FACT INVEST

FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA

Política de Decisão, Deleção e Alocação de Investimentos- 2026

AUGUST 18, 2026

Av. Brig. Faria Lima, 4055 – cj. 102
Itaim Bibi São Paulo – SP • CEP 04538-133
+55 (11) 3073.0741
contato@factinvest.com.br

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO

A presente Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos da FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. ("FACT" ou "Gestora") define o processo que será observado para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos fundos de investimento cuja gestão é exercida pela FACT.

Esta política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da FACT, que funcionará como uma gestora de recursos focada na gestão de fundos de investimento em participações regidos pela Instrução editada pela Comissão de Valores Mobiliários n° 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada ("ICVM 578"), bem como fundos de investimento regidos pela Instrução CVM n° 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("ICVM 555"). Nesse sentido, na hipótese de a FACT, futuramente, assumir a gestão de recursos de outros fundos de investimento com características específicas e/ou carteiras administradas, que demandem a alteração desta política, atestamos o nosso compromisso de promover todas as adequações que se fizerem necessárias para atender aos termos da regulamentação vigente.

2. RESPONSABILIDADE

Esta política se aplica essencialmente à área responsável pelas decisões de investimento dos fundos da FACT – isto é, o Comitê de Investimento e o time sob responsabilidade da Diretoria de Gestão –, contando com a participação das demais áreas da Gestora no controle e monitoramento do estabelecido na presente política.

Responsável: Diretor de Gestão e Diretor de Compliance, Risco e PLDFT, conforme definido no contrato social vigente da FACT.

A Diretoria de Gestão e o Comitê de Investimento exercem suas atividades de forma completamente independente das outras áreas da Gestora.

3. PROCESSO DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO

Em linha com o escopo das suas atividades, a Diretoria de Gestão é responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Gestora, mensurando a atratividade de cada ativo a

ser investido, bem como a sua execução, seguindo as diretrizes fixadas nas políticas de investimento previstas em seus regulamentos, conforme as orientações e/ou restrições estabelecidas pelo Comitê de Investimento.

3.1 ATIVOS MOBILIÁRIOS

3.1.1 DECISÃO DE INVESTIMENTO

Devido à estratégia da FACT, a existência do Comitê de Investimento se faz essencial dentro da Política. Tal órgão interno é responsável, conjuntamente com outras áreas da empresa, pela:

a) Seleção de Ativos.

b) Decisão de alocação de Ativos.

c) Acompanhamento e controle das carteiras.

d) Análise de Risco.

e) Monitoramento.

f) Análise da assimetria de retornos esperados.

O Comitê de Investimentos se reúne sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, para discutir quaisquer assuntos que se mostrem relevantes para o processo de decisão de investimentos e alocação de ativos. Faz parte da competência do Comitê de Investimentos:

• Orientar a equipe de analistas na busca de oportunidades compatíveis com os Fundos sob gestão;

• Avaliar as opções de investimento, suas relações risco/retorno, e sua aderência ao regulamento de cada Fundo;

• Solicitar informações adicionais na busca de mitigar riscos percebidos na análise de cada investimento;

• Aprovar, por unanimidade, determinados investimentos.

3.1.2 – ANÁLISE E SELEÇÃO DE NOVOS ATIVOS

O Comitê de Investimentos, realiza reuniões mensais a fim de avaliar os investimentos existentes e, também, os potenciais investimentos futuros. As avaliações são pautadas em análise de projeções de fluxo de caixa descontado, as quais são alimentadas através de informações públicas das atuais/futuras investidas, tais como demonstrações de resultado do exercício, mecanismos de governança corporativa e estrutura

societária, e de relatórios macroeconômicos, obtidos junto a organizações como Bloomberg, Reuters e outras instituições financeiras. Não obstante, somente as análises acima citadas não seriam suficientes para se obter informações de qualidade, por este motivo, são realizadas visitas periódicas às investidas, além de contatos com seus stakeholders (concorrentes, fornecedores e clientes), com o intuito de entender de fato o negócio em questão.

