

# GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS E RISCOS

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	1 de 28

## Sumário

1. OBJETIVO .....	4
2. ABRANGÊNCIA .....	4
3. VIGÊNCIA .....	4
4. DEFINIÇÕES .....	4
5. DOCUMENTOS VINCULADOS .....	5
6. RESPONSABILIDADES .....	5
6.1 Gestão de Recursos.....	5
6.2 <i>Compliance</i> .....	6
6.3 Controle de Riscos .....	7
6.4 Contratação de Terceiros pelo Gestor de Recursos .....	7
6.5 Código de Ética .....	7
7. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL PARA GESTÃO DE RISCOS .....	10
8. RISCOS .....	12
8.1 Risco de Mercado .....	12
8.2 Risco de Crédito /Contraparte .....	13
8.3 Risco de Liquidez .....	14
8.4 Risco Operacional .....	15
8.5 Risco de Concentração .....	15
9. COMPRA E VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	16
10. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE TERCEIROS EM NOME DOS FUNDOS 17	
10.1 Seleção e avaliação .....	17
10.2 Avaliação das Documentações recebidas.....	18
10.3 Acompanhamento e Supervisão dos terceiros contratados .....	18
10.4 Classificação de Risco .....	19

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	2 de 28

Assunto  
Gestão

Código

POL.FATORGESTORAS-01

Atividade

Gestão de Recursos de Terceiros e Riscos

11. COMBATE E PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E DA PROLIFERAÇÃO DE ARMAS DE DESTRUÇÃO EM MASSA.....	20
12. CARACTERÍSTICAS GERAIS .....	20
13. SEGREGAÇÃO DE FUNÇÕES .....	20
14. RATEIO E DIVISÃO DE ORDENS ENTRE AS CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS .....	21
15. SELEÇÃO, DECISÃO E ALOCAÇÃO DE INVESTIMENTOS .....	21
16. POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE CRÉDITO PRIVADO 23	
17. AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS .....	26
18. APROVAÇÕES .....	27
19. HISTÓRICO DE REVISÕES .....	27

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	3 de 28

## 1. OBJETIVO

Este documento apresenta parâmetros e diretrizes de riscos para atuação da Fator Real Estate Holding Ltda. e as sociedades por ela controlada (“Fator Real Estate”) e em especial da Fator Asset Gestora de Recursos Ltda. (“Fator Asset”) e da Fator Innovation Ltda. (“Fator Innovation”) aqui definidas como (“Gestoras”) para as quais estabelecem os critérios básicos para o exercício da atividade de Gestão de Recursos de Terceiros de acordo com a regulamentação em vigor e compatível com a natureza, o porte, a complexidade, a estrutura e o modelo de negócio.

## 2. ABRANGÊNCIA

Todos os sócios e colaboradores da Fator Real Estate e das sociedades por ela controlada.

## 3. VIGÊNCIA

Esta Política entra em vigor na data da sua publicação nos canais internos de comunicação. Terá a devida publicação na página da Internet das Gestoras.

## 4. DEFINIÇÕES

- a. **Administrador de Recursos de Terceiros (Gestor) ou Gestor de Recursos:** Fator Asset e Fator Innovation, habilitadas pela CVM na modalidade de gestoras de recursos;
- b. **ANBIMA:** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
- c. **Grupo Fator:** Sociedades pertencentes ao grupo econômico composto pelo Banco Fator suas sociedades controladoras, controladas e coligadas;
- d. **CVM:** Comissão de Valores Mobiliários;
- e. **Carteiras Geridas:** Carteiras de títulos e valores mobiliários sob gestão;
- f. **Comissão(ões):** Comissões criadas pelo Comitê de Investimentos com a competência de aprovar investimentos/desinvestimentos nos diversos fundos sob gestão;
- g. **Comitê(s):** Comitês eventualmente constituídos para nortear as equipes das Gestoras;
- h. **CRIs:** Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- i. **Fundos:** Fundos de investimento sob gestão das sociedades controladas pela Fator Real Estate;
- j. **ICVM:** Instrução da Comissão de Valores Mobiliários;
- k. **Fator Real Estate:** Fator Real Estate e suas sociedades controladas;

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	4 de 28

- I. **Fator Asset:** Fator Asset Gestora de Recursos Ltda., que exerce a função de gestora;
- m. **Fator Innovation:** Fator Innovation Ltda., que exerce a função de gestora;
- n. **Pessoas Vinculadas:** Para os efeitos deste documento: (i) administradores, empregados, inclusive estagiários; (ii) sócios ou acionistas pessoas físicas; (iii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (i) e (ii); (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; e (v) demais profissionais que mantenham com o Administrador de Recursos de Terceiros, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; e
- o. **PLD/FTP:** Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo e a Proliferação de Armas de Destrução em Massa.

## 5. DOCUMENTOS VINCULADOS

### a. Legislação e códigos:

- I. Resolução CVM 21 de 25/02/2021;
- II. Resolução CVM 39 de 13/07/2021;
- III. Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros; e
- IV. Regras e Procedimentos da ANBIMA para o Código de Administração de Recursos de Terceiros.

