



# APREÇAMENTO

## 1. OBJETIVO

Descrever os princípios de apreçamento aplicados nos ativos contidos nas carteiras de Fundos de investimentos Imobiliário administrados pelo Banco Ourinvest S.A.

## 2. ABRANGÊNCIA

Banco Ourinvest S.A. ("Banco").

## 3. VIGÊNCIA

Entra em vigor na data de sua publicação na Intranet.

## 4. DEFINIÇÕES

- i. **B3:** Brasil, Bolsa, Balcão – combinação entre a BM&FBOVESPA e a Cetip
- ii. **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários é um título de crédito lastreado em créditos imobiliários emitido por Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
- iii. **Fonte Primária:** a primeira fonte para a obtenção de preços e taxas para a realização do apreçamento dos títulos e/ou ativos integrantes nas carteiras dos fundos.
- iv. **Fonte Secundária:** uma opção para a obtenção de preços e taxas para o apreçamento de títulos e/ou ativos integrantes nas carteiras dos fundos em momentos de crise ou de acordo com critérios objetivos definidos por operação.
- v. **Spread:** diferença entre o preço de compra (procura) e venda (oferta) de uma ação, título ou transação monetária.
- vi. **Duration:** prazo médio dos pagamentos de um título
- vii. **Proxy:** variável que não é diretamente relevante por si só, mas atua no lugar de uma variável não observável ou não mensurável para descobrir um resultado provável

## 5. DOCUMENTOS VINCULADOS

- i. Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;
- ii. Diretrizes ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros;
- iii. [NI.01.01 – Administração de Fundos de Investimento Imobiliário](#);
- iv. PI.09.04 – Conformidade (Compliance); e
- v. Instrução CVM 516.

## 6. PALAVRAS-CHAVE

Apreçamento; Cálculo dos Preços dos Instrumentos Financeiros; Princípios de Apreçamento; Metodologia.



## 7. PROCEDIMENTOS

O apuração consiste em precificar todos os ativos, para efeito de valorização e cálculo de quotas dos fundos de investimento, pelos preços negociados no mercado em casos de ativos líquidos ou, quando este preço não é observável, por uma estimativa adequada de preço que o ativo teria em uma eventual negociação feita no mercado.

O apuração tem como principais objetivos (i) evitar a transferência de riqueza entre os cotistas dos fundos de investimento, além de (ii) dar maior transparência aos riscos embutidos nas posições, uma vez que as oscilações de mercado dos preços dos ativos, ou dos fatores determinantes destes, estarão refletidas nas cotas, melhorando assim a comparabilidade entre suas performances, além de (iii) identificar os verdadeiros valores dos ativos, e obtenção do valor de um ativo pelo qual ele poderia ser negociado no mercado.

Os princípios gerais e políticas de apuração são baseados no Código de Administração de Recursos de Terceiros e na Diretriz ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros.

### 7.1 PRINCÍPIOS

Este documento inclui a descrição do procedimento de cálculo do preço dos instrumentos financeiros e modalidades operacionais utilizadas na gestão dos fundos e, também, engloba as políticas da instituição com relação à prática de apuração, bem como a estrutura organizacional envolvida.

O Banco se utiliza dos seguintes princípios de apuração:

#### 1. Formalismo:

A área de Administração de Fundos Imobiliários é responsável pela execução, pela qualidade do processo e metodologia, bem como pela guarda dos documentos que contenham as justificativas sobre decisões tomadas e ficar à disposição da ANBIMA sempre que forem solicitadas por um período mínimo de 5 (cinco) anos.

#### 2. Abrangência:

Tendo em vista que o principal objetivo do apuração é evitar a transferência de riqueza entre os diversos cotistas de um fundo de investimento, a presente diretriz abrange todos os fundos não exclusivos, aqueles em que a mencionada transferência de riqueza precisa, necessariamente, ser evitada. Nessa medida, para fins desta diretriz, considera-se fundo exclusivo aquele destinado exclusivamente a um único investidor e fundo reservado aquele destinado a um grupo determinado de investidores, que tenham entre si vínculo familiar, societário ou pertençam a um mesmo grupo econômico, ou que, por escrito, determinem esta condição. Caso um fundo de investimento perca sua característica de fundo exclusivo ou reservado, serão aplicáveis imediatamente todas as regras gerais aplicáveis aos demais fundos.



### **3. Melhores Práticas:**

O processo e a metodologia de apreçamento devem seguir as melhores práticas do mercado.

### **4. Comprometimento:**

A instituição deve estar comprometida em garantir que os preços dos ativos reflitam os preços de mercado, e na impossibilidade de observação desses, despende seus melhores esforços para estimar quais seriam os preços de mercado dos ativos pelos quais estes seriam efetivamente negociados.

### **5. Equidade:**

O critério preponderante do processo de escolha de metodologia, fontes de dados e/ou qualquer outra decisão de apreçamento deve ser o tratamento equitativo dos cotistas.

### **6. Objetividade:**

As informações de preços de ativos e/ou fatores a serem utilizados no processo de apreçamento devem ser preferencialmente obtidas de fontes externas independentes.

