

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RE I
CNPJ Nº 28.693.595/0001-27

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CARTA CONSULTA FORMAL, DE 17 DE JULHO 2024

Prezado Sr. Cotista,

O **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST RE I**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.693.595/0001-27 (“**Fundo**”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, informa que convocou os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, encaminhada em 17 de julho de 2024, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

1. Alteração do público-alvo do Fundo, de investidores qualificados para público em geral.

2. Aprovação da destituição do consultor de investimento do Fundo e a consequente rescisão do seu contrato de prestação de serviços, e da contratação, considerando as atribuições previstas na Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), da FAR - Fator Administração de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de gestão de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, como responsável pela gestão da carteira de ativos (“**Gestor**”), com a atribuição ao Gestor das responsabilidades anteriormente assumidas pelo consultor de investimentos, conforme permitido pela Resolução CVM nº 175, sem qualquer alteração na estrutura de custos atual do Fundo ou de suas despesas operacionais, uma vez que o valor hoje devido à título de remuneração para o consultor de investimento será destinado ao Gestor, na forma de taxa de gestão, nos termos da Resolução CVM 175.

3. Em virtude da nova regulamentação em vigor e necessidade de alteração da estrutura do documento, aprovar a reforma geral do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) para adaptação

à Resolução CVM 175, incluindo: **(i)** a reorganização do Regulamento nos termos do art. 48 da Resolução CVM 175, de forma que a classe única de cotas do Fundo passe a ser regida complementarmente por anexo ao Regulamento; **(ii)** observada a aprovação do item “2” da Ordem do Dia, a adaptação das responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais, conforme definidos sob a Resolução CVM 175, bem como o estabelecimento, nos termos do art. 76, §1º da parte geral da Resolução CVM 175, do quórum qualificado previsto no art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 para as deliberações que possam resultar na destituição ou substituição de prestador de serviço essencial; **(iii)** observada a aprovação do item “2” da Ordem do Dia, a separação da taxa de administração e da taxa de gestão; **(iv)** a alteração da alçada da assembleia dos cotistas, para fins de aderência à Resolução CVM 175; **(v)** alterar o prazo de 30 (trinta) dias atualmente previsto no Regulamento para envio de resposta pelos cotistas no âmbito de consulta formal para fins de adaptação ao prazo previsto no art. 76, §6º da parte geral da Resolução CVM 175, qual seja, 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico; **(vi)** a atualização da legislação de referência; e **(vii)** as demais adaptações necessárias para aderência à Resolução CVM 175.

4. Aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, na qual serão emitidas até 1.460.000 (um milhão, quatrocentas e sessenta mil) novas cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (“**Novas Cotas**”), com preço de subscrição de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) cada (“**Preço de Subscrição**”), perfazendo o montante total de até R\$ 109.500.000,00 (cento e nove milhões e quinhentos mil reais) (“**Emissão**” e “**Valor Total da Emissão**”, respectivamente), nos termos da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, as quais serão distribuídas objeto de oferta pública, a ser realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) e da Resolução CVM 175 (“**Oferta**”), sob a coordenação e distribuição do Banco Fator S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), bem como da remuneração do Coordenador Líder a ser paga por meio da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), correspondente a 1,42% (um inteiro e quarenta e dois centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), e do racional escolhido para o Preço de Emissão, qual seja, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento.

A Emissão e a Oferta seguirão de acordo com as seguintes principais características:

- a) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;
- b) **Séries e Classe:** A Emissão será realizada em série e classe únicas;
- c) **Quantidade de Cotas:** Serão emitidas até 1.460.000 (um milhão, quatrocentas e sessenta mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);
- d) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de até R\$ 109.500.000,00 (cento e nove milhões e quinhentos mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Subscrição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo) (“**Valor Total da Emissão**”);
- e) **Preço de Emissão:** O preço unitário de emissão das Novas Cotas será de R\$ 73,95 (setenta e três reais e noventa e cinco centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Preço de Emissão**”);
- f) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida, pelos cotistas no âmbito do direito de preferência, e pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 1,05 (um real e cinco centavos) por Nova Cota, equivalente ao percentual fixo de 1,42% (um inteiro e quarenta e dois centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, a ser paga pelos investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, e (e) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores; e (ii) o Valor Total da Emissão, descontado da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso, após

a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

g) Preço de Subscrição: O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por Nova Cota (“**Preço de Subscrição**”);

h) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de R\$ 1.000.050,00 (um milhão e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente à 13.334 (treze mil, trezentas e trinta e quatro) Novas Cotas, sem a necessidade de nova aprovação (“**Montante Mínimo**”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo. Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Administrador poderá encerrar a Oferta a qualquer momento;

i) Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por investidor é de 1.334 (um mil, trezentas e trinta e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 98.649,30 (noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e nove reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 100.050,00 (cem mil e cinquenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

j) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos (conforme previstos no Regulamento), de acordo com a política de investimento do Fundo (nos termos do Regulamento);

k) Público-alvo da Oferta: A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que

atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

l) **Forma e Condições de Subscrição:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas do Fundo, conforme o caso. Quando da subscrição das Novas Cotas, o investidor assinará o termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e as cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento do Fundo e aos fatores de risco;

m) **Forma e Condições de Integralização:** As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

n) **Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

o) **Direito de Preferência:** É assegurado aos cotistas do Fundo que possuam cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“**Direito de Preferência**”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,47093641222 (“**Fator de Proporção**”) para subscrição de Novas Cotas. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do direito de preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto ao escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do escriturador: (a) o cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do escriturador (“**Período de Exercício do**

Direito de Preferência”). Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados investidores profissionais, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do escriturador e desde que seja verificado pelo escriturador que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do escriturador;

p) **Período de Distribuição:** As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (**“Período de Distribuição”**); e

q) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

5. Utilização da totalidade ou de parte dos recursos captados no âmbito da Oferta para aquisição de até 37 (trinta e sete) cotas do condomínio World Trade Center SP, de propriedade da Hines, correspondente ao percentual de até 12,33% (doze inteiros e trinta e três centésimos por cento) do empreendimento, pelo valor de até R\$ 105.000.000.00 (cento e cinco milhões de reais), corrigido pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, considerando o índice divulgado em maio/2024 como índice-base e o divulgado 2 (dois) meses antes à data de efetivo pagamento como índice-reajuste, observada a possibilidade de o Fundo participar de uma operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários para arcar com parte do preço de aquisição da participação no empreendimento acima mencionada.

Tendo em vista o estudo realizado e a opinião do Consultor do Fundo, veiculada no Material de Apoio à Consulta Formal, o Administrador recomenda aos Cotistas a aprovação das matérias constantes da ordem do dia, levando em consideração:

- 1) A expectativa de geração de maior liquidez do Fundo em mercado secundário decorrente (i) do aumento de seu tamanho e do seu ativo, e (ii) da destinação das cotas para investidores em geral;

- 2) O fato de que o valor proposto de emissão por cota não afetará o rendimento por cota dos atuais Cotistas; e
- 3) A expectativa de que haja apreciação do valor de mercado das cotas, em função (i) da manutenção do rendimento por cota, (ii) do aumento de tamanho e de liquidez detalhados no material complementar abaixo mencionado, e (iii) do aumento da cota patrimonial do Fundo em função do preço de aquisição do ativo, abaixo do preço da primeira emissão de cotas do Fundo.

Destacamos que as expectativas apresentadas pelo Consultor e acima enunciadas não constituem qualquer promessa e que elas podem ser afetadas por fatores diversos, podendo não se concretizar.

O Administrador recomenda aos Cotistas que, antes de votar, busquem avaliar de forma independente e embasada as matérias propostas em conjunto com os documentos do Fundo, sendo que, conforme o caso, os Cotistas deverão consultar seus assessores e profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes de sua tomada de decisão.

Para fins de fornecer maiores informações aos Cotistas a respeito das matérias da ordem do dia que estão sendo submetidas à deliberação no âmbito desta assembleia, foi elaborado material complementar, que se encontra disponível no seguinte link: <https://www.ouribank.com/fii/ourinvest-re-i>

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest RE I



FII Ourinvest RE I – WTSP11

MATERIAL DE APOIO À CONSULTA FORMAL DE 17/07/2024

AGENDA



1. Disclaimer
2. Objeto da Consulta
3. O Imóvel WTC SP
4. O Fundo WTSP11 (“Fundo”)
5. Proposta de Aquisição da Participação da Hines no WTSP11
6. Recomendação do Consultor



