

# **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS PESSOAIS**

Assunto Gestão de Recursos	Código POL.FATORREALESTATE-02
Atividade Investimentos Pessoais	

## Sumário

1. OBJETIVO .....	3
2. ABRANGÊNCIA .....	3
3. VIGÊNCIA.....	3
4. DEFINIÇÕES .....	3
5. DOCUMENTOS VINCULADOS.....	4
6. DIRETRIZES GERAIS DE INVESTIMENTOS PESSOAIS .....	4
7. RESPONSABILIDADES .....	5
7.1 Colaboradores.....	5
7.2 Área de Compliance / Riscos .....	5
7.2.1 Comitê de Compliance/PLDFTP .....	5
7.3 Diretoria.....	6
7.4 Recursos Humanos.....	6
7.5 Colaborador Vinculado ou Não Vinculado às Gestoras. ....	6
8. REGRAS DE INVESTIMENTOS PESSOAIS.....	6
8.1 Tabela Explicativa de Produtos e Períodos.....	9
9. PENALIDADES / VIOLAÇÕES DE INVESTIMENTOS PESSOAIS .....	10
10. RESTRIÇÕES E DIVULGAÇÕES EXTERNAS .....	10
11. HISTÓRICO DE REVISÕES .....	10
ANEXO I - DECLARAÇÃO ANUAL DE INVESTIMENTOS.....	11

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	2 de 11

## 1. OBJETIVO

Esta Política visa determinar procedimentos e normas relacionadas aos investimentos pessoais dos Colaboradores da Fator Real Estate Holding Ltda. e das sociedades por ela controlada (“Fator Real Estate”), mantendo a observância das exigências regulatórias previstas no artigo 16, inciso V, da Resolução CVM 21, no artigo 32, incisos I ao III da Resolução CVM 35, e das melhores práticas do mercado.

Esta Política orienta os negócios da Fator Real Estate, bem como, guia seus Colaboradores Vinculados a determinadas sociedades controladas pela Fator Real Estate, como à Fator Asset Gestora de Recursos e Fator Innovation Ltda. (“Gestoras”) para:

- i. Evitar conflitos de interesse em relação às posições e operações realizadas pelas Gestoras, inclusive em benefício de fundos de investimento cujas carteiras sejam geridas pelas Gestoras, prevenindo concorrência ou desvio de oportunidades de negócios em quaisquer atividades de negócios; e
- ii. evitar uma conduta por parte dos Colaboradores Vinculados às Gestoras que possa influenciar ou prejudicar o desempenho de suas funções na Fator Real Estate, individualmente de cada sociedade controlada pela Fator Real Estate, bem como pelos Fundos.

## 2. ABRANGÊNCIA

Esta Política se aplica a todos os Colaboradores da Fator Real Estate, em especial aos Colaboradores Vinculados às Gestoras, definidos no capítulo 4 desta Política.

## 3. VIGÊNCIA

Esta Política entra em vigor na data da sua publicação na Intranet da Fator Real Estate e deve ser revisada a cada ano ou em prazo inferior, sempre que se fizer necessário.

## 4. DEFINIÇÕES

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	3 de 11

Assunto  
Gestão de Recursos

Código  
POL.FATORREALSTATE-02

Atividade

Investimentos Pessoais

**Colaboradores:** Administradores, empregados, estagiários, contratados temporários e menores aprendizes da Fator Real Estate;

**Pessoas Vinculadas às Gestoras:** (i) Colaboradores Vinculados às Gestoras; (ii) sócios ou acionistas pessoas naturais; (iii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens acima (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas que possuam participação relevante; e (v) demais profissionais que mantenham com as Gestoras, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional;

**Insider Trading:** é a utilização de informações privilegiadas e sigilosas, a fim de obter vantagens indevidas no mercado financeiro; e

**Stop Order:** é uma medida de natureza cautelar, com o objetivo de prevenir ou corrigir situações anormais de mercado detectadas pelas Gestoras.

## 5. DOCUMENTOS VINCULADOS

### a. Legislação e códigos:

- i. Resolução CVM 21 de 25/02/2021;
- ii. Resolução CVM 35 de 26/05/2021;
- 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. Política de Gestão de Recursos de Terceiros e Riscos;
- ii. Política de PLDFTP;
- iii. Formulário\_Conheça Seu Colaborador; e
- iv. Formulário\_Declaração Anual de Investimentos.

