturado do Grupo VBI, é responsável por:

- (i) formalizar as propostas de análise ao Comitê, bem como a preparar o Memorando de Investimento a ser apresentado ao Comitê;
- (ii) monitorar o desempenho dos Ativos e preparar a apresentação sobre estes para o Comitê;



(iii) arquivar os documentos que fundamentam as decisões independentes do Grupo VBI, mantendo registro, inclusive, sem limitação, das avaliações e reavaliações de Ativos realizadas nos termos desta Política; e

(iv) coordenar a contratação de terceiros para a prestação de serviços eventuais relacionados às atividades previstas nesta Política, bem como acompanhar e fiscalizar o trabalho destes terceiros.

O time de gestão e o Comitê contarão com o apoio dos profissionais especializados em áreas relevantes para as atividades conduzidas, tais como jurídico, análise de crédito, compliance e monitoramento dos riscos de operações com crédito privado, conforme a necessidade em cada caso, de modo a possibilitar a avaliação prévia das aquisições e o monitoramento periódico da qualidade dos títulos, recebíveis ou créditos adquiridos. O time de gestão será responsável por envolver referidas áreas de forma a obter o correto endereçamento de pontos técnicos pertinentes, em especial para garantir que o Memorando de Investimento e as apresentações ao Comitê reflitam de forma correta os pontos de competência de referidas áreas.

Adicionalmente, poderão ser contratados terceiros para auxiliar na execução de procedimentos previstos nesta Política, após prévia e criteriosa análise e aprovação dos contratados pelo time de gestão e em observância às deliberações tomadas pelo Comitê e às disposições da Política de Seleção e Contratação de Terceiros, não podendo ser terceirizadas as atividades de gestão desenvolvidas pelo Grupo VBI ou as responsabilidades a elas vinculadas.

4.1. PRÍNCÍPIOS

Sem prejuízo dos procedimentos previstos na presente Política, a análise dos Ativos será pautada pelos principais elementos da análise:

- (i) análise de rating, quando existente; e
- (ii) análise tradicional de crédito - 6 (seis) "C"s:
 - (a) caráter;
 - (b) capacidade;
 - (c) capital;
 - (d) colateral (garantia);



(e) condições comerciais; e

(f) conglomerado ou grupo econômico.

Outro fator que pode influenciar na tomada de decisão do Grupo VBI é a garantia do limite de cobertura do Fundo Garantidor de Crédito – FGC quanto ao Ativo analisado.

Adicionalmente, o Grupo VBI utilizará o rating e a súmula do Ativo ou do emissor fornecido por agência classificadora de risco, quando existirem, como informação adicional à avaliação do risco de crédito e dos demais riscos a que deve proceder, e não como condição exclusivamente suficiente para sua aquisição e monitoramento.

Via de regra, a equipe de gestão de recursos não estabelece rating interno para classificação de risco de crédito dos Ativos adquiridos pelos Fundos. Não obstante, a depender das situações específicas dos Ativos em questão, a equipe de gestão de recursos poderá estabelecer rating interno para classificação de risco de crédito dos Ativos adquiridos pelos Fundos, desde que observados os critérios a serem disciplinados pelo Comitê ou, quando aplicável, pelo administrador fiduciário dos Fundos.

5. AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

Na análise para a aquisição de Ativos pelos Fundos, o time de gestão, o Comitê e os Colaboradores que os auxiliarem em suas atividades deverão observar, ao menos, os procedimentos e diretrizes elencados abaixo.

Em qualquer hipótese, a avaliação de Ativos deve obedecer aos limites de concentração por tipo de ativo e por emissor previstos na regulamentação vigente e nas respectivas políticas dos Fundos.

O processo de tomada de decisão se inicia com os analistas e/ou gestores dos portfólios sob gestão que, a partir do monitoramento das oportunidades de mercado, identificam oportunidades que podem ser ou não alocadas nos Fundos. O processo decisório pode ser descrito de acordo com as seguintes etapas:

(i) originação: equipe de gestão origina novas operações de crédito selecionando operações que passam por uma análise prévia de suitability dos parâmetros de risco definidos para cada veículo de investimento, a partir do recebimento de (a) operações no mercado primário; e (b) operações no mercado secundário;

(ii) análise: uma vez selecionada previamente pela equipe de gestão, a próxima etapa é a preparação, pela equipe de gestão, do levantamento da documentação necessária e preparação do



Memorando de Investimento para a decisão pelo Comitê competente, incluindo, mas sem qualquer limitação, os preços dos Ativos no mercado secundário;

(iii) decisão: o Comitê competente analisa e vota pela aprovação, aprovação condicionado ao cumprimento de condições precedentes ou reprovação da operação. Os membros do Comitê podem requerer novos esclarecimentos e/ou recomendar adequações na estrutura da operação como condicionantes para sua aprovação.