### b. Políticas e Manuais:

- I. Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e a Proliferação de Armas de Destrução em Massa – (PLD/FTP) (Institucional);
- II. Código de Ética (Institucional);
- III. *Compliance* (Controle Interno) (Institucional);
- IV. Investimentos Pessoais;
- V. Aquisição e Monitoramento de Ativos; e
- VI. Manual de Gestão de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

## 6. RESPONSABILIDADES

### 6.1 Gestão de Recursos

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	5 de 28

Assunto <b>Gestão</b>	Código POL.FATORGESTORAS-01
Atividade <b>Gestão de Recursos de Terceiros e Riscos</b>	

Gerir carteiras, tomar decisões de investimento e desinvestimento segundo a política de investimento e o regulamento de cada carteira ou Fundo; analisar, avaliar e selecionar os ativos de forma diligente, observando os respectivos fatores de risco de cada ativo e sua aderência à carteira; gerir as respectivas ordens de compra e venda de ativos financeiros e critérios de alocação nas carteiras; gerenciar a liquidez das carteiras dos Fundos; monitorar e acompanhar os riscos inerentes a carteira e a manutenção de documentação de todo processo, nos termos desta Política e dos demais documentos vinculados; e avaliar previamente os prestadores de serviço a fim de certificar-se da sua idoneidade e capacidade operacional.

## 6.2 **Compliance**

Validar todas as políticas, normas e manuais vigentes, no mínimo anualmente, adequando-os, quando necessário, às normas e instruções dos órgãos reguladores; acompanhar o programa de treinamento dos colaboradores em conjunto com a área de recursos humanos e monitorar o cumprimento, por todos os colaboradores, das políticas; conduzir a avaliação dos casos em que forem constatados indícios de descumprimento das políticas e normas legais, assim como aplicar as sanções cabíveis; e assegurar a segregação das atividades a fim de evitar conflitos de interesse que possam afetar a imparcialidade dos colaboradores.

### 6.2.1 **Comitê Compliance/ PLD/FTP**

As Gestoras contam com um Comitê que possui plena autonomia para aplicar as normas legais, regulamentares e aquelas estabelecidas nesta Política e outras relacionadas, devendo atuar com o objetivo principal de:

- a. Garantir, de forma permanente, a aderência e a convergência das ações e dos procedimentos internos à regulação e às recomendações aplicáveis à Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa (PLD/FTP);
- b. Dotar a alta administração de informações e elementos que permitam avaliar possíveis realinhamentos de estratégias e diretrizes como forma de assegurar o permanente fortalecimento da Governança Corporativa;
- c. Assegurar as condições necessárias à interação e à sinergia institucional entre as diversas áreas responsáveis pela execução de controles

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	6 de 28

Assunto Gestão	Código POL.FATORGESTORAS-01
Atividade Gestão de Recursos de Terceiros e Riscos	

internos e gestão de riscos operacionais, especialmente ligados à PLD/FTP; e

- d. Servir de apoio institucional na interlocução entre as áreas técnicas e operacionais e a alta administração, no tratamento de temas ligados a controles internos em geral.

### 6.3 Controle de Riscos

Em conjunto com a equipe de Riscos do Fator, mapear, identificar, mensurar, controlar, reportar, emitir parecer e mitigar os principais tipos de riscos existentes à atividade de gestão, sendo eles financeiros ou ainda os riscos envolvidos nas operações dos Fundos tais como riscos de mercado, de liquidez, de concentração, de contraparte, operacionais e de crédito; acompanhar a legislação vigente, as novas regulamentações, bem como as alterações de normativos anteriormente emitidos, de forma a cumprir com todas as determinações requeridas pelo órgão regulador; e promover e disseminar a cultura de gerenciamento de riscos para todos os colaboradores e prestadores de serviços relevantes.

### 6.4 Contratação de Terceiros pelo Gestor de Recursos

Mapear e controlar o processo de supervisão e contratação diretamente pelas Gestoras; atender as melhores práticas de mercado de acordo com a regulamentação e autorregulação em vigor, notadamente o “Código ANBIMA de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” da ANBIMA observando, as disposições no Capítulo VI, Seção III “Contratação de Terceiros pelo Gestor de Recursos”, artigo 22.

Vale ressaltar que, visando a transparência e boas práticas de mercado, caso haja pretensão de contratação de empresa com relacionamento entre as partes do Fator, aplica-se a mesma avaliação de *Compliance*, sendo necessária a aprovação pela diretoria. Destaca-se ainda que, previamente à efetivação da contratação, os investidores devem ser consultados de forma a aprovar ou não sua concretização, por meio de Assembleia ou conforme expressamente definido nas diretrizes do regimento de cada fundo.

### 6.5 Código de Ética

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	7 de 28

Todos os colaboradores da Fator Real Estate devem zelar, individualmente pelo cumprimento do Código de Ética, tendo o dever de informar aos superiores hierárquicos ou aos canais de comunicação, caso tenha conhecimento ou suspeita de violação das regulamentações e códigos de autorregulação aos quais a Fator Real Estate está sujeita.

Além disso, todos os colaboradores devem se abster de praticar qualquer ação ou omissão que caracterize situação de conflito dos interesses da Fator Real Estate e seguir as diretrizes com relação ao exercício da atividade de gestão de carteira, em observância às regras disponíveis nas Instruções da CVM e nos Códigos da ANBIMA.

Os deveres da Fator Real Estate e de seus colaboradores para o exercício de tal atividade e para o cumprimento da Resolução CVM 21 é resumido da seguinte forma:

- a. Zelar pelo sigilo de informações confidenciais a que tenha acesso;
- b. Abster-se da prática de atos que possam ferir a relação com os clientes e parceiros;
- c. Utilizar exclusivamente os materiais técnicos dos Fundos; e
- d. Seguir criteriosamente a política de investimento e os objetivos definidos no regulamento.

## 6.6 Comitê de investimentos

O Comitê de Investimentos das Gestoras (“Comitê de Investimentos”), é um órgão estatutário, composto pelos Diretores Presidente e Vice-Presidente, além de outros diretores da Gestora, tendo função de assessoria da administração das Gestoras, conforme previsto no Contrato Social das Gestoras, bem como regido pelas disposições do Regimento, além daquelas previstas, no que couber, no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”).