## 6. DIRETRIZES GERAIS DE INVESTIMENTOS PESSOAIS

Os Colaboradores Vinculados às Gestoras que possuem investimentos em desacordo com esta Política, adquiridos antes da adesão da presente Política de Investimento Pessoal,

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	4 de 11

Assunto Gestão de Recursos	Código POL.FATORREALSTATE-02
Atividade Investimentos Pessoais	

poderão mantê-los, ficando a venda de tais ativos condicionada as regras descritas no item 9 desta Política.

Adicionalmente, caso a Fator Real Estate entenda, por qualquer razão, que os Colaboradores Vinculados às Gestoras tenham que se desfazer de certo ativo de investimento em um determinado momento, deverão se desfazer no menor prazo possível, especificamente em relação aos fundos geridos ou relacionados aos ativos alvo das Gestoras.

Operações em produtos relacionados ao segmento de atuação das Gestoras, sendo eles agronegócios e imobiliários, não devem ter objetivo especulativo, e sim de investimento.

O Colaborador Vinculado às Gestoras poderá operar com corretoras (locais e internacionais), desde que as operações estejam em concordância com esta Política de Investimento Pessoal e demais normas verbais ou escritas da Fator Real Estate.

Ao assinar a Declaração Anual de Investimento (Anexo I), o Colaborador Vinculado às Gestoras está concordando absolutamente com as regras aqui fixadas e atestando a veracidade das informações prestadas.

## 7. RESPONSABILIDADES

### 7.1 Colaboradores

O Colaborador deve ser diligente e comprometido com esta Política e é responsável por prevenir a utilização da Fator Real Estate na prática de *Insider Trading*, observando a legislação e regulação aplicáveis, mas não se limitando a elas. Deve realizar os treinamentos disponibilizados pela Fator Real Estate e ler, compreender e aderir esta Política.

### 7.2 Área de Compliance / Riscos

A área de Compliance deve validar esta Política a cada ano ou quando necessário; monitorar o cumprimento por parte do Colaborador Vinculado às Gestoras em relação as diretrizes aqui estabelecidas; conduzir a avaliação dos casos em que forem constatados indícios de descumprimento desta Política e das normas legais; e tratar exceções, assim como aplicar as sanções cabíveis.

#### 7.2.1 Comitê de Compliance/PLDFTP

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	5 de 11

Assunto Gestão de Recursos	Código POL.FATORREALSTATE-02
Atividade Investimentos Pessoais	

O Comitê de Riscos/*Compliance*/PLDFTP é um órgão não estatutário, permanente de instância deliberativa para apoio à diretoria, tendo o seu funcionamento regido por disposições descritas no regimento interno, bem como é responsável pela deliberação relacionadas a descumprimentos desta Política.

### 7.3 Diretoria

A Diretoria tem como responsabilidade específica revisar e aprovar esta Política, refletindo o comprometimento com as regras de investimentos pessoais e garantindo que esse compromisso se estenda para o Colaborador Vinculado às Gestoras, bem como assegurar a existência de recurso adequado para a execução das atividades.

### 7.4 Recursos Humanos

A área de recursos humanos da Fator Real Estate deve estabelecer formas para aplicação do programa de “Conheça Seu Colaborador”; avaliar o formulário “F\_ORE\_05\_Conheça Seu Colaborador” com frequência mínima anual; e reportar para a área de *Compliance* os Colaboradores que realizaram investimentos pessoais com base nas informações prestadas pelos Colaboradores no Formulário F\_ORE\_05.

### 7.5 Colaborador Vinculado ou Não Vinculado às Gestoras.

Os Colaboradores devem verificar previamente à realização de qualquer investimento pessoal, se há restrições aplicáveis aos ativos ou período que pretende negociar, conforme as diretrizes aqui estabelecidas; comunicar a área de *Compliance* exceção a esta Política; e declarar anualmente as negociações realizadas com os ativos alvos ou geridos pelas Gestoras, conforme cada caso.

## 8. REGRAS DE INVESTIMENTOS PESSOAIS

Os investimentos em fundos geridos ou que possuam os ativos alvo das Gestoras, são permitidos desde que: (i) realizados dentro das diretrizes aqui estabelecidas; (ii) sejam relacionados anualmente na Declaração Anual de Investimentos (Anexo I); e (iii) encaminhados para a área de *Compliance*.