O Memorando de Investimento referente a cada Ativo deverá ser arquivado eletronicamente junto à ata do Comitê que aprovou o investimento, devendo reunir as seguintes características:

- (i) instrumento de crédito;
- (ii) datas e valores de parcelas;
- (iii) datas de contratação e de vencimento;
- (iv) taxas de juros;
- (v) garantias;
- (vi) data e valor de aquisição;
- (vii) informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável; e
- (viii) riscos financeiros, jurídicos e reputacionais identificados.

Conforme seja aplicável a cada tipo de Ativo de Crédito Privado investido, os controles utilizados devem ser capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

As análises do crédito das operações devem ser baseadas em critérios consistentes, passíveis de verificação e amparadas por informações internas e externas.

5.1. PROCEDIMENTOS RELATIVOS AOS FUNDOS FINANCEIROS E FIPs

- (i) verificar, previamente à aquisição, a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento dos Fundos Financeiros ou dos FIPs e com a regulação vigente;



(ii) avaliar a capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas controladas, bem como a qualidade das garantias envolvidas, caso existam;

(iii) definir limites para investimento em Ativos de Crédito Privado, tanto para os Fundos Financeiros quanto para os FIPs e para o Grupo VBI (enquanto instituição gestora pessoa jurídica), quando aplicável, e para emissores ou contrapartes com características semelhantes;

(iv) considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor, acompanhadas de análise, devidamente documentada;

(v) realizar investimentos em Ativos de Crédito Privado somente se tiver tido acesso às informações necessárias para a devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do Ativo;

(vi) observar, em operações envolvendo empresas do grupo econômico da VBI e/ou dos respectivos administradores fiduciários dos Fundos Financeiros, conforme aplicável, os mesmos critérios utilizados em operações com terceiros, mantendo documentação de forma a comprovar a realização das operações em bases equitativas e livre de conflitos de interesse, sem prejuízo da obrigação de todos os Colaboradores de cumprirem com as disposições referentes a conflito de interesses constantes do Código de Ética e Conduta do Grupo VBI e

(vii) em relação aos Fundos Financeiros, investir em Ativos de Crédito Privado apenas de emissores pessoas jurídicas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela CVM e/ou Banco Central do Brasil.

Sem prejuízo do disposto no inciso (vii) acima, o Grupo VBI poderá investir em Ativos de Crédito Privado de empresas que não tenham suas demonstrações financeiras auditadas em razão de terem sido constituídas em prazo inferior a 1 (um) ano, desde que seja diligente e que o Ativo contenha cláusula de vencimento antecipado para execução, caso não obtenha as demonstrações financeiras da empresa auditadas após 1 (um) ano de constituição.

Excetua-se da observância do disposto no inciso (vii) acima o Ativo de Crédito Privado que conte com:

(i) cobertura integral de seguro;

(ii) carta de fiança emitida por instituição financeira; ou



(iii) coobrigação integral por parte de instituição financeira ou seguradoras ou empresas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM.

O time de gestão deverá realizar, nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, os mesmos procedimentos de análise de risco de crédito descritos nesta seção para a empresa seguradora, fiadora ou avalista da operação.

Na hipótese de investimento em sociedades pelos FIPs, o time de gestão deve avaliar, no mínimo:

(i) características da empresa-alvo:

(a) complexidade operacional;

(b) quadro societário da sociedade;

(c) estrutura de governança existente; e

(d) descrição dos sócios e breve descrição do histórico da sociedade;

(ii) descrição do tratamento das questões jurídicas da sociedade.

Caso seja permitido ao FIP realizar investimento em empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum do Grupo VBI e/ou do administrador respectivo fiduciário, devem-se observar, além dos limites de enquadramento aplicáveis, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação, de forma a buscar realizar as operações em bases equitativas, observadas as demais obrigações do regulamento e da regulação vigente.