As comissões de investimentos que são comissões sobre temas específicos de investimentos, conforme previsto no Regimento, que se reportam diretamente ao Comitê de Investimentos, e que tem como objetivo deliberar sobre aprovações de investimentos, desinvestimentos e/ou comprometimento de recursos dos diversos veículos de

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	8 de 28

investimento sob gestão atual ou futura das Gestoras, definidos como “Fundos”, conforme esta Política de Gestão de Recursos, na qual as Gestoras estão submetidas.

Conforme aplicável para o tema de cada Comissão, as atribuições das Comissões são:

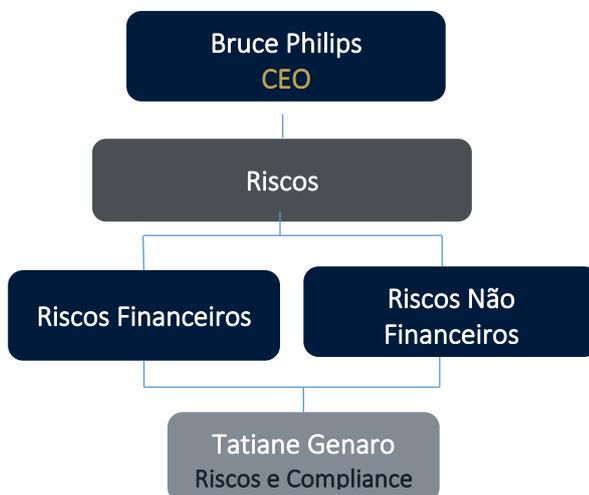
- a. Avaliar constantemente a evolução dos mercados dos ativos relacionados a cada Fundo;
- b. Avaliar constantemente a evolução dos mercados de valores mobiliários, inclusive:
  - (i) com lastro imobiliário, tais como mercados de fundos de investimento imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários, cédulas de crédito imobiliário e letras de crédito imobiliário;
  - (ii) fundamentos econômicos de ativos investidos ou a serem investidos, como por exemplo distribuições de resultados, análise de crédito dos devedores dos ativos, fundamentos econômicos e jurídicos das operações; e
  - (iii) com lastro de agronegócio, tais como Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio (CDCA) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).
- c. Avaliar constantemente a evolução de indicadores econômicos que impactam os investimentos dos Fundos, tais como, taxas de juro, poupança, crédito imobiliário, taxa de desemprego, índices de inflação, indicadores de inadimplência etc.;
- d. Analisar os limites de concentração de cada Fundo em determinados tipos de ativo, de acordo com o regulamento e prospecto de tais Fundos;
- e. Aprovar o comprometimento de recursos para investimentos em e/ou alienações de ativos pelos Fundos, sujeitos à elaboração de documentação de fechamento e processo de diligência (tais como laudos de avaliação de terreno, laudo ambiental, diligência legal, laudo de construção, laudo de avaliação de imóveis etc.) e aprovação de orçamento de diligência;

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	9 de 28

- f. Após concluído o processo de diligência descrito na alínea e) acima, aprovar o efetivo investimento em ativos pelos Fundos;
- g. Aprovar investimentos em e/ou alienação de valores mobiliários pelos Fundos, incluindo análise de crédito dos emissores/devedores, limites de preço de venda e compra e análise de concentração de ativos nos Fundos; e
- h. Fixar diretrizes de investimento para aplicação e manutenção do caixa disponível, em investimentos com liquidez compatível com as necessidades de cada Fundo, inclusive durante o período de alocação dos recursos dos referidos Fundos em seus ativos alvo.

## 7. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL PARA GESTÃO DE RISCOS

Um elemento essencial na gestão de riscos das Gestoras é manter uma estrutura organizacional que facilite seus objetivos, ao mesmo tempo em que promove um ambiente seguro de controle.



O monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes as Gestoras são realizados pelo Diretor de Riscos, o qual conta com o auxílio de 01 (uma) profissional e com a estrutura de Riscos do Fator.

Atribuições e responsabilidades:

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	10 de 28

**Diretoria de Gestão de Riscos:** Nos termos da Resolução CVM 21, o Diretor de Riscos deverá implementar, descrever, avaliar, revisar e cumprir as regras, políticas, procedimentos e controles internos estabelecidos na referida Resolução, o qual tem como principais atribuições o suporte à todas as áreas no que se refere a esclarecimentos de todos os controles e regulamentos internos, bem como no acompanhamento de conformidade das operações e atividades da área de riscos; assegurar que a equipe esteja operando de acordo com as diretrizes e políticas estabelecidas, além de realizar aconselhamento e suporte consultivo a respeito de regras e normas emanadas de órgãos reguladores e autorreguladores; controlar os ativos, passivos e liquidez dos fundos sob gestão; acompanhar os índices de performance e exposição de ativos; supervisionar a equipe de gestão de riscos; e apresentar relatório de exposição de riscos de cada fundo sob gestão, periodicamente nos Comitês ou Comissões de Investimentos.

**Colaborador:** Monitorar o risco operacional dos fundos; monitorar a exposição aos riscos de mercado, de liquidez, de concentração, de contraparte e de crédito, bem como elaborar testes de estresse e de aderência das normas vigentes; e monitorar os riscos associados ao cumprimento das normas regulatórias e autorregulatórias referentes à atividade das Gestoras, bem como, analisar os riscos de novos produtos e serviços ou mesmo o início de relacionamento com clientes que envolvam determinado grau de risco.