1. Disclaimer



DISCLAIMER



Este material tem caráter exclusivamente informativo para fins de suporte ao cotista na decisão de seu voto em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada por meio de consulta formal e não deve ser entendido como recomendação sobre a decisão a ser tomada por parte dos cotistas. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, da Ordem do Dia e da Proposta do Administrador, e demais documentos do Fundo para fins de participação na consulta formal, sendo que, conforme o caso, os cotistas deverão consultar seus assessores e profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes de sua tomada de decisão. O conteúdo aqui disponibilizado foi elaborado com base em dados desenvolvidos internamente pelo Consultor, informações públicas e outras fontes externas, e representam uma estimativa em relação à potencial transação a ser realizada pelo Fundo, se houver a aprovação em assembleia. Este material foi elaborado pelo Consultor do Fundo e não contempla a opinião do Administrador do Fundo, não representando qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros ou garantia de conclusão das operações aqui mencionadas nos termos aqui descritos, sendo certo que poderá haver eventuais mudanças nas premissas, negociações, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material, e não existe qualquer compromisso de atualização em relação ao seu conteúdo. Em nenhuma hipótese, os cotistas devem considerar que os dados e informações aqui disponibilizados representam qualquer garantia ou rentabilidade futura em relação ao Fundo. Este material não representa qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.



2. Objeto da Consulta



OBJETO



Deliberar sobre as matérias abaixo:

1. Alteração do público-alvo do Fundo de Investidores Qualificados para Público em Geral;
2. Incluir a FAR - Fator Administração de Recursos Ltda. no regulamento do Fundo como gestora, sem alteração na estrutura de custos atual;
3. Alteração do Regulamento para adaptação à nova regulamentação em vigor
4. Aprovar nova emissão de cotas do Fundo, de até 1.460.000 (um milhão, quatrocentas e sessenta mil) novas cotas, pelo valor de R\$ 75 (setenta e cinco reais) por cota, bem como a oferta pública de cotas.
5. Utilização dos recursos captados na oferta para aquisição de 37 (trinta e sete) cotas do condomínio WTC SP, de propriedade da Hines (12,33% do empreendimento), por R\$ 105 milhões (R\$ 2.838,00/cota condominial do imóvel), nos termos da estrutura detalhada no Capítulo 5 adiante.



3. 0 Imóvel WTC SP



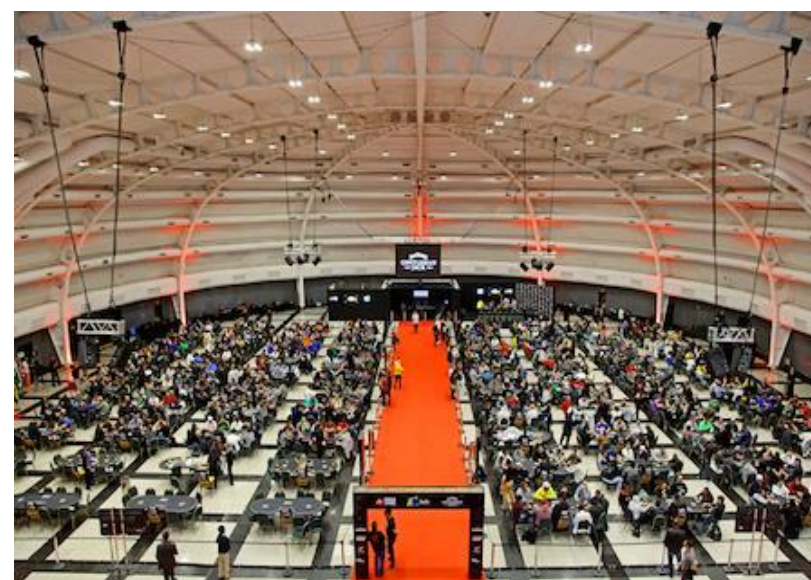
O IMÓVEL

O Imóvel WTC São Paulo é localizado na Avenida Nações Unidas 12.551, Brooklin Novo, São Paulo/SP