### **7. Consistência:**

A instituição responsável pela precificação não pode adotar para um mesmo ativo, mesmo que em diferentes fundos e de diferentes administradores, preços diferenciados, imprimindo consistência ao exercício de sua função.

### **8. Frequência:**

O apreçamento deve ter como frequência mínima a periodicidade de divulgação das cotas.

### **9. Transparência:**

Metodologias de apreçamento devem ser públicas e disponíveis.

Os critérios de precificação de ativos seguem normas legais e regulamentares aplicáveis aos fundos de investimentos e carteiras administradas e procedimentos comumente aceitos pelo mercado.



## 7.2 METODOLOGIA

### 7.2.1 CRI – Pós-fixado em índices de preços

#### 1. Fonte Primária de Taxas de Mercado:

Os títulos pós-fixados em índices de preços são títulos marcados a mercado considerando-se dois componentes principais para a taxa de apreçamento: projeção de taxa de índices de preço e *Spread* de Crédito.

A fonte primária para a projeção da taxa de índices de preço é a variação da NTN-B, considerando *duration* semelhante;

A fonte do *spread* de crédito para o apreçamento no momento da aquisição corresponde ao *spread* obtido através de operações equivalentes no mercado, monitorado pelo Gestor de Recursos de Terceiros.

#### 2. Fonte Alternativa de Taxas de Mercado:

Caso haja necessidade de fonte alternativa do valor das prévias dos índices de preço ou do índice oficial, será utilizada a última projeção da ANBIMA.

O *spread* utilizado será reavaliado semestralmente, e sempre que observado evento que implique em alteração na percepção do risco de crédito do ativo ou emissor.

### 7.2.2 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários

#### 1. Fonte Primária de Taxas de Mercado:

Para o apreçamento das cotas dos Fundos negociadas na B3, será utilizada a última cota divulgada. Para as cotas dos fundos não negociado na B3 será utilizado o valor patrimonial da cota fornecido pelo Administrador Fiduciário.

#### 2. Fonte Alternativa de Taxas de Mercado:

Para os fundos não negociados na B3, caso tenha um mercado secundário, a administração de fundos poderá decidir se a cota passará a ser apreçada utilizando como referência o mercado secundário.



### 7.2.3 Imóveis

São ativos dentro dos fundos e tem seu apuração realizado em um primeiro momento pelo custo de aquisição e posteriormente anualmente pelo laudo de avaliação emitido por empresa especializada. Para esse tipo de ativo não existe uma fonte alternativa de precificação.

## 7.3 PROCESSO

### 1. Visão do Processo:

Inclui a coleta de taxas; validação dos dados; aplicação dos preços às carteiras; validação da aplicação dos preços e supervisão da metodologia.

### 2. Metodologia:

Inclui a definição de critérios e métodos utilizados (fonte de informações utilizadas).

### 3. Estruturas Organizacionais:

O Manual de apuração identifica a função e como as diferentes estruturas organizacionais interagem com os processos, definindo a hierarquia sobre as decisões, garantindo independência, explicitando melhores esforços e, quando for o caso, identificando potenciais conflitos de interesse e formas de mitigação.

O apuração é tratado pela área de administração de fundos imobiliários e supervisionada pela diretoria correspondente.

### 4. Processo de tomada de decisão:

Inclui a formalização de atas que descrevem as decisões. Todas as decisões acerca das definições e reavaliações de proxies passam pela aprovação de área competente para tal. Estando devidamente formalizadas e arquivadas juntamente com os materiais e estudos que subsidiam as decisões.

### 5. Avaliação e definição de metodologia:

Nesta etapa são realizadas análises para a determinação da metodologia que será utilizada para a precificação dos ativos que compõe a carteira dos fundos de investimento imobiliário. São analisados: indexadores utilizados; curva de taxa de valorização do ativo; taxa de juros; apropriação no período; determinação da existência de data de corte; determinação da fonte de dados e avaliação do critério perante legislação.



## **6. Avaliação e definição de fontes:**

Incluem processo de determinação dos preços/ taxas; idoneidade da fonte; reconhecimento pelo mercado da fonte utilizada; conformidade com a legislação e revisão do manual.

## **7. Definição dos processos:**

Nesta etapa são especificados os procedimentos operacionais utilizados na precificação dos ativos, contemplando: disponibilidade das informações; responsável pelo procedimento da precificação e avaliação do processo perante a legislação.

## **8. Definição de responsabilidades:**

Uma vez realizada a definição das fontes, das metodologias e dos processos de precificação de um ativo, são definidas as responsabilidades e alçadas das áreas acerca do processo.

## **9. Governança:**

O Administrador Recursos de Terceiros pratica a estrutura de governança conforme disposto nas Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros, bem como conforme o previsto na Política de Conformidade (Compliance), que abrange todo o conglomerado do Banco Ourinvest S.A., especialmente quanto ao relacionamento entre as áreas de administração e gestão de carteiras.

**Declaramos que a presente é cópia fiel do Manual Interno sobre Apreçamento,  
aprovado em 16/03/2021.**