FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA

POLÍTICA DE DECISÃO, SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE INVESTIMENTOS

Versão 2.0

19 de outubro de 2026

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

SUMÁRIO

1. Introdução e Objetivo
2. Responsabilidade e Governança
3. Processo de Seleção e Alocação
   3.1. Valores Mobiliários e Participações (FIP e FIF)
   3.2. Ativos Imobiliários e FII
   3.3. Ativos de Crédito Privado e Direitos Creditórios
   3.4. Cotas de Fundos de Investimento Geridos por Terceiros
4. Gestão de Caixa dos Fundos
5. Revisão da Política e Testes de Aderência
Anexo I – Elementos Mínimos do Laudo de Avaliação de Imóveis

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 ("Política") 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, classes de cotas e carteiras administradas cuja gestão é exercida pela FACT ("Fundos").

Esta Política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da FACT, que atua como gestora de recursos de fundos de investimento em participações ("FIP"), de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), de fundos de investimento financeiro ("FIF") e de fundos de investimento imobiliário ("FII"), regidos pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e por seus Anexos Normativos IV, II, I e III, respectivamente, bem como pela Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 21"), e pelo Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros. Na hipótese de a FACT, futuramente, assumir a gestão de outros fundos de investimento com características específicas e/ou carteiras administradas que demandem a alteração desta Política, a FACT promoverá todas as adequações necessárias para atender aos termos da regulamentação vigente.

Esta Política deve ser lida em conjunto com a Política de Gerenciamento de Riscos, a Política de Rateio e Divisão de Ordens, a Política de Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado, a Política ASG e de Investimento Responsável, a Política de Exercício de Direito de Voto e o Manual de Compliance da FACT.

2. RESPONSABILIDADE E GOVERNANÇA

Esta Política se aplica essencialmente à área responsável pelas decisões de investimento dos Fundos – isto é, o Comitê de Investimentos e o time sob responsabilidade do diretor responsável pela gestão de carteiras ("CIO") –, contando com a participação das demais áreas da Gestora no controle e monitoramento do estabelecido na presente Política.

Responsáveis: CIO, na qualidade de diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários, e Diretor de Compliance e Risco, na qualidade de diretor responsável pela gestão de riscos, pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e pela prevenção à lavagem de dinheiro, conforme definido no contrato social vigente da FACT.

O CIO e o Comitê de Investimentos exercem suas atividades de forma independente das áreas de compliance e risco, as quais, por sua vez, não participam das decisões de investimento, nos termos da Resolução CVM 21.

2.1. Comitê de Investimentos

Devido à estratégia da FACT, a existência do Comitê de Investimentos se faz essencial dentro da Política. Tal órgão interno, coordenado pelo CIO, 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 dos investimentos; (e) monitoramento; e (f) análise da assimetria de retornos esperados.

São competências 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 os investimentos e desinvestimentos; e
- Deliberar sobre a aquisição de ativos de crédito privado, nos termos da Política de Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado.

O Comitê de Investimentos é composto pelo CIO e pelos gestores e analistas por ele indicados, com direito a voto, e conta com a participação do Diretor de Compliance e Risco, sem direito a voto, que poderá vetar operações que violem limites de risco, a regulamentação ou as políticas internas. O Comitê reúne-se ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado por qualquer de seus membros. As decisões são tomadas por consenso entre os membros com direito a voto; não havendo consenso, prevalecerá a decisão do CIO, que é o responsável final pelas decisões de investimento perante a CVM.

As deliberações do Comitê de Investimentos, com os respectivos fundamentos, serão registradas em ata ou documento equivalente e arquivadas pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos. Recomendações de terceiros, inclusive de consultorias especializadas, cotistas ou conselhos consultivos dos Fundos, serão objeto de análise própria e independente da FACT e não vinculam as decisões do Comitê.

3. PROCESSO DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO

Em linha com o escopo das suas atividades, a área de gestão, sob responsabilidade do CIO, é responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pelos Fundos, mensurando a atratividade de cada ativo a ser investido, bem como pela sua execução, seguindo as diretrizes fixadas nas políticas de investimento previstas em seus regulamentos e nos anexos das classes, conforme as orientações e/ou restrições estabelecidas pelo Comitê de Investimentos.

3.1. Valores Mobiliários e Participações (FIP e FIF)

3.1.1. 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 por informações públicas e, quando aplicável, por informações obtidas em processo de due diligence das atuais e futuras investidas, tais como demonstrações financeiras, mecanismos de governança corporativa e estrutura societária, e por relatórios macroeconômicos obtidos junto a provedores de informação 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.