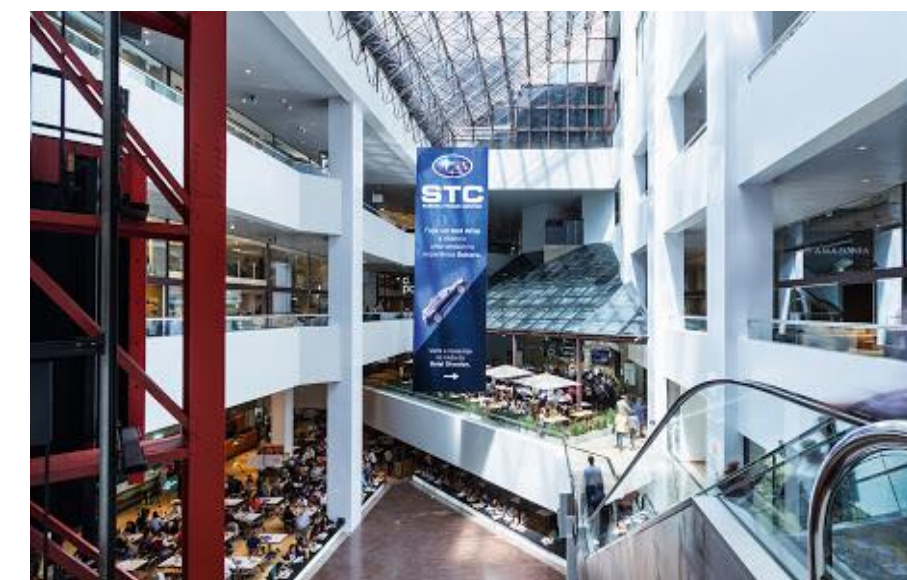
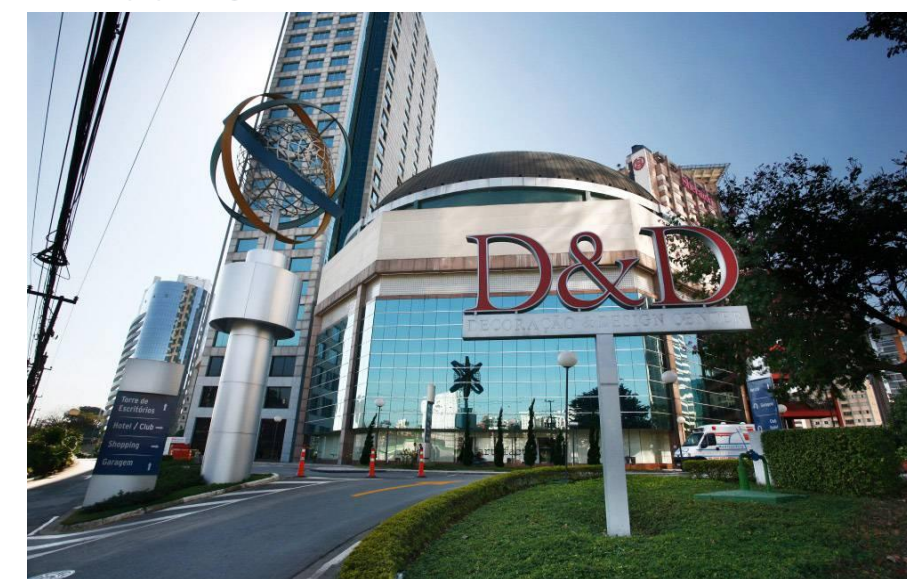
O Empreendimento é constituído por:

- 298 quartos de hotel,
- 25 andares de torre corporativa
- 9,5 mil m² de centro de convenções
- Shopping com 17mil m² de ABL
- Estacionamento com 2.000 vagas