Com respeito às projeções de fluxos de caixa descontados, estas são elaboradas sempre com uma postura conservadora, de forma a garantir uma margem de segurança maior no que diz respeito ao desempenho do investimento. Realizamos um trabalho constante de acompanhamento dos fundamentos das investidas, bem como uma análise das mudanças do mercado e suas interferências no negócio, desta forma, identifica-se quais premissas de investimento ainda possuem validade e quais delas devem ser ajustadas.

Vale ressaltar que os insumos gerados pelas pesquisas do Comitê de Investimentos são utilizados exclusivamente pelos membros da FACT, não havendo a divulgação para terceiros.

3.1.3 – GESTÃO DE ATIVOS

Quando necessário, o Comitê de Investimentos também possui autonomia para deliberar a respeito de um desinvestimento, que ocorre quando, após a revisão das premissas do negócio, identifica-se que o retorno esperado para o investimento não é mais compatível com os riscos envolvidos.

Vale ressaltar que as decisões do Comitê são tomadas obrigatoriamente por consenso entre os membros.

3.1.4 - RATEIO E DIVISÃO DE ORDENS

Entende-se por ordem o ato mediante o qual se determina que uma determinada contraparte (corretora ou distribuidora de valores mobiliários) negocie ou registre operação com valor mobiliário, para carteira de investimentos de clientes nas condições que especificar. As ordens terão o prazo que for determinado no momento de sua transmissão e podem ser dos seguintes tipos:

a) Ordem a Mercado – é aquela que especifica somente a quantidade e as características dos ativos ou direitos a serem comprados ou vendidos, devendo ser executada pela corretora a partir do momento em que for recebida;

b) Ordem Limitada – é aquela que deve ser executada somente a preço igual ou melhor do que o especificado pelo gestor;

c) Ordem Casada – é aquela cuja execução está vinculada à execução de outra Ordem do gestor, podendo ser com ou sem limite de preço.

As ordens poderão ser transmitidas verbalmente por telefone, por escrito ou via meios eletrônicos (i.e: e-mail, skype, bloomberg, fac-símile, carta, messengers). As ordens serão gravadas e arquivadas no sistema de informática.

O objetivo do controle de alocação de ordens é garantir que as ordens de compra e venda emitidas em nome dos fundos de investimento ou carteiras geridas pela FACT sejam registradas e alocadas de maneira justa entre eles.

No caso de necessidade de ratear os ativos, o rateio será executado de acordo com as características e política de investimentos de cada carteira, e, se houver um mesmo ativo para mais de uma carteira a divisão será feita na mesma proporcionalidade de quantidade e valor (preço médio) para cada carteira de investimentos, não sendo permitida vantagem para uma em detrimento de outra.

As ordens de clientes não vinculados terão prioridade em relação às ordens de pessoas a ela vinculadas. As ordens de Pessoa Vinculada deverão ser atendidas posteriormente às ordens de Cliente que não seja Pessoa Vinculada.

Considera-se Pessoa Vinculada, para os efeitos deste documento:

a) Administradores, empregados, operadores e preposto, inclusive estagiários e trainees;

b) Sócios ou acionistas pessoas físicas;

c) Cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) e (b);

d) Fundos exclusivos cujas cotas sejam de propriedade das entidades/pessoas ligadas nos itens (a), (b) e (c) acima e que sejam geridos pela própria gestora;

e) Qualquer outro “veículo” ou estrutura que, do ponto de vista econômico, represente operação de carteira própria da gestora ou de interesse de qualquer pessoa relacionada nos itens (a), (b) e (c)

3.1.5. COMPLIANCE E RISCO

A Fact atua exclusivamente na gestão dos fundos de investimento, terceirizando os serviços de custódia, administração e controladoria. Além disso, as áreas de Compliance e de Risco da empresa atuam de forma preventiva e constante de forma a alertar, informar e solicitar a aderência às políticas e diretrizes operacionais da Fact, incluindo seu Código de Ética e Conduta, e às determinações do Comitê de Investimento.

3.2 ATIVOS IMOBILIÁRIOS

3.2.1. INTRODUÇÃO E PRINCÍPIOS GERAIS

Esse documento apresenta os processos e metodologias utilizadas para a Precificação e avaliação dos Ativos e Passivos Imobiliários sob gestão da FACT INVESTMENTS (FACT).

