



**POLÍTICA DE DECISÃO DE INVESTIMENTOS, SELEÇÃO, ALOCAÇÃO E VALOR JUSTO DE MERCADO**

Documento de Normas e Diretrizes da Administração

BASILICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.  
("Basílica Partners")

CNPJ/ME nº 24.979.104/0001-58

15 de março de 2023

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.
2. RESPONSABILIDADES.
3. COMITÊ DE INVESTIMENTO.
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.
5. EVENTOS EXCEPCIONAIS GERAIS.
6. DIVULGAÇÃO DESTA POLÍTICA.
7. VALIDADE E VIGÊNCIA.

## 1. INTRODUÇÃO.

Como gestora e administradora de fundos regulados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a Basílica Partners observa as práticas contábeis adotadas no Brasil, especificamente as instruções CVM números 578 de 26 de março de 2015, 579 de 30 de agosto de 2016 e 555 de 17 de dezembro de 2014 além dos pronunciamentos contábeis pertinentes, em especial, os Comitês de Pronunciamento Contábeis (“CPC”) 46 e 48.

A Basílica Partners, cuida, dentre outros aspectos, da classificação dos ativos financeiros e da escolha do método de mensuração, na forma que segue descrita, em transcrição literal de parte do referido CPC:

(1) O ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

- a. Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto; e
- b. O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e os fundos envolvidos preveem manter os fluxos de caixa até os vencimentos finais.

(2) O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as seguintes condições forem atendidas:

- a. O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- b. Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

(3) O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio do resultado, a menos que seja mensurado ao custo amortizado de acordo com o item 1 ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes de acordo com o item 2, em consonância ao CPC 48.

A Basílica Partners, por sua vez, determina a forma de apuração do valor justo, estabelece e determina a divulgação de tal mensuração, definindo valor justo como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, como melhor explica a seguir, a transcrição literal do referido CPC:

- (i) O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo);
- (ii) Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco. Como resultado, a intenção da entidade de manter um ativo ou de liquidar ou, de outro modo, satisfazer um passivo não é relevante ao mensurar o valor justo;
- (iii) A definição de valor justo se concentra em ativos e passivos porque eles são o objeto primário da mensuração contábil.

Como dito, a mensuração dos ativos pode requerer que sejam utilizadas premissas e dados não observáveis. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

Embora a Basílica Partners utilize seu melhor julgamento na estimativa do valor justo dos investimentos, existem limitações inerentes a qualquer técnica de estimativa.

Portanto, visto tratar-se de estimativa e à luz das considerações feitas, em que pesem os esforços da Basílica Partners, é natural esperar que a liquidação de uma transação, não raro, resulte em valor diferente do valor justo estimado.

## **2. RESPONSABILIDADES.**

O Diretor de Risco e Compliance da Basílica Partners deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política e dos procedimentos relacionados às metodologias de avaliação. As diretrizes estabelecidas nesta Política, as definições e as metodologias de avaliação, ficam a cargo do administrador fiduciário, que deverá verificar o cumprimento desta Política e da legislação vigente.

## **3. COMITÊ DE INVESTIMENTO.**

A Basílica Partners possui Comitê de Investimento, que tem como principais atribuições, sem prejuízo de outras descritas no aludido documento:

- Recomendar e elaborar esta Política;
- Revisar os métodos utilizados para o atingimento do valor justo dos títulos e valores mobiliários e sugerir modificações, caso seja preciso;
- Estabelecer procedimentos para prevenir avaliações incorretas;
- Recomendar métodos de avaliação durante eventos excepcionais;
- Recomendar metodologias de avaliação para novos tipos de títulos e valores mobiliários;
- Monitorar a aplicação desta Política e corrigir quaisquer desvios ou avaliações incorretas.

Como visto, fazem parte do escopo de atuação do Comitê de Investimento, a apuração do valor justo dos ativos na forma que determina a presente Política e seus princípios gerais.

### **3.1. Princípios Gerais de Marcação a Mercado (“MaM”).**

A gestão de um fundo ou conjunto de fundos de investimento, por vezes compostos de ativos ilíquidos, apresenta grandes desafios ao gestor.

Em primeiro lugar, a seleção dos ativos é fundamental, não só pelo valor intrínseco do ativo, mas também levando em consideração a possibilidade de venda da posição ou de parte da posição ser limitada.

Em segundo lugar, ao longo da vida de cada transação, a definição do valor justo de mercado normalmente não é um procedimento trivial, essencialmente por conta das limitações de liquidez e parâmetros comparáveis no mercado.