Hotel e Centro de Eventos



Shopping D&D



Torre de Escritórios



O IMÓVEL

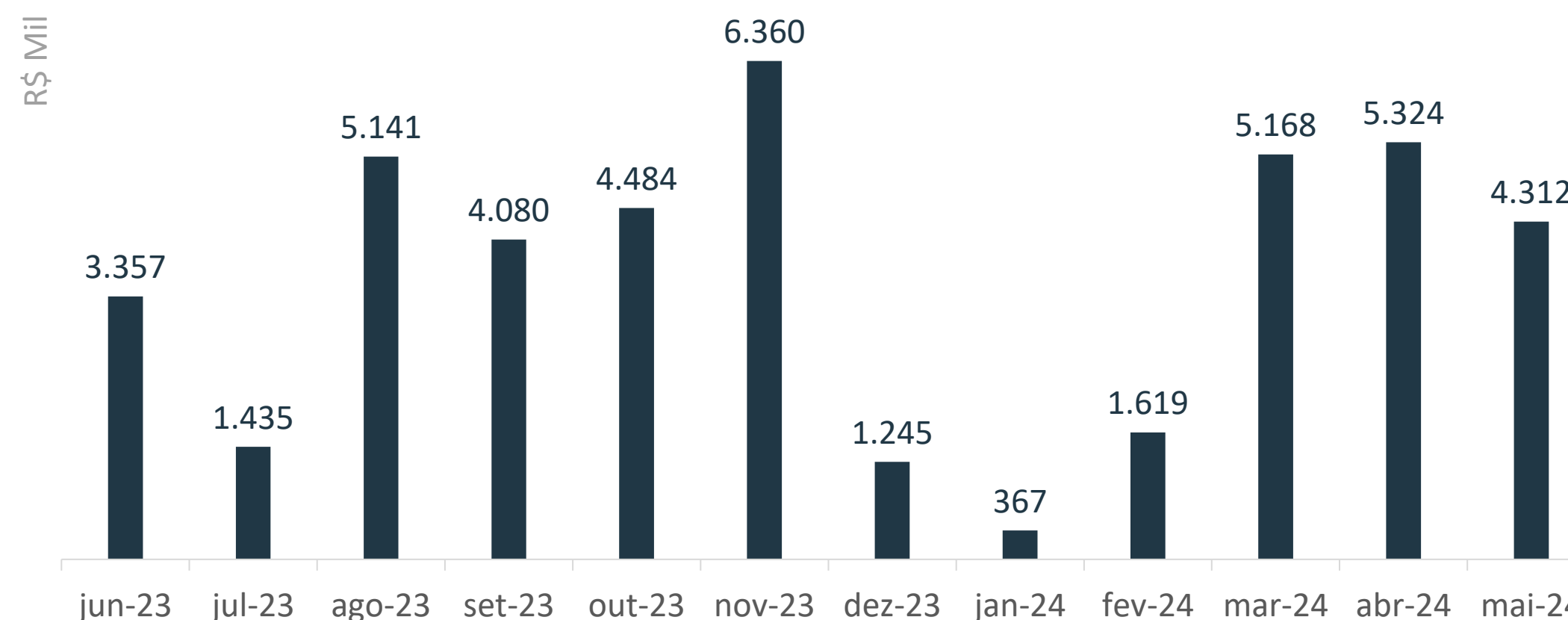


Hotel Sheraton e Centro de Convenções

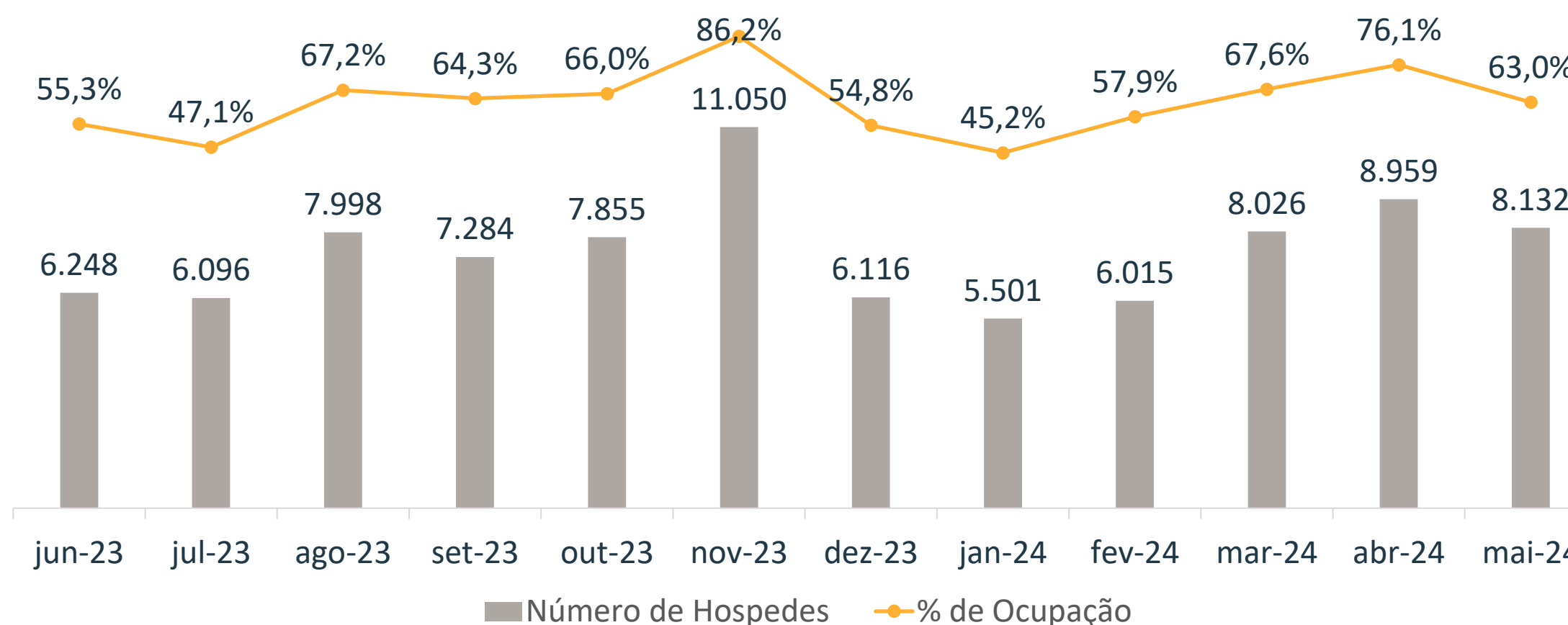
O Hotel Sheraton São Paulo possui 298 acomodações, servindo tanto ao centro de eventos quanto ao Shopping.