A gestão de fundos de investimentos compreende o conjunto de decisões de investimentos e desinvestimentos que, executadas com observância dos termos do Regulamento e do Prospecto, determinam a performance do Fundo de Investimento.

As aplicações em projetos do setor imobiliário serão avaliadas pelo Valor Justo, que compreende 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.

Quando determinado Ativo não tiver negócios realizados para o dia do apreçamento, tal Ativo será precificado pela melhor estimativa de preço que teria em uma eventual transação feita no mercado.

Os princípios gerais e as políticas de precificação e avaliação são baseados nas melhores práticas, nas disposições do código de Autorregulação para fundos de investimentos e nas Diretrizes de Marcação a Mercado da ANBIMA, bem como na observância às normas emitidas pela CVM.

As principais áreas de alocação dos recursos na área imobiliária são:

- Projetos Residenciais (Residential);
- Projetos de Loteamentos (Land Subdivison);
- Projetos de Galpões Logísticos (Industrial);
- Projetos de Shopping Centers (Retail);
- Projetos Edifícios Comerciais (Office); e

- Instrumentos Financeiros de ativos correlacionados ao setor imobiliário.

3.2.2. IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE RISCOS

Face ao perfil dos investimentos, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento. Tal processo deve seguir determinados parâmetros em razão de se estar trabalhando com ativos que apresentem baixa liquidez (mercado imobiliário e fundos estruturados para este mercado).

A identificação dos riscos ocorre previamente à realização de quaisquer investimentos pela FACT, consistindo inicialmente na verificação do potencial interesse na realização desses investimentos pela FACT.

Havendo interesse no investimento, procede-se à realização de due diligence junto às empresas-alvo, empreendimentos ou ativos imobiliários, a fim de identificar passivos existentes ou potenciais fragilidades estruturais que possam representar riscos para o investimento pelos Fundos.

A due dilligence de ativos imobiliários deverá seguir os parâmetros estabelecidos no Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada, que seguem na forma do Anexo II à presente Política para referência.

Consultores, auditores externos ou escritórios de advocacia (“terceiros contratados”) podem ajudar a conduzir a due diligence supra mencionada. Contudo, é dever dos funcionários responsáveis da FACT dar instruções aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma due diligence, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção.

Uma vez realizados os investimentos, a FACT indicará, em regra, pessoas para compor os órgãos de administração das sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (SPE), para acompanhar os empreendimentos e ativos imobiliários, de forma a acompanhar quaisquer modificações ou desdobramentos e participar ativamente do respectivo processo decisório, se for o caso.

A participação da FACT no processo decisório pode ocorrer inclusive, mas não limitadamente, pela detenção de ações ou cotas que integrem o respectivo bloco de controle, pela celebração de acordo de sócios ou, ainda, pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que proporcione efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Por meio de tal atuação, a FACT acredita ser capaz de avaliar e aferir a todo tempo situações envolvendo cada uma das sociedades investidas ou dos empreendimentos, que possa acarretar em um aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada investimento e, consequentemente, em cada veículo de investimento, mantendo registros atualizados e elaborando documento relativamente a cada carteira, sob responsabilidade do Diretor de Compliance e Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

As aplicações em projetos do setor imobiliário são avaliadas anualmente, por valor de mercado, no entanto se utiliza o conceito de equivalência patrimonial para avaliação mensal.

O Comitê de Compliance e Risco é responsável pela definição e revisão das metodologias de MtM avaliando e indicando as fontes primárias e alternativas, além da análise e controle de riscos de mercado dos fundos e das empresas. Eventuais casos não contemplados nos procedimentos aqui descritos serão analisados e tratados com base nas melhores práticas de mercado para que os preços reflitam as condições de mercado e submetidas a aprovação do Comitê.