Realizar conjuntamente com o Diretor de Riscos as seguintes atividades: implementar programas de treinamento aos colaboradores e demais procedimentos operacionais que visem o cumprir às regras previstas nesta Política e outras relacionadas; cumprir a entrega dos formulários regulatórios, em especial o Formulário de Referência, cabendo realizar a atualização e revisão periódica, inclusive mantendo as informações referente as Gestoras atualizadas em seu endereço eletrônico; acompanhar e atualizar os prazos e normas regulatórias aplicáveis; realizar testes a fim de monitorar e avaliar a efetividade desta Política, bem como sugerir e acompanhar as ações de melhorias decorrentes dos relatórios emitidos após a realização dos testes; desenvolver e disponibilizar à Diretoria um relatório de controles internos conforme estabelecido na Resolução CVM 21. Este relatório deverá ser elaborado anualmente e disponibilizado até o último dia útil do mês de abril; manter atualizadas no website as políticas cuja publicidade é exigida tanto pela Resolução CVM 21 como pelas regras autorregulatórias da ANBIMA; ser o responsável pela interação com os órgãos reguladores e associações autorreguladoras; e informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	11 de 28

de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação.

## 8. RISCOS

Na presente Política estão relacionados os critérios e parâmetros utilizados para gerenciamento dos tipos de riscos e seus pontos de controle que devem ser observados pelos colaboradores da área de Gestão de Riscos sob a supervisão do Diretor de Riscos, podendo ou não ser realizadas conjuntamente com a equipe de Gestão.

### 8.1 Risco de Mercado

O gerenciamento do risco de mercado tem como principais funções:

- a. Identificar, medir, controlar e analisar os riscos de mercado, assegurando que os riscos assumidos estejam de acordo com a disposição mercado; e
- b. Conhecer, analisar, controlar e reportar de forma continuada a situação, evolução e tendências das posições de risco de mercado e dos resultados.

O risco de volatilidade dos indexadores que corrigem as operações é associado a movimentos favoráveis e adversos nos valores deles, gerando perda ou ganho financeiro para a instituição.

Este risco é administrado pelas técnicas de avaliação de riscos tradicionais, o *VaR* (*value at risk*), cenários de estresse e análise de sensibilidade. Consiste em avaliar a eficácia dos modelos simulando sua aplicação com dados históricos da carteira e com os dados primários que estão disponíveis para a operacionalização deles.

O cálculo do valor de risco é um método de se obter o valor esperado da máxima perda (ou pior perda), dentro de um horizonte de tempo com um intervalo de confiança.

Trata-se de uma estimativa, que é sempre influenciada pela variabilidade amostral. A forma mais simples de verificar a precisão do modelo é por meio da contagem de vezes que o *VaR* é excedido. Em seguida utiliza-se teste de hipótese para verificar se a taxa de erro é aceitável. Em caso negativo, considera-se o modelo não eficaz. Quanto maior o nível de confiança, mais difícil será a verificação do modelo.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	12 de 28

Para os Fundos com estratégias que envolvem posições em produtos com baixa liquidez e que possuem prazos de resgate proporcionalmente mais longos, tais como os Fundos de Investimento em Participações (FIP), não há necessidade de implementação de sistemas de controle de risco baseado em metodologias de *VaR* e *Stress-test*. As carteiras de investimentos em participações apresentam um perfil de maturação de longo prazo, resultando na iliquidez dessas posições, as cotas não são passíveis de resgates intermediários.

## 8.2 Risco de Crédito /Contraparte

O risco de contraparte é gerido com mesmo rigor e critério do risco de crédito e fica na responsabilidade de um conjunto de áreas, na realização de suas atividades diárias, ao longo de todo o ciclo de crédito. Avalia-se a tradição, o histórico, a qualidade de gestão, o comportamento e a capacidade financeira da contraparte.

Inclui indicadores de endividamento, liquidez, alavancagem, rentabilidade, evolução das receitas etc. Do ponto de vista financeiro, o principal fator decisivo, são projeções de fluxo de caixa futuro, para avaliar a capacidade de pagamento em diferentes cenários macro e microeconômicos.

O gerenciamento do risco de crédito consiste: (i) no processo de identificação e avaliação de riscos existentes ou potenciais do seu efetivo monitoramento e controle, conduzidos por meio de políticas e processos de gestão; (ii) do estabelecimento de limites consistentes com as estratégias de negócios; e (iii) adoção de metodologias voltadas a sua administração.

Como parte integrante do risco de crédito existe a etapa de análise, seleção e monitoramento dos ativos das carteiras. O processo é realizado da seguinte forma:

- a. Evolução da situação econômico-financeira dos envolvidos na operação. Periodicamente são reavaliados os indicadores de situação tanto do tomador quanto da contraparte. A exposição ao risco de contraparte faz parte dos limites gerais de crédito concedidos aos clientes, que são apurados por análise convencional de crédito;
- b. Garantias, avaliação periódica do grau de suficiência das garantias e sua liquidez;

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	13 de 28

- c. Detecção de indícios de deterioração da qualidade de operações. É controlada pelo nível de atraso das parcelas, queda de liquidez das garantias, variações expressivas das contas de balanço, entre outros indicadores;
- d. Ramo de atividade previamente selecionado;
- e. Seguros;
- f. Análise da Carteira: abertura de carteira (quando aplicável, por exemplo, no caso de cotas de FIDC) para melhor conhecimento dos riscos do ativo. A análise é feita com base na pulverização, histórico de inadimplência, análise dos devedores com base em relatórios de risco (Serasa, Boa Vista etc.); visitas e/ou reuniões presenciais;
- g. Gerenciamento de ativos problemáticos; e
- h. Armazenamento de informações referentes às perdas associadas ao risco de crédito, inclusive aquelas relacionadas à recuperação de crédito.

A periodicidade do monitoramento dos CRIs é definida com base nos *ratings* internos estabelecidos e pode sofrer eventuais alterações em função deste monitoramento.