Nos contatos com investidas, emissores e stakeholders, os Colaboradores observarão as regras de confidencialidade e de vedação ao uso de informação privilegiada previstas no Código de Ética e no Manual de Compliance da FACT, devendo comunicar ao Diretor de Compliance e Risco o recebimento de informação relevante não divulgada sobre companhias abertas, para eventual inclusão do emissor em lista restrita.

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. A FACT realiza 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 Colaboradores da FACT, não havendo a divulgação para terceiros.

3.1.2. Participação no Processo Decisório das Investidas (FIP)

Nos FIP sob gestão, a FACT participará do processo decisório das sociedades investidas, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, nos termos do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175, por meio da detenção de ações ou cotas que integrem o bloco de controle, da celebração de acordo de sócios, da indicação de membros para o conselho de administração ou de outros mecanismos previstos na regulamentação.

Os profissionais indicados pela FACT para órgãos de administração das investidas deverão atuar no interesse do FIP e observar as regras de confidencialidade e de conflitos de interesse da FACT. Operações entre o FIP e partes relacionadas à FACT, a seus sócios ou a cotistas relevantes observarão as vedações e as hipóteses de aprovação em assembleia de cotistas previstas no Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175 e no regulamento.

3.1.3. Gestão e Desinvestimento

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, observados o prazo de duração e o período de desinvestimento previstos no regulamento de cada Fundo.

3.1.4. Ordens e Rateio

Entende-se por ordem o ato mediante o qual a FACT determina que uma contraparte (corretora ou distribuidora de valores mobiliários) negocie ou registre operação com valor mobiliário para os Fundos, 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 por meios eletrônicos (e-mail, plataformas eletrônicas de negociação, Bloomberg ou aplicativos de mensagens corporativos autorizados). As ordens serão gravadas ou registradas e arquivadas pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

O objetivo do controle de alocação de ordens é garantir que as ordens de compra e venda emitidas em nome dos Fundos sejam registradas e alocadas de maneira justa entre eles, nos termos da Política de Rateio e Divisão de Ordens da FACT, disponível em seu website.

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

As ordens dos Fundos terão sempre prioridade em relação às operações de investimento pessoal dos Colaboradores e das Pessoas Vinculadas, que observarão a Política de Investimentos Pessoais da FACT. Os Fundos cujos cotistas sejam Pessoas Vinculadas não poderão receber tratamento privilegiado no rateio de ordens.

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

a) administradores, empregados, operadores e prepostos da FACT, inclusive estagiários e trainees;

b) sócios ou acionistas pessoas físicas da FACT;

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

d) fundos exclusivos cujas cotas sejam de propriedade das pessoas mencionadas nos itens (a), (b) e (c) acima e que sejam geridos pela própria FACT; e

e) qualquer outro veículo ou estrutura que, do ponto de vista econômico, represente operação de carteira própria da FACT ou de interesse de qualquer pessoa mencionada nos itens (a), (b) e (c).

3.1.5. Compliance e Risco

A FACT atua exclusivamente na gestão dos Fundos, sendo os serviços de custódia, administração fiduciária e controladoria prestados por terceiros. Além disso, as áreas de Compliance e de Risco da FACT 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 às determinações do Comitê de Investimentos, verificando o enquadramento das carteiras aos limites regulatórios, regulamentares e de risco.

3.2. Ativos Imobiliários e FII

3.2.1. Introdução e Princípios Gerais

Esta seção apresenta os processos e metodologias utilizados para a seleção, o monitoramento e a avaliação dos investimentos dos Fundos no setor imobiliário, realizados por meio de participações em sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (SPE), de instrumentos financeiros relacionados ao setor e dos FII sob gestão, observadas, quanto a estes, as regras específicas do item 3.2.4.

A gestão de fundos de investimento compreende o conjunto de decisões de investimentos e desinvestimentos que, executadas com observância dos termos do regulamento e dos demais documentos do Fundo, determinam a sua performance.

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.

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

- Projetos residenciais;
- Projetos de loteamentos;
- Projetos de galpões logísticos;
- Projetos de shopping centers;
- Projetos de edifícios comerciais; 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 apresentam baixa liquidez (mercado imobiliário e fundos estruturados para este mercado).

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

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, questões ambientais, de titularidade e regularidade dos imóveis e aspectos de integridade e PLD/FTP das contrapartes que possam representar riscos para o investimento pelos Fundos.