Por meio das rotinas e procedimentos acima, a FACT busca monitorar os riscos aplicáveis aos Fundos, inclusive, mas não limitadamente, aqueles listados a seguir:

a) Risco de Mercado

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar as carteiras dos Fundos podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das sociedades emissoras ou dos empreendimentos (“Sociedades Alvo”), sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os Patrimônios Líquidos dos Fundos podem ser afetados negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

b) Risco de Crédito

Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários que integram ou que venham a integrar as carteiras e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelos Fundos não cumprirem suas obrigações.

c) Riscos Relacionados às Sociedades Alvo

Consiste na inexistência de garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Alvo, (ii) solvência das Sociedades Alvo e (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados das carteiras dos Fundos. Não obstante a diligência e o cuidado da FACT, os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das Sociedades Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, os Fundos poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

d) Risco Operacional das Sociedades Alvo

Consiste nos riscos operacionais das Sociedades Alvo, que poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais aos Fundos, impactando negativamente sua rentabilidade.

e) Risco de Investimento em Sociedades Alvo Constituídas e em Funcionamento

Os Fundos poderão investir em Sociedades Alvo plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade de tais sociedades: (a) estarem inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estarem descumprindo obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuírem considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, entre outros.

f) Risco de Diluição

Consiste na possibilidade de, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Companhias Alvo no futuro, os Fundos poderem ter sua participação no capital das Companhias Alvo diluída;

g) Risco de Liquidez dos Ativos do Fundo

As aplicações dos Fundos em valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso os Fundos precisem vender os valores mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio dos Fundos.

h) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental

Os Fundos poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante os mercados imobiliário, financeiro e/ou de capitais, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira dos Fundos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos.

Não obstante, os Fundos desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais dos Fundos. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos.

3.2.3. PROCESSO DE PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O processo de precificação dos ativos imobiliários dar-se-á por meio da definição de Valor Justo do Ativo, o qual segue os passos abaixo:

a) Coleta de preços das fontes primárias e ou alternativas;

b) Tratamento dos preços coletados;

c) Validação dos dados/preços tratados;

d) Aplicação dos preços às carteiras (ativos e passivos dos Fundos e das Empresas);

e) Validação da aplicação dos preços às carteiras; e

f) Supervisão do processo.

A fonte primária é a fonte prioritária para obtenção de preços e taxas utilizados para a MtM dos ativos integrantes nas carteiras.

As fontes alternativas são fontes para a obtenção de preços utilizados para a MtM caso a fonte primária não esteja disponível ou for considerada inconsistente.

As fontes alternativas utilizadas para a coleta de preços são:

1) Laudo de Avaliação (LA): busca-se definir o montante atribuível a um determinado patrimônio ou ativo (conjunto de bens, direitos e obrigações) segundo comparação com os valores praticados no mercado, valor de mercado atribuído por fluxo de caixa descontado ou outra metodologia definida no documento emitido. A FACT administra a contratação de:

a) Empresas especializadas (EY, Deloitte e outras aprovadas pelo Comitê) para emitir os Laudos para os projetos de imóveis residenciais e loteamentos;

b) Empresas especializadas em avaliação de imóveis comerciais (CBRE; Collins e outros aprovadas pelo Comitê) para emitir os Laudos para os projetos de imóveis comerciais, logísticos, shopping centers e outros;

3.3 COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS GERIDOS POR TERCEIROS

O processo de seleção de cotas de fundos de investimento geridos por terceiros pauta-se, fundamentalmente, na análise criteriosa do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento. A análise do gestor busca apurar, dentre outros pontos a reputação do prestador de serviços no mercado, o histórico de rentabilidade dos fundos sob a sua gestão e as políticas internas observadas, sobretudo gerenciamento de riscos.

A seleção de tais ativos deverá observar eventuais diretrizes emanadas pelo órgão em questão, assim como considerar o gestor quanto ao risco de PDLFT, notícias, suas respectivas contrapartes, e atribuir um risco conforme abordagem baseada em risco – ABR.

ETAPAS DO PROCESSO DE SELEÇÃO

Nos tópicos a seguir consideramos os principais itens que observamos quando consideramos investir em cotas de fundos de terceiros.