### 8.3 Risco de Liquidez

É a possibilidade de ocorrência de desequilíbrios entre ativos negociáveis e passivos exigíveis, descasamentos entre pagamentos e recebimentos que possam afetar a capacidade de pagamento dos Fundos, levando-se em consideração as diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Este risco deve ser acompanhado constantemente de modo que as Gestoras possam liquidar as operações dos Fundos em tempo hábil e de modo seguro.

Em conjunto com o administrador responsável pelo Fundo, diariamente é efetuada a análise das posições para identificar, avaliar e controlar o risco de liquidez, bem como, adequação dos limites operacionais.

Efetua-se testes regulares de estresse e aderência em cenário normal e em cenário de crise, as estratégias de atuação a serem seguidas em cada caso serão definidas pelo Diretor de Gestão de Risco.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	14 de 28

Se possível as Gestoras devem manter a maior parte de seus recursos (disponibilidades ou equivalentes e títulos e valores mobiliários) em ativos de alta liquidez, a fim de que possam ser prontamente convertidos em caixa, sem grandes reduções de valores, em situações de estresse.

#### 8.4 Risco Operacional

Consiste na possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, o risco legal associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados, bem como a sanções em razão de descumprimento de dispositivos legais e a indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pelas Gestoras.

O risco operacional está presente em todos os processos existentes na Fator Real Estate e é decorrente do mapeamento de potenciais falhas operacionais que possam vir a ocorrer em diferentes etapas destes processos, afetando todas as partes do negócio. Dessa forma, esta Política determina que sua estrutura de gerenciamento deva ser permanentemente atualizada em relação aos processos existentes e seus respectivos controles de avaliação e mitigação do risco.

A Fator Real Estate utiliza estrutura interna de tecnologia e o armazenamento de dados é feito em servidor virtual, o que facilita contingência para a continuidade dos negócios.

#### 8.5 Risco de Concentração

O risco associado aos investimentos é diretamente proporcional à concentração das aplicações nos Fundos. Portanto, quanto maior a concentração das aplicações em poucos ativos ou emissores, maior será a vulnerabilidade do investimento. Os limites de concentração por ativos e emissores são definidos nas respectivas políticas de investimentos dos fundos de investimentos geridos de acordo com a regulamentação aplicável.

A fim de minimizar a possibilidade de ocorrer o desenquadramento ativo das posições detidas pelos Fundos, as Gestoras adotam sistema de controle de limites e percentuais máximos de concentração.

Contudo, oscilações naturais de mercado podem levar ao desenquadramento passivo, isto é, alheio à vontade das Gestoras, que causem alterações imprevisíveis e

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	15 de 28

significativas no patrimônio líquido dos fundos ou nas condições gerais do mercado de capitais. Nesse caso, o prazo para reenquadramento é indicado nos termos da regulamentação aplicável, devendo a área de Gestão diligenciar para que o reenquadramento ocorra neste prazo.

Não obstante o acima previsto, em caso de qualquer outra situação de desenquadramento não caracterizado como passivo, as Gestoras deverão cessar qualquer atividade que possa agravar o referido desenquadramento e passarão a adotar, imediatamente, providências para reduzir as posições que estejam desenquadradas.

Em conjunto com as áreas de Gestão é dever da área de *Compliance* informar ao Diretor responsável pela administração de recursos de terceiros os casos de desenquadramentos que permaneçam por mais de 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação de ciência remetida pelo gestor responsável pela estratégia. Conforme regulamentação específica sobre o tema, a CVM deverá ser informada sobre a situação de desenquadramento. Caso o desenquadramento não tenha sido sanado dentro do prazo normativo aplicável, o Diretor de Riscos deverá levar o caso à apreciação do Comitê de *Compliance*/PLD e/ou Comitê de Investimentos e/ou respectivas comissões de investimentos.

As Gestoras só realizarão a gestão de fundos de investimento que tenham em seus respectivos regulamentos, de forma expressa e clara, quais são os limites de concentração por emissor e modalidade de ativo de modo que os cotistas tenham ciência inequívoca dos riscos envolvidos. Em relação a Fundos destinados exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, que admita em suas políticas de investimento a ausência de limites de concentração por emissor e modalidade de ativo, tal condição deverá estar expressa nos regulamentos.

A mitigação dos riscos de concentração é efetuada com base em critérios para avaliação e mensuração do grau de exposição estabelecido em cada um dos regulamentos dos Fundos. Caberá ao Diretor de Riscos monitorar o risco de concentração, considerando ativos financeiros e emissores, relacionado a cada Fundo e/ou recursos de terceiros administrada sob gestão das Gestoras.

## 9. COMPRA E VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	16 de 28

São consideradas pessoas vinculadas as Gestoras, suas carteiras próprias, seus sócios ou acionistas e administradores que se caracterizem como pessoas físicas ou jurídicas, os operadores e empregados relacionados com as operações realizadas, bem como seus cônjuges ou companheiros e filhos menores.

As pessoas vinculadas devem observar as normas existentes na Política de Investimentos Pessoais para fins da realização de investimentos pessoais.

## 10. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE TERCEIROS EM NOME DOS FUNDOS

No âmbito das atividades de Gestão de Recursos as Gestoras identificaram que os únicos possíveis terceiros contratados em nome dos Fundos são as corretoras de títulos e valores mobiliários, consultores e *servicers*. Contratações de prestações de serviços são de responsabilidade do administrador fiduciário, entretanto, como coobrigada nas responsabilidades e por melhores práticas de mercado as Gestoras avaliam a necessidade de realizar análise nos terceiros com atuação relevante e que tenham relação direta com a atividade desempenhada pelas Gestoras.

Caso haja pretensão de contratação de empresa com relacionamento entre as partes do Fator, aplica-se a mesma avaliação abaixo mencionada. Destaca-se ainda que, previamente à efetivação da contratação, os investidores serão consultados de forma a aprovar ou não sua concretização, por meio de Assembleia ou conforme expressamente definido nas diretrizes do regimento de cada fundo.