Na tentativa de aferir o melhor parâmetro para a MaM, é comum ocorrer uma variação exacerbada no valor de referência do ativo, o que na prática traz uma volatilidade indesejada ao fundo sem contribuir para a qualidade da precificação do ativo.

Sendo assim, o objetivo desta Política é o de delinear os parâmetros que vão nortear as escolhas da Basílica Partners de maneira a minimizar os desvios entre o valor intrínseco do ativo e o seu valor justo de mercado. Para tanto, a Basílica Partners, como gestor do fundo, obedece aos princípios abaixo:

- Melhores Práticas: o processo e a metodologia de MaM devem seguir as melhores práticas de mercado;
- Comprometimento: garantir que os preços reflitam os valores de mercado, e, na possibilidade da observação desses, dispender seus melhores esforços para estimar o que seriam os preços de mercado dos ativos pelos quais estes seriam efetivamente negociados;
- Equidade: o critério preponderante do processo de escolha de metodologia, fontes de dados e/ou qualquer decisão de MaM deve ser o tratamento equitativo dos cotistas;
- Frequência: o processo de MaM deve ter como frequência mínima a periodicidade de divulgação das cotas;
- Formalismo: existência de processo formalizado de MaM, com registro formal da metodologia aplicada, com atribuição de responsabilidade a área ou pessoa qualificada pela sua qualidade;
- Objetividade: as informações de preços e/ou fatores a serem utilizados no processo de MaM devem ser preferencialmente obtidas de fontes externas independentes; e
- Transparência: metodologias de marcação a mercado devem ser públicas. Esta Política deve estar disponível aos usuários da informação.

### **3.2. Processo de Determinação na Precificação de Ativos.**

A Basílica Partners será acionada para decidir a respeito de quais fontes, metodologias e processos operacionais serão utilizados. Como descrito nos itens 4.2.1 e 4.2.2 desta Política, a fim de determinar o valor de um imóvel de forma mais justo, será considerado os Fluxos de Caixas, contratados e/ou projetados, de um imóvel. São três as etapas principais:

(i) Metodologias: o Comitê de investimentos deverá definir para cada fundo e/ou ativo, parâmetros e/ou atributos que determinem a variação de sua precificação, modelos de cálculo e fontes de informações a serem utilizadas para os parâmetros e critérios relevantes a cada caso. São parâmetros e/ou atributos relevantes:

- a. Fluxo de caixa contratado ou projetado do ativo;
- b. Indexação dos contratos em referência;
- c. Datas de referência ou de corte;
- d. Análise do critério, segundo a legislação aplicável;
- e. Taxa de juros e sua estrutura a termo;
- f. Prêmios de risco atribuível às diferentes fases e/ou naturezas de um empreendimento imobiliário;
- g. Prêmio de risco atribuível às suas diferentes contrapartes e garantias envolvidas;
- h. Prêmio associado aos riscos de desenvolvimento do projeto; e
- i. Prêmio de liquidez e/ou de atipicidade do ativo.

(ii) Fontes: avaliar e definir a adequação das fontes de informação que irão alimentar a precificação dos ativos da seguinte forma:

- a. Discriminar fontes existentes avaliando a sua qualidade, confiabilidade e demanda de depuração.
- b. Garantir alinhamento com demandas e princípios regulamentares.

(iii) Fontes: Avaliação do Comitê de Investimento:

- a. Uso de modelos próprios para explicitar e validar hipóteses subjacentes.
- b. Esclarecer antecipadamente a demanda de metodologia de cálculo não totalmente convencional e identificar o impacto da decisão tomada.

#### 4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.

Abaixo encontra-se glossário sobre conceitos necessários ao correto entendimento do que é tratado neste documento:

- “Liquidez insuficiente”: refere-se a ativos com uma ou nenhuma negociação no mercado de bolsa ou no mercado de balcão nos últimos 10 (dez) dias.
- Preço de aquisição”: refere-se ao valor do título na sua data de compra.
- “Valor justo (fair value)”: como já descrito no item 1 desta Política, é o preço pelo qual um ativo ou um passivo poderia ser trocado por meio de uma transação corrente entre partes voluntárias, informadas e não relacionadas. Partes informadas são os participantes de mercado, representados por compradores e vendedores não relacionados, detentores de nível de conhecimento semelhante sobre os fatores determinantes da negociação e do preço do ativo ou passivo envolvido. Partes voluntárias seriam aquelas legais e financeiramente capazes de negociar em um mesmo mercado.