5.2. PROCEDIMENTOS RELATIVOS AOS FIDCs

(i) verificar, previamente à aquisição, a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento do FIDC e a Regulação em vigor;

(ii) diligenciar para que o administrador fiduciário do FIDC, o Grupo VBI, o custodiante e o consultor especializado ou partes a eles relacionadas, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, não cedam ou origem, direta ou indiretamente, direitos creditórios ao FIDC nos quais atuem;



(iii) observar os limites para a realização de operações de crédito de forma individual e agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de tomadores ou contrapartes com características semelhantes;

(iv) considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar cálculos estatísticos baseados nos índices financeiros do devedor, o que deve ser acompanhado de análise, devidamente documentada, que leve em consideração aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias, multas e outros indicadores relevantes, quando aplicável;

(v) adquirir o Ativo somente se tiver sido garantido o acesso às informações que o time de gestão julgar necessárias à devida análise do Ativo de Crédito Privado para compra e acompanhamento, e que possam ser obtidas por meio de esforços razoáveis;

(vi) exigir o acesso aos documentos integrantes da operação ou acessórios a esta que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação;

(vii) diligenciar para que ocorra a cessão perfeitamente formalizada de direitos creditórios adquiridos pelas carteiras dos FIDCs, de modo que a documentação comprobatória possa garantir o protesto, cobrança extrajudicial ou execução judicial dos direitos creditórios cedidos e de suas eventuais garantias;

(viii) análise das características das garantias, visando à sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua relevância, suficiência, compartilhamento e à liquidez dos Ativos em caso de execução; e

(ix) independentemente de eventual avaliação de um consultor de crédito contratado, o Comitê de Investimentos é responsável por realizar sua análise própria, mantendo tal análise devidamente formalizada.

As análises para aquisição de direitos creditórios devem ser capazes de identificar e mensurar os principais riscos associados a eles, além de justificar suas aquisições.

5.3. PROCEDIMENTOS RELATIVOS AOS FIIS

(i) verificar, previamente à aquisição, a compatibilidade do Ativo que se pretende adquirir com a política de investimento do FII e a regulação em vigor;



(ii) considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor;

(iii) realizar investimentos em Ativos de Crédito Privado somente com o adequado acesso às informações que o time de gestão julgar necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do Ativo; e

(iv) exigir o acesso direto ou por meio do agente fiduciário aos documentos integrantes da operação ou acessórios a esta que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

O Grupo VBI promoverá avaliações no momento de suas aquisições por meio de estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológicos que deverão se adequar ao objetivo e política de investimento do FII descritos em seu regulamento. O Grupo VBI também formulará avaliações de garantias imobiliárias considerando aspectos jurídicos, técnicos próprios e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

A aquisição de Ativo de Crédito Privado cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda, a oferta de produtos concorrentes, fontes e usos dos recursos e demais riscos.

Caso seja permitido ao FII realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum do Grupo VBI e/ou do administrador respectivo fiduciário, devem-se observar, além dos limites de enquadramento aplicáveis, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação, de forma a buscar realizar as operações em bases equitativas, observadas as demais obrigações do regulamento e da regulação vigente.

5.4. PROCEDIMENTOS COMUNS AOS FIDCs, FIIs E FIPs EM RELAÇÃO A ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO CONSISTENTES EM DIREITOS CREDITÓRIOS

São admitidos procedimentos que considerem os direitos creditórios representados por Ativos de Crédito Privado de forma individual ou coletiva, observados, no mínimo:

(i) natureza e finalidade da transação;

(ii) quantidade;

(iii) valor;



(iv) prazo;

(v) análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; e

(vi) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

Nas análises individuais, conforme aplicável, devem-se observar os seguintes aspectos em relação aos devedores, garantidores e, conforme aplicável, cedentes:

(i) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);

(ii) grau de endividamento;

(iii) capacidade de geração de resultados operacionais;

(iv) fluxo de caixa;

(v) administração e qualidade de controles;

(vi) governança;

(vii) pontualidade e atrasos nos pagamentos;

(viii) contingências;

(ix) setor de atividade econômica;

(x) limite de crédito, considerando-se emissor, gestor e cotas de fundo, conforme aplicável; e

(xi) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios representados por Ativos de Crédito Privado.