### 10.1 Seleção e avaliação

A seleção e contratação de determinados prestadores de serviço em nome do Fundo é responsabilidade do administrador fiduciário. Como forma de melhores práticas de mercado as Gestoras realizam a avaliação apenas para identificar os riscos em que está inserida.

Com o objetivo de verificar a capacidade dos terceiros contratados, as Gestoras, realizam diligência, para verificar se estão de acordo com os requisitos legais mínimos exigidos em normas.

São realizados os seguintes procedimentos:

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	17 de 28

- a. Avaliação reputacional do terceiro junto ao mercado;
- b. Pesquisas nominais e por CPF e/ou CNPJ, para identificação de processos administrativos ou judiciais em curso ou encerrados; e
- c. Pesquisas em listas de sanções e outras listas relacionadas à prevenção à lavagem de dinheiro e combate ao financiamento do terrorismo.

Outros procedimentos adicionais podem ser estabelecidos pela área de *Compliance*, responsável por supervisionar e acompanhar os relacionamentos. Caso haja necessidade, a área de *Compliance* pode acionar outras áreas para ajudar na avaliação do prestador de serviço, principalmente em questões técnicas.

O processo de avaliação de um prestador de serviço será sempre realizado quando de seu primeiro contato com a Fator Real Estate e reavaliado no período não superior a 36 (trinta e seis) meses, conforme avaliação interna de risco.

## 10.2 Avaliação das Documentações recebidas

No processo de avaliação inicial, a área de *Compliance* das Gestoras verifica a suficiência e adequação das informações e documentos prestados, levando em consideração, como principais critérios, o porte do terceiro, o volume de transações a criticidade dos serviços a serem prestados e os riscos envolvidos, podendo se necessário, solicitar informações ou diligências adicionais.

Atendidos os requisitos mínimos, a área de *Compliance* informa os responsáveis pela contratação da aprovação do relacionamento.

## 10.3 Acompanhamento e Supervisão dos terceiros contratados

A área de *Compliance* realiza o acompanhamento dos terceiros contratados por meio de avaliações periódicas, com base no grau de risco estipulado no início do relacionamento.

Os critérios utilizados para classificação na escala de risco dos contratados levam em consideração:

- a. A reputação da contraparte;

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	18 de 28

- b. A existência de pessoas politicamente expostas ou de vínculos com pessoas politicamente expostas;
- c. A falta de transparência na estrutura societária da contratada que dificulte a visualização dos beneficiários finais;
- d. A avaliação do nível de complexidade do escopo da prestação de serviço;
- e. A necessidade da contratação;
- f. Conhecimento técnico;
- g. A capacidade de atendimento no nível de serviço requerido; e
- h. O fato de a contraparte não ser associada à ANBIMA ou aderente a códigos da ANBIMA, dentre outros que sejam necessários.

#### 10.4 Classificação de Risco

A classificação dos terceiros contratados se dará pelos graus de risco baixo, médio ou alto. O enquadramento dos prestadores de serviço é realizado pela área de *Compliance* durante o processo de início ou manutenção de relacionamento. A supervisão dos prestadores de serviço ocorrerá:

- a. A cada 12 meses para os prestadores de serviço enquadrados como de alto risco. Será classificado como alto risco o prestador de serviço no qual for identificado potencial conflito de interesse, pessoa politicamente exposta no quadro societário com informações relevantes em mídia ou processos. Para essa classificação, também serão considerados com alto riscos as instituições contratadas pelos Fundos que tiverem suas atividades autorreguladas pela ANBIMA e não forem associadas ou aderentes aos Código de Regulação e Melhores Práticas, entre outros;
- b. A cada 24 meses para os prestadores de serviço enquadrados como de médio risco. Serão classificadas como médio risco as instituições que tiverem ressalvas no processo de *Due Diligence*, reportarem ocorrência de não conformidades ou pessoa politicamente exposta no quadro societário sem informações relevantes em mídia; entre outros itens e

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	19 de 28

- c. A cada 36 meses para os prestadores de serviço enquadrados como de baixo risco. Será classificado como baixo risco o terceirizado contratado que atender de forma satisfatória a todos os critérios.

## 11. COMBATE E PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E DA PROLIFERAÇÃO DE ARMAS DE DESTRUÇÃO EM MASSA

A Fator Real Estate deverá observar a Política Interna de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em massa, bem como cooperar plenamente, de acordo com as leis aplicáveis, com os esforços dos órgãos governamentais competentes para evitar, detectar e processar lavagem de dinheiro e financiamento de terrorismo. A Fator Real Estate não poderá, conscientemente, fazer negócios com clientes existentes ou potenciais cujo dinheiro seja suspeito de ser proveniente de, ou usado para, atividades criminosas ou terroristas. Se souber de fatos que levem a uma suposição razoável de que algum cliente esteja envolvido em tais atividades, ou de que as transações de algum cliente sejam, elas próprias, criminosas em suas respectivas finalidades, deverão ser tomadas as devidas providências, de acordo com a lei e a Política mencionada acima.

## 12. CARACTERÍSTICAS GERAIS

As Gestoras estão em conformidade com a designação de um Diretor responsável pela Administração de Recursos de Terceiros, nos termos da regulamentação em vigor; não aplica qualquer valor nos Fundos geridos; mantém registros analíticos sobre qualquer negociação por ela realizada com os Fundos; não presta fiança, aval, aceite ou coobriga-se, de qualquer forma, nas operações dos Fundos; não utiliza ativos de sua própria emissão como garantia de operações praticadas pelos Fundos; e a carteira própria não atua como contraparte de operações realizadas pelas Carteiras Geridas ou pelos Fundos.