A avaliação dos imóveis, quando realizada por meio de laudo, deverá contemplar, como referência, os elementos mínimos indicados no Anexo I a esta Política, baseados no conteúdo de laudo de avaliação previsto na regulamentação da CVM aplicável aos fundos imobiliários (Anexo Normativo III da Resolução CVM 175).

Consultores, auditores externos ou escritórios de advocacia (“terceiros contratados”) podem ajudar a conduzir a due diligence mencionada acima, observada a Política de Seleção, Contratação e Supervisão de Prestadores de Serviço da FACT. Contudo, é dever dos Colaboradores responsáveis da FACT dar instruções aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma due diligence, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção, e analisar criticamente os seus resultados.

Uma vez realizados os investimentos, a FACT indicará, em regra, pessoas para compor os órgãos de administração das sociedades investidas, inclusive SPE, para acompanhar os empreendimentos e ativos imobiliários, de forma a acompanhar quaisquer modificações ou desdobramentos e participar ativamente do respectivo processo decisório, observado o item 3.1.2.

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 possam acarretar aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada investimento e, consequentemente, em cada Fundo, mantendo registros atualizados relativamente a cada carteira, sob responsabilidade do Diretor de Compliance e Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

A precificação dos ativos dos Fundos é de responsabilidade do administrador fiduciário, de acordo com o seu manual de precificação, o regulamento e as normas contábeis aplicáveis, sendo os valores atribuídos objeto de verificação anual pelo auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras dos Fundos. Os investimentos em sociedades investidas e empreendimentos imobiliários são mensurados a valor justo, com base, no mínimo anualmente, em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, cabendo à FACT fornecer ao administrador fiduciário e ao auditor independente as informações necessárias e acompanhar a adequação dos valores atribuídos.

O Comitê de Compliance é responsável pelo acompanhamento das metodologias de precificação adotadas, pela indicação das fontes primárias e alternativas, além da análise e controle de riscos de mercado dos Fundos e das empresas investidas. 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 submetidos à 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 pode 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 pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

b) Risco de Crédito: consiste no risco de os 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: consistem 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 ou bonificação, podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência ou mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, de 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 inadimplentes 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 Sociedades Alvo no futuro, os Fundos terem sua participação no capital das Sociedades Alvo diluída.

g) Risco de Liquidez dos Ativos do Fundo: as aplicações dos Fundos em valores mobiliários de emissão das Sociedades Alvo 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 para esses ativos. 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 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. Os Fundos desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeitos, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.

3.2.3. Avaliação dos Ativos Imobiliários

O processo de apuração do valor justo dos ativos imobiliários, conduzido em conjunto com o administrador fiduciário, segue os passos abaixo:

a) coleta de preços das fontes primárias e/ou alternativas;

b) tratamento dos preços coletados;

c) validação dos dados e preços tratados;

d) aplicação dos preços às carteiras (ativos e passivos dos Fundos e das sociedades investidas);

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 marcação a mercado dos ativos integrantes das carteiras. As fontes alternativas são fontes para a obtenção de preços utilizados caso a fonte primária não esteja disponível ou for considerada inconsistente.

A principal fonte utilizada para os ativos imobiliários é o Laudo de Avaliação, por meio do qual 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. Os laudos serão elaborados por avaliadores independentes, sem vínculo com a FACT, aprovados pelo Comitê de Investimentos e selecionados considerando sua reputação, qualificação técnica, experiência no tipo de ativo, independência e relação custo-benefício, dando-se preferência, sempre que possível, a empresas de reconhecida relevância no mercado, tais como:

a) empresas especializadas (por exemplo, firmas de auditoria e consultoria de grande porte), para os projetos de imóveis residenciais e loteamentos; e

b) empresas especializadas em avaliação de imóveis comerciais (por exemplo, consultorias imobiliárias especializadas), para os projetos de imóveis comerciais, logísticos, shopping centers e outros.

3.2.4. Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Na gestão dos FII, a FACT observará a Lei nº 8.668/1993, o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o regulamento e o anexo de cada classe e, quando aplicável, as Regras e Procedimentos ANBIMA aplicáveis aos FII, bem como, na distribuição de cotas, a Resolução CVM nº 160/2022.

A seleção de imóveis, direitos reais sobre imóveis e demais ativos imobiliários para os FII será precedida de: (i) due diligence jurídica, técnica, ambiental e documental do imóvel e do vendedor, incluindo a verificação da titularidade, de ônus e gravames, da regularidade urbanística e das licenças aplicáveis, bem como os procedimentos de KYC e PLD/FTP das contrapartes; (ii) laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, com os elementos mínimos indicados no Anexo I, nas hipóteses e prazos exigidos pela regulamentação; e (iii) aprovação pelo Comitê de Investimentos, com o registro dos fundamentos da decisão.