Nas análises individuais de pessoas jurídicas, deve-se considerar, além das informações da empresa, os seguintes itens:

(i) as informações de seus controladores; e



(ii) as questões afeitas ao conglomerado ou grupo econômico do qual a empresa devedora faça parte, como a capacidade gerencial do controlador, a estrutura de governança existente, a percepção do mercado com relação ao grupo, a situação patrimonial e financeira, a liquidez e o prazo das principais obrigações, além dos possíveis riscos de contágio de danos à imagem e de conflitos de interesse em assembleias.

Nas análises de Ativos de forma coletiva deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de devedores e/ou cedentes, conforme aplicável, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como, mas não limitando-se à atividade econômica, localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios representados por Ativos de Crédito Privado, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (commingling).

As análises previstas coletivas previstas no parágrafo acima e as análises individuais referidas nos parágrafos que o antecedem devem ser baseadas em critérios consistentes e verificáveis, e amparadas por informações internas e externas da VBI.

Observados os riscos associados à estrutura do FIDC, do FII ou do FIP e dos direitos creditórios, deve-se avaliar a necessidade da combinação de análises individuais e coletivas.

5.5. PROCEDIMENTOS COMUNS AOS FIDCs, FIIs E FIPs EM RELAÇÃO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO

Na medida em que a garantia for relevante para a decisão de investimento, o time de gestão deve zelar para que o determinado nos documentos da operação relacionada ao Ativo esteja sendo cumprido, em especial no que se refere à atualização e validade dos documentos de constituição das garantias no momento da aquisição dos Ativos de Crédito Privado.

O time de gestão deve:

(i) avaliar a possibilidade de execução das garantias, definindo critérios específicos para essa avaliação;

(ii) considerar a variabilidade do valor de liquidação, atentando também para os prováveis valores de venda forçada;



(iii) definir os percentuais de reforço de garantia (overcollateral) em função de um valor conservador de liquidação forçada;

(iv) prever, sempre que aplicável, a inadmissibilidade de recebimento em garantia de bens cuja execução possa se tornar inviável, como bens essenciais à continuidade da operação de devedor, bens de família, grandes áreas rurais em locais remotos e imóveis com função social relevante; e

(v) verificar a possibilidade de favorecer Ativos que tenham um segundo uso explícito (por exemplo, terreno industrial que pode ser convertido em residencial), levando em consideração o potencial econômico do Ativo não só para o usuário atual, mas também em relação a outros potenciais usuários.

Quando houver o compartilhamento de garantias, o time de gestão deve:

(i) assegurar que o compartilhamento é adequado à operação;

(ii) verificar se a parte da garantia que lhe é cabível está livre e em que condições poderá ser executada; e

(iii) reavaliar periodicamente as garantias e o atendimento das condições para eventual execução enquanto o Ativo permanecer na carteira do FIDC, do FII ou do FIP, conforme o caso, tomando as medidas cabíveis.

A periodicidade das reavaliações será definida pelo Comitê competente em cada caso e deve ser proporcional à relevância do crédito para a carteira do Fundo e à relevância da garantia na avaliação do risco de crédito, não podendo ser superior a 12 (doze) meses.

6. MONITORAMENTO DOS ATIVOS

O time de gestão deverá realizar monitoramento periódico dos Ativos adquiridos, de forma a acompanhar e reavaliar os riscos envolvidos nas operações, especialmente os riscos de crédito e operacional, bem como a qualidade e capacidade de execução das garantias detidas, conforme o caso, enquanto o Ativo permanecer no patrimônio do Fundo.

Adicionalmente, para fins da reavaliação, o time de gestão deverá monitorar periodicamente os indicadores de mercado disponíveis, como proxy da qualidade de crédito dos devedores e os índices setoriais e riscos semelhantes para os quais se percebe que existe alta correlação com o desempenho das empresas.



Além da observância das regras de monitoramento e reavaliação dos Ativos a serem adquiridos definidas no regulamento do respectivo Fundo, o Grupo VBI manterá o seu próprio processo de monitoramento com reavaliações periódicas conforme entender necessário.