## 13. SEGREGAÇÃO DE FUNÇÕES

Os colaboradores relacionados com a gestão de ativos e carteiras de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 21 estão alocados para desempenhar suas funções em locais de trabalho destinados a cada área, apartados por salas diferentes para possibilitar uma clara distinção de cada função, estando totalmente segregados dos colaboradores que atuam nas

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	20 de 28

funções de *compliance* e controle de riscos. Além da segregação física e de colaboradores, cada área possui equipamentos e acessos eletrônicos diferentes e independentes.

#### 14. RATEIO E DIVISÃO DE ORDENS ENTRE AS CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS

As ordens de compra e de venda de ativos podem ser realizadas em conjunto ou individualmente. Caso ocorra o agrupamento de ordens, as Gestoras deverão seguir os procedimentos mínimos de alocação justa no rateio das ordens, conforme relacionado abaixo:

- a. As ordens agrupadas devem ser separadas e organizadas por família de Fundos e/ou carteiras geridas, ou seja, de acordo com uma estratégia específica de sua política de investimento ou objetivo predefinido de cada um deles, conforme o caso; e
- b. As ordens realizadas para os Fundos que seguem uma mesma estratégia são enviadas em conjunto e, uma vez executadas, devem ser rateadas proporcionalmente (alocação pró-rata) entre eles, de acordo com o volume de cada Fundo e montante de alocação aprovado nas respectivas Comissões de Investimentos, no caso dos Fundos, sempre utilizando o critério de preço médio.

#### 15. SELEÇÃO, DECISÃO E ALOCAÇÃO DE INVESTIMENTOS

Um rigoroso procedimento de seleção, decisão e alocação de investimentos pela equipe de gestão de recursos de terceiros é essencial para contribuir para a boa performance dos Fundos, a qual é realizada com diligência e cautela, levando em conta o interesse dos cotistas dos Fundos, garantindo os objetivos dos Fundos e respeitando as leis e regulamentações aplicáveis.

A seleção de ativos é realizada pela equipe de gestão que se baseia em estudos internos e relatórios elaborados por casas de *research* renomadas. As informações essenciais relacionadas aos ativos selecionados são compiladas em um relatório, o qual conterá sugestão de alocação nos portfólios geridos pelos analistas responsáveis, e é encaminhado para a apreciação das respectivas comissões de Investimentos e ou Comitê de Investimentos das Gestoras.

Nas reuniões das Comissões de Investimentos são discutidas as estratégias de investimento dos Fundos, considerando a conjuntura política e econômica atual nacional e internacional, a exposição a riscos e a dinâmica do mercado. Caberá a Comissão analisar criteriosamente os

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	21 de 28

relatórios de ativos selecionados encaminhados pelos analistas a fim de identificar oportunidades de investimento.

As decisões de investimento são tomadas de forma dinâmica pelos respectivos responsáveis pela gestão de recursos de terceiros, após a identificação de uma oportunidade, sendo a alocação do ativo determinada de acordo com a política de investimento de cada veículo sob gestão e as restrições legais e regulamentares. As discussões ocorridas nas Comissões quando necessário são enviadas para deliberação do Comitê de Investimentos.

Após aprovadas, todas as ordens são executadas pelos respectivos gestores responsáveis, que assumirão o monitoramento das operações, o contato com a corretora, quando necessário, além do acompanhamento dos demais investimentos que compõem as carteiras.

A área de Riscos também é responsável por monitorar as operações e instruir, sempre que necessário, o reenquadramento das carteiras aos parâmetros definidos pelas instituições. Todas as notificações de desenquadramento e justificativas formais dos gestores deverão ser formalizadas e devidamente arquivadas pelas Gestoras.

O desinvestimento de uma posição também será objeto de discussão pela Comissão de Investimentos e, quando necessário, pelo Comitê de Investimento, cabendo a decisão definitiva aos respectivos Diretores responsáveis pela gestão da carteira, os quais pautarão seu veredito nos seguintes critérios: resultados da reavaliação do ativo, margem de segurança suficiente para continuar com o investimento, enquadramento da carteira e cumprimento do objetivo esperado do investimento e do Comitê.

As respectivas Gestoras constituem fórum(s) e Comitê(s) e Comissão(ões) de acordo com disposto nas Regras e Procedimentos da ANBIMA para o Código de Administração de Recursos de Terceiros, seguindo:

- a. Regras de composição mínima, hierarquia e alçada;
- b. Periodicidade das reuniões, nunca inferior a 30 (trinta) dias, e situações que demandem convocações extraordinárias; e
- c. Processo de tomada de decisão, incluindo a formalização de atas que descrevam suas decisões, acompanhadas de justificativas.

Relativamente às decisões envolvendo os Fundos de Investimento em Direito Creditório, são observadas as diretrizes constantes do Manual de Gestão de FIDCs.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	22 de 28

Por fim, vale ressaltar que todas as regras, procedimento de seleção, decisão e alocação de investimentos realizadas pela equipe de gestão de recursos de terceiros dispostas para os Fundos geridos, também serão aplicáveis ao FIAGRO conforme a categoria de registro adotada nos termos da Resolução CVM 39 de 2021.

## 16. POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE CRÉDITO PRIVADO

As Gestoras adotam, no mínimo, os seguintes procedimentos para a aquisição de Ativos de Crédito Privado:

- a. Considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor;
- b. Realizar investimentos em títulos de crédito privado somente com o adequado acesso às informações que o Gestor de Recursos julgar necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo; e
- c. Exigir o acesso direto ou por meio do agente fiduciário aos documentos integrantes da operação ou acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

O *rating* e a respectiva súmula do ativo ou do emissor, fornecido por agência classificadora de risco, quando existir, devem ser utilizados como informação adicional à avaliação do respectivo risco de crédito e dos demais riscos a que devem proceder, e não como condição suficiente para sua aquisição e monitoramento.