A definição de valor justo pressupõe também: (a) ausência de coerção ou pressão, ou seja, descartam-se preços observáveis em liquidações ou outras negociações forçadas; (b) que o valor justo seja estimado com base em uma transação hipotética entre as partes, independentemente da intenção de levá-la a cabo.

##### 4.1. Hierarquia de Valor Justo.

Para todo ativo, sempre que possível e adequado à mais acurada forma de determinação do valor justo, as técnicas de avaliação utilizadas para sua mensuração devem maximizar o uso de dados observáveis relevantes e minimizar o uso de dados não observáveis. Existem três níveis de hierarquia das informações utilizadas para mensurar o valor justo de um ativo:

- Nível 1 - são preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2 - são informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1. Por exemplo, preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, taxas de juros e curvas de rendimento observáveis em intervalos comumente cotados, volatilidades implícitas, spreads de crédito e informações corroboradas pelo mercado; e
- Nível 3 - dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

##### 4.2. Metodologia de Avaliação para Investimentos em Real Estate.

As principais metodologias utilizadas pela Basílica Partners para determinar o valor justo de mercado de seus investimentos em Real Estate estão listadas abaixo. Para melhor refletir o valor de um ativo, a Basílica Partners pode optar por utilizar uma combinação de mais de uma metodologia.

#### **4.2.1. Taxa de Capitalização.**

A fim de determinar o valor de um imóvel gerador de renda, as empresas do setor imobiliário ou do setor financeiro geralmente utilizam a taxa de capitalização, ou cap rate. A cap rate é uma métrica baseada na receita operacional líquida produzida por esse imóvel. Ela é calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{Cap Rate} = \text{receita operacional líquida} / \text{investimento total.}$$

A Receita Operacional Líquida é projetada com base nos contratos de aluguel e desempenho histórico de cada imóvel. A Basílica Partners simula taxas de capitalização de mercado para avaliar a sua carteira. Essas cap rates são baseadas em operações similares recentes realizadas pela própria Basílica Partners e por seus concorrentes.

#### **4.2.2. Fluxo de Caixa Descontado.**

No caso de a metodologia cap rate não ser aplicável a um ativo gerador de renda, a Basílica Partners irá determinar o FMV (Fair Market Value) utilizando a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado. Por exemplo, para empresas operacionais ou loteamentos que geram receita de contratos de compra e venda e não por contratos de aluguel.

#### **4.2.3. Ao Custo.**

Ativos em desenvolvimento geralmente são mantidos ao custo durante os primeiros 12 meses do período de detenção. Esta tende a ser a metodologia mais precisa para esta situação, uma vez que o preço pago pelo terreno somado ao capital empregado no desenvolvimento é uma boa aproximação do valor de mercado real do imóvel.

#### **4.2.4. Avaliação de terceiros.**

Para os ativos em desenvolvimento com mais de 12 meses de período de detenção, a Basílica Partners contrata consultorias especializadas para avaliar o imóvel. Esta metodologia leva em consideração as flutuações no preço do terreno e um possível ágio decorrente do desenvolvimento e comercialização do imóvel. Normalmente, a Basílica Partners acrescenta um deságio de “liquidez” para a avaliação do terceiro.

#### **4.2.5. Operações recentes.**

Caso tenha havido uma operação recente envolvendo um imóvel específico (aluguel, venda de unidades ou venda de participação no ativo), a Basílica Partners avaliará o ativo de acordo com essa operação.

#### **4.2.6. Oferta de compra.**

Da mesma forma, caso a Basílica Partners receba uma oferta para vender um ativo, o preço de compra pode ser utilizado para avaliar o imóvel. Eventualmente, a Basílica Partners irá adicionar um fator de deságio para refletir o risco de essa operação não se materializar pelo preço inicial da oferta de compra.

O portfólio de crédito é composto por ativos de renda fixa e ativos de renda variável, com características e objetivos de renda fixa (remuneração mínima e horizonte de investimento definido ao início da alocação do ativo).

### 4.3. Metodologia de Avaliação para Investimentos em Renda Fixa.

Para melhor compreensão, a metodologia de avaliação para investimentos em renda fixa está dividida em categorias quanto à natureza do ativo, liquidez e intenção quanto à sua manutenção na carteira, conforme verificado mais adiante.