Não obstante, o Comitê competente poderá definir menor prazo para as reavaliações de cada Fundo, individualmente, conforme (i) a qualidade de crédito, de modo que, quanto pior for a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações; (ii) a relevância do crédito para o Fundo, sendo necessário documentar todas as reavaliações realizada; e/ou (iii) as disposições do regulamento do Fundo.

O acompanhamento e gerenciamento de risco de crédito privado é uma atividade contínua e permanente realizada pelo time de gestão, que apresentará as informações pertinentes ao Comitê competente, e levará em consideração (i) os riscos inerentes aos investimentos; (ii) a qualidade do crédito (capacidade de geração de resultados; grau de endividamento; análise do fluxo de caixa; setor da atuação econômica) dos principais emissores ou devedores; e (iii) reputação, pendências financeiras, tributárias, contingências e avaliação do conglomerado econômico, se aplicável. O processo envolve:

- (i) atualizações ou mudanças no rating ou da condição financeira do emissor da operação de crédito;
- (ii) atualizações ou mudanças no rating da operação de crédito;
- (iii) monitoramento do cumprimento de todas as obrigações assumidas nos termos dos documentos relacionados aos Ativos, incluindo covenants da operação. Em caso de quebra de algum compromisso, o Comitê competente avaliará o cenário, podendo recomendar a convocação do agente fiduciário da operação e exigir o cumprimento do disposto nos documentos relacionados ao Ativo;
- (iv) acompanhamento das demonstrações financeiras e balanço patrimonial da emissora do crédito, incluindo indicadores de crédito e indicadores de liquidez;
- (v) acompanhamento das demonstrações financeiras e balanço patrimonial da controladora da emissora do crédito, incluindo indicadores de crédito e indicadores de liquidez; e
- (vi) monitoramento das condições gerais do mercado de crédito, como curva de juros, CDS, rating soberano etc.

Todas as avaliações discorridas na presente Política devem ser formalizadas, contendo ao menos, os dados atualizados sobre os ativos, seus respectivos riscos, considerando minimamente os aspectos



econômico-financeiros e jurídicos, e outros que forem necessários para a sua análise, devendo ficar disponíveis para o administrador fiduciário dos Fundos, conforme o caso, e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos no Código ANBIMA e na regulação vigente.

7. APLICAÇÃO MITIGADA DE PROCEDIMENTOS

O time de gestão e o Comitê competente poderá, observados os limites estabelecidos pela regulamentação e autorregulação vigentes, aplicar os procedimentos de aquisição e monitoramento previstos nesta Política de forma mitigada, desde que envolvam emissores listados em mercados organizados e levem em consideração a complexidade e a liquidez do Ativo, a qualidade do emissor e a representatividade do Ativo nos Fundos.

A análise da relevância das práticas a serem adotadas é de responsabilidade do time de gestão e do Comitê, inclusive no que concerne às disposições da regulamentação vigente aplicável a cada tipo de Fundo.

Os critérios que ensejam a adoção de procedimentos diferenciados devem ser registrados pelo time de gestão no Memorando de Investimento e passíveis de verificação, e devem, também, estar em consonância com os princípios gerais de conduta previstos no Código ANBIMA.

7.1. TRATAMENTO DE IRREGULARIDADES

Durante qualquer momento do processo de monitoramento dos Ativos, o Grupo VBI deverá adotar todas as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações em desacordo com o objetivo e política de investimento do Fundo.

Visando o reenquadramento dos portfólios administrados, o Comitê poderá determinar a convocação dos cotistas dos Fundos para posicioná-los acerca do desacordo e traçar, observadas sempre as regras definidas no regulamento do Fundo, um plano de reenquadramento, podendo contar com o apoio e estudo técnico de empresas especializadas.

8. 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 de Compliance 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.

Esta Política, bem como suas eventuais alterações, serão disponibilizados na página do Grupo VBI na internet e divulgados a todos os Colaboradores.

9. PENALIDADES

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.

10. 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: ic@vbirealestate.com.

Todos os Colaboradores têm a responsabilidade de informar quaisquer suspeitas de casos de atividades que violem a presente Política por meio do seguinte endereço de e-mail compliance@vbirealestate.com;

11. HISTÓRICO DE REVISÃO

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

VERSÃO	DATA DE APROVAÇÃO
1	Setembro de 2019
2	Agosto de 2020
3	Mai de 2024