A aquisição de crédito privado, cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

A Fator Real Estate deve estabelecer equipe de profissionais especializados em áreas relevantes para as atividades conduzidas, tais como jurídico, análise de crédito, *compliance* e monitoramento dos riscos de operações com crédito privado, de modo a possibilitar a avaliação prévia das aquisições e o monitoramento periódico da qualidade dos títulos, recebíveis ou créditos adquiridos.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	23 de 28

Em caso de contratação de provedores de serviços ou de profissionais terceirizados, deve haver prévia e criteriosa análise e seleção dos contratados, nos termos do capítulo 10, quando couber.

As análises para aquisição de crédito privado devem ser capazes de identificar e mensurar os principais riscos associados e justificar suas aquisições, sendo admitidos procedimentos que considerem os ativos de forma individual ou de forma coletiva, observados:

- a. Natureza e finalidade da transação;
- b. Quantidade;
- c. Valor;
- d. Prazo;
- e. Análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; e
- f. Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

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

- a. Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
- b. Grau de endividamento;
- c. Capacidade de geração de resultados;
- d. Fluxo de caixa;
- e. Administração e qualidade de controles;
- f. Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- g. Contingências;

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	24 de 28

- h. Setor de atividade econômica;
- i. Limite de crédito; e
- j. Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos Direitos Creditórios.

Nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos, deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de devedores, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*). As referidas análises devem ser baseadas em critérios consistentes e verificáveis e amparadas por informações internas e externas.

Observados os riscos associados à estrutura dos ativos de crédito privado, deve-se avaliar a necessidade da combinação de análises individuais e pulverizadas.

As Gestoras devem possuir processos e controles que sejam capazes de identificar os ativos de crédito privado que foram adquiridos pelo Fundo, possibilitando armazenar, ao menos, as seguintes características desses ativos:

- a. Instrumento de crédito;
- b. Datas e valores de parcelas;
- c. Datas de contratação e de vencimento;
- d. Taxas de juros;
- e. Garantias;
- f. Data e valor de aquisição; e
- g. Informações sobre o *rating* da operação na data da contratação, quando aplicável.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	25 de 28

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

As Gestoras estão aptas a realizar a gestão do crédito da carteira de Fundos 555, Fundos de Investimento Imobiliários, e FIDC, devendo cumprir as regras estabelecidas Anexo I – Fundos de Investimentos 555, Anexo II - FIDC e Anexo III - Fundo de Investimento Imobiliário do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, conforme aplicável.

As Gestoras devem garantir que os processos de monitoramento de risco de crédito utilizados sejam capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito.

Deve-se reavaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores, sendo a periodicidade da revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira.

As reavaliações deverão ser devidamente documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias, e suas considerações deverão ser documentadas.

Por fim, vale ressaltar que todas as regras de aquisição e monitoramento dispostas para os ativos de créditos privados, também serão aplicáveis ao FIAGRO conforme a categoria de registro adotada nos termos da Resolução CVM 39 de 2021.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário é observado, adicionalmente, o regramento constante do MI. 01.02 - FII Manual Para Aquisição e Monitoramento de Ativos.

## 17. AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS

As Gestoras devem implementar e manter em documento escrito, regras e procedimentos para a aquisição dos Ativos Imobiliários e Mobiliários e seu acompanhamento na carteira dos Fundos, além de manter processo de monitoramento de tais ativos adquiridos pelo Fundo, adequado ao objetivo e política de investimento do Fundo, observada a complexidade e especificidade dos ativos e sem prejuízo da contratação de consultoria especializada.

O documento acima mencionado deve conter, no mínimo:

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	26 de 28

- a. Avaliações realizadas, incluindo análise da adequação ao objetivo e política de investimento do Fundo;
- b. Avaliações econômicas e financeiras dos ativos; e
- c. Avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

As Gestoras são as responsáveis pela gestão do crédito da carteira do Fundo, e devem manter e implementar regras e procedimentos para a gestão da qualidade dos créditos, incluindo, no mínimo, limites financeiros e controles operacionais com mecanismos de mitigação dos riscos que devem ser revistos de forma periódica e sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais ele se baseia se alterarem de forma significativa e relevante.

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

Por fim, vale ressaltar que todas as regras de aquisição e monitoramento dispostas para os ativos imobiliários, também serão aplicáveis ao FIAGRO conforme a categoria de registro adotada nos termos da Resolução CVM 39 de 2021.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário é observado, adicionalmente, o regramento constante do MI. 01.02 - FII Manual Para Aquisição e Monitoramento de Ativos.

## 18. APROVAÇÕES

Este documento foi aprovado pela Diretoria das Gestoras. A via original permanecerá na área de *Compliance*.

## 19. HISTÓRICO DE REVISÕES

1ª Versão (novembro/2021) = Criação do documento

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	<b>Novembro/21</b>	<b>Junho/23</b>	<b>Junho/24</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>27 de 28</b>



POLÍTICA DE CONTROLES INTERNOS  
FATOR REAL ESTATE - GESTORAS  
MATERIAL RESTRITO, SOMENTE PARA USO INTERNO.

Assunto  
Gestão

Código  
POL.FATORGESTORAS-01

Atividade

Gestão de Recursos de Terceiros e Riscos

2ª Revisão (maio/2022) = Em função da atualização anual, não houve alterações.

3ª Revisão (setembro/2022) = Alteração do item 6.6 e integração com o Fator.

4ª Revisão (junho/2023) = Em função da habilitação da Fator Innovation como gestora de recursos de terceiros.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
3ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria Executiva	28 de 28