3.3.1. ADEQUAÇÃO À ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(a) Consistência, qualidade das informações apresentadas e nível de detalhamento das informações apresentadas no material de exposição;

(b) Capacidade de atender os objetivos de risco, retorno e atuação estabelecidos pela FACT, além da efetiva contribuição à carteira global;

3.3.2. ESTRUTURA DA EMPRESA GESTORA

(a) Avaliação Empresarial quanto ao arcabouço institucional, composição acionária e histórico;

(b) Estratégia de Longo Prazo da Empresa de modo a verificar como a firma quer ser reconhecida no mercado, seu alinhamento com a indústria, análise de rating de gestão (quando aplicável), planejamento de longo prazo e foco de atuação;

(c) Evolução e Distribuição dos Ativos sob gestão e evolução ao longo do tempo;

(d) Estrutura de pessoal da proposta: Avaliação do perfil dos sócios da organização, capacidade de formação de equipe e transferência de tecnologia de gestão;

(e) Estrutura de parcerias e prestadores de serviço (custodiantes, controladoria, administradores, corretoras e outros) contratados;

(f) Infraestrutura Operacional;

3.3.3 EQUIPE DE GESTÃO

(a) Experiência dos membros em gestão de recursos e no segmento de atuação específico, incluindo formação acadêmica e experiência profissional anterior;

(b) Histórico de rentabilidade dos projetos realizados pelos principais sócios ou pela gestora;

(c) Reputação do gestor quanto ao risco de imagem e de performance do Gestor;

(d) Alinhamento de Interesses com o foco do produto a ser investido;

3.3.4 TESE E PROCESSO DE INVESTIMENTO

(a) Filosofia de investimento, diferenciais e vantagens da abordagem, convicções, abordagem em relação à questão do risco, e pela importância atribuída à alocação estratégica, alocação tática, seleção de ativos e Market timing nas alocações financeiras realizadas;

(b) Objetivo do investimento quanto às estratégias e instrumentos mais utilizados, seu perfil de desempenho ao longo do tempo e a viabilidade de atingir as metas de retorno previamente projetadas, levando em consideração o volume sob gestão pretendido;

(c) Etapas do processo de investimento principalmente quanto ao processo de tomada de decisão de investimento e desinvestimento;

3.3.5 RISCO E CONFORMIDADE LEGAL

(a) Metodologia de Controle de Risco, verificando, dentre outros, os critérios adotados em cada tipo de risco (mercado, operacional, liquidez, entre outros), a independência na análise de crédito, a existência ou não de manual de risco;

(b) Estrutura de Compliance e Gestão de Risco, dos sistemas (proprietários ou de terceiros), e dos procedimentos adotados nas atividades relacionadas com o monitoramento de riscos e definição de limites operacionais;

(c) Limites de Risco, da existência ou não de política de zeragem de posições em caso de perda, do grau de alavancagem, das políticas de gerenciamento de liquidez e de alocação de ordens de investimento;

(d) Enquadramento e Punições, dos procedimentos em caso de desenquadramento, e das penalidades previstas;

3.3.6 AVALIAÇÃO SOCIOAMBIENTAL

Análise das políticas e de adequação às práticas de responsabilidade socioambiental.

4. GESTÃO DE CAIXA DOS FUNDOS

Como política de gestão de caixa dos Fundos, a FACT busca investir as sobras de caixa diretamente em títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nestes títulos ou CDBs de liquidez no curto

prazo. Também faz parte da política de gestão de caixa o investimento em “fundos de zeragem automática”, assim considerados fundos de investimento de alta liquidez do Administrador Fiduciário.

5. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

Esta Política deve ser revista no mínimo anualmente, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; (ii) conversas com outros participantes do mercado; e (iii) eventuais deficiências encontradas, dentre outras. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que a área responsável pela gestão de risco, por meio de seu Comitê de Compliance e Risco, entender relevante.

A revisão desta Política tem o intuito de permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e aprimorar controles e processos internos.

Anualmente, o Diretor de Compliance e Risco deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Compliance e Risco.

Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão no Comitê de Compliance e Risco e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de compliance e riscos, apresentado até o último dia de janeiro de cada ano aos órgãos administrativos da FACT.

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;

2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimento concorrentes;

3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

II – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.