Já os investimentos em quaisquer outras modalidades de ativos financeiros não expressamente vedados nesta Política, são admitidos sem a necessidade de comunicar a área de *Compliance*.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	6 de 11

Regras gerais que devem nortear as condutas da Fator Real Estate e do Colaborador Vinculado às Gestoras:

- a. O dever de sempre colocar os interesses dos Clientes da Fator Real Estate, bem como a integridade dos mercados, em primeiro lugar;
- b. a necessidade de que todos os negócios pessoais com títulos e valores mobiliários e modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro sejam coerentes com esta Política, de forma a evitar conflitos de interesse;
- c. o dever de não tirar vantagens inadequadas da atividade que exercem, zelando sempre pela imagem da Fator Real Estate;
- d. tomar as decisões de investimentos com embasamentos lógicos e analíticos, sem que, sob qualquer hipótese, possam pairar dúvidas sobre a total independência entre os interesses da Fator Real Estate e do Colaborador Vinculado às Gestoras.;
- e. as atividades pessoais não deverão interferir negativamente nas profissionais;
- f. as operações realizadas em nome das Gestoras devem ser totalmente separadas e independentes da de seus Colaboradores;
- g. as operações pessoais deverão ser orientadas para investimentos de longo prazo e não especulação de curto prazo;
- h. deve-se evitar nos investimentos, a assunção de riscos excessivos ou de difícil mensuração, que possam comprometer o equilíbrio financeiro do Colaborador e, assim, atrapalhar seu desempenho nas atividades realizadas na Fator Real Estate;
- i. não transmitir informações privilegiadas a terceiros para capacitá-los a negociar de maneira vantajosa em relação aos demais investidores;
- j. não negociar cotas, títulos e valores mobiliários em posse de informações privilegiadas; e
- k. Colaboradores Vinculados às Gestoras devem encaminhar anualmente, para área de *Compliance*, a Declaração Anual dos Investimentos (Anexo I), contendo as compras e vendas de **ativos geridos** ou **ativos alvos** das Gestoras, independente da instituição pela qual foi realizada a operação.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	7 de 11

Nesse sentido, o Colaborador Vinculado às Gestoras, deverá seguir as diretrizes listadas abaixo, no que tange a seus investimentos pessoais:

- a. Colaboradores Vinculados às Gestoras poderão adquirir cotas de Fundos administrados pelo Fator e/ou geridos pelas Gestoras em ofertas públicas, com **holding period** mínimo de 30 dias a contar do encerramento da referida oferta pública e desde que a venda das cotas no mercado secundário não seja durante a vigência de um *Stop Order*, conforme item (d) abaixo;
- b. Colaboradores Vinculados às Gestoras poderão adquirir cotas de Fundos administrados pelo Fator e/ou geridos pelas Gestoras no mercado secundário, desde que tal aquisição não seja efetuada durante a vigência de um *Stop Order* e com **holding period** mínimo de 90 dias a contar da referida compra e desde que a venda das cotas no mercado secundário não seja durante a vigência de um *Stop Order*, conforme item (d) abaixo;
- c. Colaboradores Vinculados às Gestoras poderão adquirir Fundos administrados e geridos por terceiros, em ofertas públicas e/ou no mercado secundário, com **holding period** mínimo de 30 dias a contar do encerramento da referida oferta pública ou da compra no mercado secundário;
- d. É vedada a compra e/ou venda de cotas de Fundos administrados pelo Fator e/ou geridos pelas Gestoras, por Colaborador Vinculado às Gestoras, durante a vigência de um *Stop Order* pelas Gestoras, por meio do seu diretor responsável pela gestão de carteiras do imobiliário ou pela área de Compliance.

Um **Stop Order** para um determinado Fundo será divulgado quando:

- a. As Gestoras tiverem acesso a quaisquer informações que requeiram a divulgação de um fato relevante a ser publicado pelo administrador do Fundo;
- b. Da publicação de um fato relevante pelo administrador do Fundo, até **05 dias úteis após** a publicação; e
- c. No período de **02 dias úteis antes** até **02 dias úteis depois** da divulgação de rendimentos da cota do Fundo.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	8 de 11



### 8.1 Tabela Explicativa de Produtos e Períodos.

Ativos/ Fundos	Fundos administrados pelo Banco Fator e/ou geridos pelas Gestoras.		Fundos administrados e geridos por terceiros.
<b>Hold Period:</b>	Oferta pública.	Mercado secundário	Oferta pública / Mercado secundário
	<p><b>Compra:</b> Permitida.</p> <p><b>Venda:</b> Permitida após 30 dias a contar do encerramento das referidas ofertas públicas.</p> <p><b>Exceto em Stop Order</b></p>	<p><b>Compra:</b> Permitida</p> <p><b>Venda:</b> Permitida após 90 dias a contar da compra.</p> <p><b>Exceto em Stop Order</b></p>	<p><b>Compra:</b> Permitida</p> <p><b>Venda:</b> permitida após 30 dias a contar da aquisição</p>
<b>Aprovação:</b>	Qualquer exceção deve ser solicitada ao <i>Compliance</i> e aprovada por pelo menos 02 diretores executivos.		