As operações que configurem potencial conflito de interesses entre o FII e a FACT, o administrador fiduciário, consultores especializados, cotistas relevantes ou partes a eles relacionadas, inclusive a aquisição, alienação ou locação de imóveis de propriedade dessas pessoas, dependerão de aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos do Anexo

Normativo III da Resolução CVM 175, e serão previamente analisadas pelo Diretor de Compliance e Risco.

A FACT monitorará continuamente os ativos dos FII, incluindo a vacância, a inadimplência dos locatários, os vencimentos e revisões dos contratos de locação, a concentração por imóvel e por locatário, as despesas de manutenção e as obras e benfeitorias, informando ao administrador fiduciário os fatos que possam impactar a precificação dos ativos e a distribuição de rendimentos.

A gestão dos FII considerará, ainda, a obrigação legal de distribuição de rendimentos prevista na Lei nº 8.668/1993 e as condições previstas na legislação tributária para o tratamento fiscal aplicável aos rendimentos distribuídos aos cotistas, bem como a liquidez necessária para o pagamento de despesas e obrigações do fundo.

3.3. Ativos de Crédito Privado e Direitos Creditórios

A seleção, aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado pelos Fundos, inclusive de direitos creditórios pelos FIDC sob gestão, observarão a Política de Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado da FACT.

3.4. Cotas de Fundos de Investimento 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 de gerenciamento de riscos, podendo ser utilizado o Questionário ANBIMA de Due Diligence para gestores.

A seleção de tais ativos deverá observar eventuais diretrizes do Comitê de Investimentos, assim como considerar o risco de LD/FTP do gestor, notícias e suas respectivas contrapartes, atribuindo-se um risco conforme a abordagem baseada em risco (ABR) prevista na Política de PLD/FTP da FACT.

Nos tópicos a seguir, constam os principais itens observados na análise de investimento em cotas de fundos de terceiros:

3.4.1. Adequação à estratégia de investimento: (a) consistência, qualidade e nível de detalhamento das informações apresentadas no material de divulgação; (b) capacidade de atender os objetivos de risco, retorno e atuação estabelecidos pela FACT, além da efetiva contribuição à carteira global.

3.4.2. Estrutura da empresa gestora: (a) arcabouço institucional, composição acionária e histórico; (b) estratégia de longo prazo, alinhamento com a indústria, rating de gestão (quando aplicável) e foco de atuação; (c) evolução e distribuição dos ativos sob gestão; (d) estrutura de pessoal, perfil dos sócios e capacidade de formação de equipe; (e) estrutura de parcerias e prestadores de serviço (custodiantes, controladoria, administradores, corretoras e outros) contratados; e (f) infraestrutura operacional.

3.4.3. 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; e (d) alinhamento de interesses com o foco do produto a ser investido.

3.4.4. Tese e processo de investimento: (a) filosofia de investimento, diferenciais e vantagens da abordagem, convicções, abordagem em relação ao risco e importância atribuída à alocação estratégica, alocação tática, seleção de ativos e market timing; (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 projetadas, considerando o volume sob gestão pretendido; e (c) etapas do processo de tomada de decisão de investimento e desinvestimento.

3.4.5. 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 e 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 de monitoramento de riscos e definição de limites operacionais; (c) limites de risco, política de zeragem de posições em caso de perda, grau de alavancagem, políticas de gerenciamento de liquidez e de alocação de ordens; e (d) procedimentos em caso de desenquadramento e penalidades previstas.

3.4.6. Avaliação ASG: análise das políticas e de adequação às práticas de responsabilidade socioambiental e de governança, em linha com a Política ASG e de Investimento Responsável da FACT.

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 diária ou de curto prazo emitidos por instituições financeiras de primeira linha. Também faz parte da política de gestão de caixa o investimento em fundos de investimento de alta liquidez e baixo risco, inclusive os disponibilizados pelo administrador fiduciário, observados os limites e a política de investimento previstos no regulamento de cada Fundo.

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 o Diretor de Compliance e Risco ou o Comitê de Compliance 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 e eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Compliance.

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

Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão no Comitê de Compliance, e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de controles internos, apresentado até o último dia útil do mês de abril de cada ano aos órgãos de administração da FACT, nos termos da Resolução CVM 21.

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

ANEXO I

ELEMENTOS MÍNIMOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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 empreendimentos 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; e

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

1. 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 da regulamentação aplicável e desta Política;

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

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

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