De maneira mais geral, a Basílica Partners, como gestor do fundo, executa a avaliação de um ativo de renda fixa segregando sua remuneração em duas partes complementares: (i) uma equivalente ao retorno livre de risco relevante, obtido pela análise da curva benchmark compatível com o ativo e; (ii) o spread de risco, ambos compondo o retorno total do ativo. Ou seja, a avaliação do ativo só será completa se a precificação de ambas as taxas for bem acuradas. Os efeitos da modificação da curva benchmark são tratados como risco de mercado.

Para estimarmos o valor justo dos ativos correntes, é levado em conta o spread de risco (taxa spread) e a taxa livre de risco relevante, ou seja, a curva benchmark que é dada pelo mercado. Taxas referenciais poderão ser obtidas, por exemplo, no website da BMF Bovespa onde constam as curvas que serão utilizadas.

Para os efeitos desta Política, o spread de risco será avaliado de cinco formas distintas:

- (i) spread histórico;
- (ii) spread médio das captações da companhia;
- (iii) spreads comparáveis de mercado considerando tamanho, prazo e garantias semelhantes;
- (iv) spreads comparáveis de companhias com ratings semelhantes; e
- (v) valor presente do valor de liquidação das garantias.

A escolha do método adequado de avaliação do spread de risco dependerá das características de cada companhia. A equipe dos investimentos deverá testar ao menos dois métodos dos cinco acima listados e escolher o que retornar o menor valor.

Para ativos em situação especial, ou seja, ativos para os quais, ao longo de seu monitoramento periódico, foi identificada uma queda da qualidade de crédito, como deterioração financeira da companhia e/ou deterioração de garantias (ativos em “watchlist”) ou em *non performing loans* (“NPL”), definidos como em atraso acima de 30 (trinta) dias de principal e/ou juros e/ou vencimento antecipado declarado, a avaliação do spread obrigatoriamente deverá conter o item (v) acima citado “valor presente do valor de liquidação das garantias” acrescido de pelo menos mais um dos outros quatro itens.

Por fim, cabe dizer que o banco custodiante deverá reportar mensalmente e/ou sempre que lhe for solicitado, a avaliação e o acompanhamento feito por ele para estes ativos em situação especial.

#### 4.3.1. Quanto à Liquidez.

A depender da liquidez e mercado em que são negociados os ativos, são aplicados os seguintes tratamentos:

Para ativos de liquidez imediata, tais como títulos públicos e *Repurchase Agreement* (REPOs) aplica-se o disposto no item 3.1 desta Política ou pela metodologia de MaM.

- (i) Para títulos de crédito com vencimento inferior a 90 (noventa) dias:
  - Listados em bolsa ou mercado de balcão e com liquidez: o valor será obtido pelo preço de mercado do último fechamento;
  - Não listados em bolsa ou mercado de balcão ou com liquidez insuficiente: o valor será obtido pelo custo do preço de aquisição.

- (ii) Para títulos de crédito com vencimento superior a 90 (noventa) dias:
- Listados em bolsa ou mercado de balcão e com liquidez: o valor será obtido junto ao mercado no último fechamento;
  - Não listados em bolsa ou mercado de balcão ou com liquidez insuficiente: o valor será o menor entre o preço de aquisição mais juros incorridos e o “valor justo” do ativo.

#### **4.3.2. Quanto à Decisão de Retenção do Ativo.**

Os ativos integrantes das carteiras dos fundos de investimento devem ser alocados pelo valor efetivamente contratado ou pago, e ajustados, periodicamente, ao seu preço de mercado.

Preço de mercado é o valor que se pode obter com a negociação do ativo em mercado, com comprador e vendedor independentes. Por sua vez, mercado é o ambiente no qual o ativo é negociado de maneira habitual e frequente, devendo ser selecionado, dentre os eventuais mercados disponíveis, aquele em que ocorrer o maior volume de negociações do ativo.

Quando o preço de mercado não estiver disponível, a definição da metodologia de precificação, conforme descrito nesta Política, deverá ser aplicada.

Por fim, resta classificar os ativos conforme a disposição de mantê-los na categoria “para negociação” ou “mantidos até o vencimento” na forma que segue:

- (i) Ativos para negociação:
- esta Política deverá ser utilizada para sua correta precificação; e
  - a avaliação do spread de crédito será feita, no mínimo, trimestralmente, conforme critérios definidos nesta Política.
- (ii) Ativos mantidos até o vencimento:
- os ativos correntes serão mantidos pelo valor justo acrescidos dos custos da transação; e
  - os ativos em watchlist e/ou NPL terão que ter, obrigatoriamente, seu valor justo marcado e sua análise de risco de crédito será contínua, devendo o comitê avaliar a necessidade de reavaliação do ativo no intervalo que for necessário para refletir o risco da transação.