<b>Stop Order</b>	<b>Crítérios de Divulgação e Vigência de um Stop Order</b>	
	Recebimento de informações que, a critério das Gestoras, possam demandar a divulgação de um Fato Relevante	Duração discricionária, a critério das Gestoras
	Fato relevante publicado	05 dias úteis da publicação do Fato relevante
	Divulgação de rendimento	De 02 dias úteis antes até 02 dias úteis após a divulgação do rendimento.

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	9 de 11

## 9. PENALIDADES / VIOLAÇÕES DE INVESTIMENTOS PESSOAIS

A violação a quaisquer das normas ora expostas, será tida como infração contratual, estando o Colaborador Vinculado às Gestoras, sujeitos a sanções, inclusive afastamento por justa causa.

A Fator Real Estate não se responsabilizará por Colaborador que violar a lei ou cometa infrações no desempenho de sua atividade. Caso a Fator Real Estate seja penalizada ou tenha prejuízo de qualquer natureza por ações de seus Colaboradores, cumprirá o direito de penalização dos responsáveis, com base nas penalidades definidas pela Diretoria.

## 10. RESTRIÇÕES E DIVULGAÇÕES EXTERNAS

Este documento terá ampla divulgação aos Colaboradores e Sócios da Fator Real Estate, com a devida publicação na página da Intranet, bem como, será publicada na página da Internet da Fator Real Estate.

## 11. HISTÓRICO DE REVISÕES

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

2ª Revisão (março/2022) = Alteração do item 9.

3ª Revisão (maio/2022) = Alteração dos itens 8.5 e 9.1.

4ª Revisão (setembro/2022) = Em função da integração com o Fator e alteração do item 8.

5ª 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		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	10 de 11

Assunto Gestão de Recursos	Código POL.FATORREALSTATE-02
Atividade Investimentos Pessoais	

## ANEXO I - DECLARAÇÃO ANUAL DE INVESTIMENTOS



FORMULÁRIO_FATORORE_10 DECLARAÇÃO ANUAL DE INVESTIMENTOS			
<p>Eu [ ] declaro para todos os fins que os meus investimentos pessoais não possuem qualquer divergência com a Política de Investimentos Pessoais da Fator Real Estate ("Fator Real Estate") e que nada foi realizado, durante o ano civil anterior, em discordância com tal política.</p> <p>Declaro, ainda, que (i) meu nível de endividamento pessoal está inteiramente condizente com minha remuneração e patrimônio; e (ii) todos os investimentos por mim detidos estão plenamente de acordo com a Política de Investimentos Pessoais, não possuindo qualquer aquisição de ativo em período restrito, exceto os investimentos expostos na Tabela abaixo, que possuem as devidas aprovações de <i>Compliance</i>:</p>			
Emissor	Quantidade	Primeira Data de Aquisição <sup>1</sup>	Última Data de Aquisição <sup>2</sup>
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
<p>(1) Indicar somente a data da primeira operação de aquisição relacionada ao mesmo ativo dentro da referida competência.</p> <p>(2) Indicar somente a data da última operação de aquisição relacionada ao mesmo ativo dentro da referida competência.</p> <p>Em relação aos <u>fundos queridos pela Fator Asset</u>, declaro que todas as transações realizadas durante o referido exercício social foram realizadas durante os períodos permitidos, com base no <i>holding period</i> para vende de 90 dias para os ativos adquiridos no mercado secundário e 30 dias para os ativos adquiridos em oferta pública, bem como com base nos Stop Order divulgados.</p> <p>Já em relação aos fundos de terceiros que possuem os <u>ativos alvo da Fator Asset</u>, declaro que todas as transações realizadas durante o referido exercício social foram realizadas respeitando o <i>Hold Period</i> para venda de 30 dias.</p> <p>Adicionalmente, declaro que as transações realizadas pelas minhas partes relacionadas sujeitas à Política de Investimento Pessoal também cumpriram estritamente o disposto na política e, se necessário, fornecerei informações detalhadas sobre tais transações.</p> <p>Local e Data [ ] _____</p> <p>Nome: [ ] _____</p> <p>Cargo: [ ] _____</p> <p>Assinatura: [ ] _____</p>			

Edição	Datas			Aprovação	Página
	1ª Versão	Última Atualização	Próxima Revisão		
4ª	Novembro/21	Junho/23	Junho/24	Diretoria da Fator Real Estate	11 de 11