#### **4.4. Metodologia de Avaliação para Investimentos em Renda Variável.**

##### **4.4.1. Quanto à Liquidez.**

- (i) Para ativos negociáveis listados em bolsa (B3 – Brasil, Bolsa e Balcão), a avaliação deverá ser feita utilizando-se a última cotação de negociação no mercado em que o ativo apresentar a maior liquidez;
- (ii) Para ativos não negociáveis, de liquidez insuficiente ou não listados: o valor será avaliado pelo menor entre os seguintes valores:
- Preço de aquisição; e
  - Valor razoável de mercado calculado pelas metodologias de fluxo de caixa descontado e múltiplos de empresas comparáveis.

#### **4.4.2. Quanto à Decisão de Retenção do Ativo.**

Devem ser registrados pelo valor efetivamente pago, inclusive corretagens e emolumentos e ajustados, diariamente, pelo valor de mercado.

(i) Ativos para negociação:

- Esta Política deverá ser utilizada para sua correta precificação.

(ii) Ativos mantidos até o vencimento:

- Nenhum ativo de renda variável será mantido nesta categoria, excetuando-se os ativos que, individualmente ou em conjunto, desempenhem uma transação com característica e objetivo de uma transação de renda fixa (expectativa de retorno e horizonte de investimento pré-definidos).

#### **5. EVENTOS EXCEPCIONAIS GERAIS.**

Abaixo estão listados os tipos de eventos que podem ser classificados como excepcionais, para os quais as informações de mercado podem não estar disponíveis ou não ser suficientes para a avaliação dos títulos e valores mobiliários, seja qual for sua classificação:

- Políticas divulgadas pelo Banco Central do Brasil ou de demais órgãos reguladores;
- Desastres naturais ou distúrbios públicos que forcem o fechamento dos mercados;
- Ausência de negociações de um título ou valor mobiliário específico, ou similar a este; e

Volatilidade significativa no mercado de capitais. Procedimentos a serem adotados:

- A Basílica Partners é responsável por monitorar eventos excepcionais e recomendar os procedimentos a serem tomados para cada tipo de circunstância;
- Dentro de cada circunstância, o comitê deverá decidir e orientar a melhor metodologia a ser empregada para as avaliações dos títulos e valores mobiliários afetados;
- Qualquer desvio na política de avaliação destes eventos, ou tomadas de decisões sem o conhecimento do comitê, deverão ser reportadas assim que descobertas.

#### **6. DIVULGAÇÃO DESTA POLÍTICA.**

Para atender à Resolução nº 1.428/2013 do CFC, a Basílica Partners compromete-se a divulgar as informações relativas à avaliação de valor justo, auxiliando clientes, potenciais investidores e demais usuários a melhor compreenderem suas demonstrações contábeis, utilizando o detalhamento necessário para atender os requisitos de divulgação e permitindo aos clientes, potenciais investidores e demais usuários avaliarem as seguintes opções:

- Ativos e passivos que sejam mensurados ao valor justo de forma recorrente ou não recorrente no balanço patrimonial após o reconhecimento inicial, as técnicas de avaliação e informações utilizadas para desenvolver essas mensurações;
- Para mensurações do valor justo recorrentes que utilizem dados não observáveis significativos (Nível 3), o efeito das mensurações sobre o resultado do período ou outros resultados abrangentes para o período.

#### **6.1. Divulgação ao Custodiante.**

Uma cópia atualizada e aprovada desta Política, será disponibilizada ao banco custodiante, responsável pela controladoria dos respectivos fundos da Basílica Partners, para que este tenha ciência dos procedimentos a serem adotados.

O custodiante deverá reportar trimestralmente, e/ou sempre que lhe for solicitado, relatórios para acompanhamento sobre a adoção dos critérios definidos neste documento.

Qualquer mudança nesta Política e metodologias nela contidas, serão comunicadas formalmente ao banco custodiante para alinhamento dos procedimentos.

## **7. VALIDADE E VIGÊNCIA.**

A presente Política passa a vigorar a partir da data de sua homologação e publicação interna da Basílica Partners, sendo válida por tempo indeterminado e sendo necessário ser atualizada e aprovada anualmente.