O Centro de Eventos WTC apresenta uma área de aproximadamente 9,5 mil metros quadrados, divididos em 60 espaços flexíveis, podendo acomodar diferentes tamanhos e formatos de eventos corporativos e culturais.

RESULTADO OPERACIONAL



OCUPAÇÃO E NÚMERO DE HÓSPEDES



O IMÓVEL

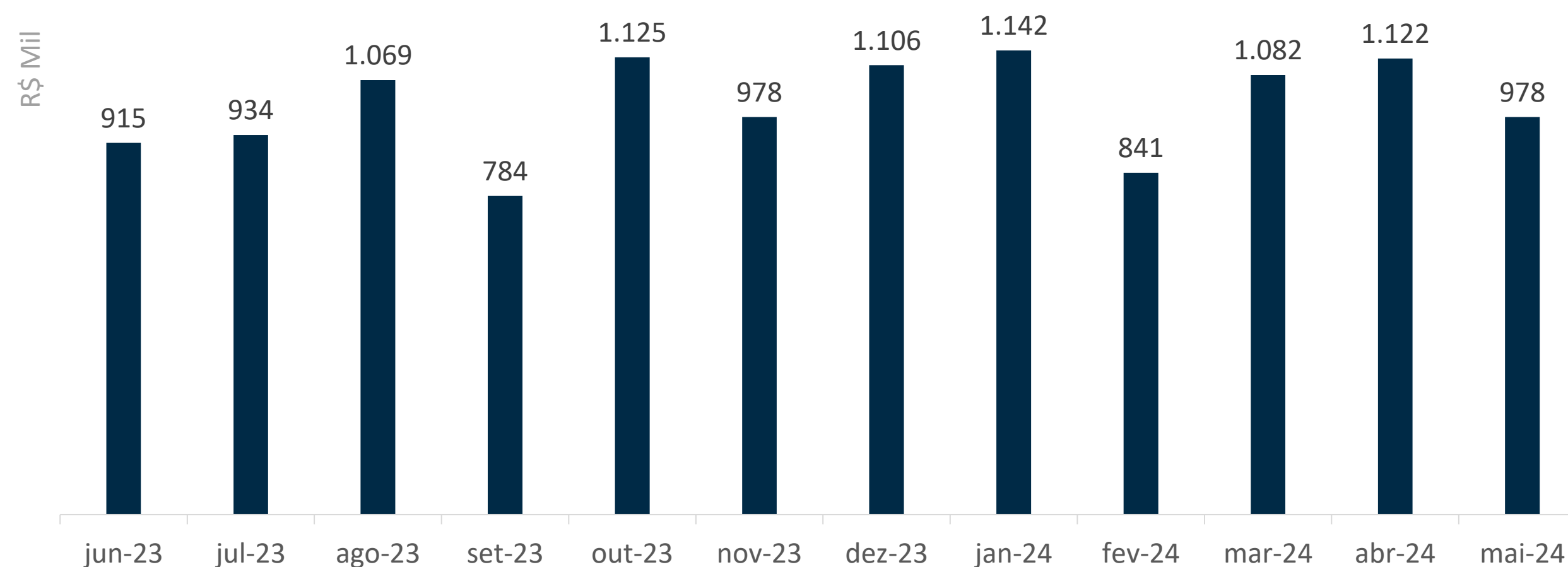
Torre de Escritórios



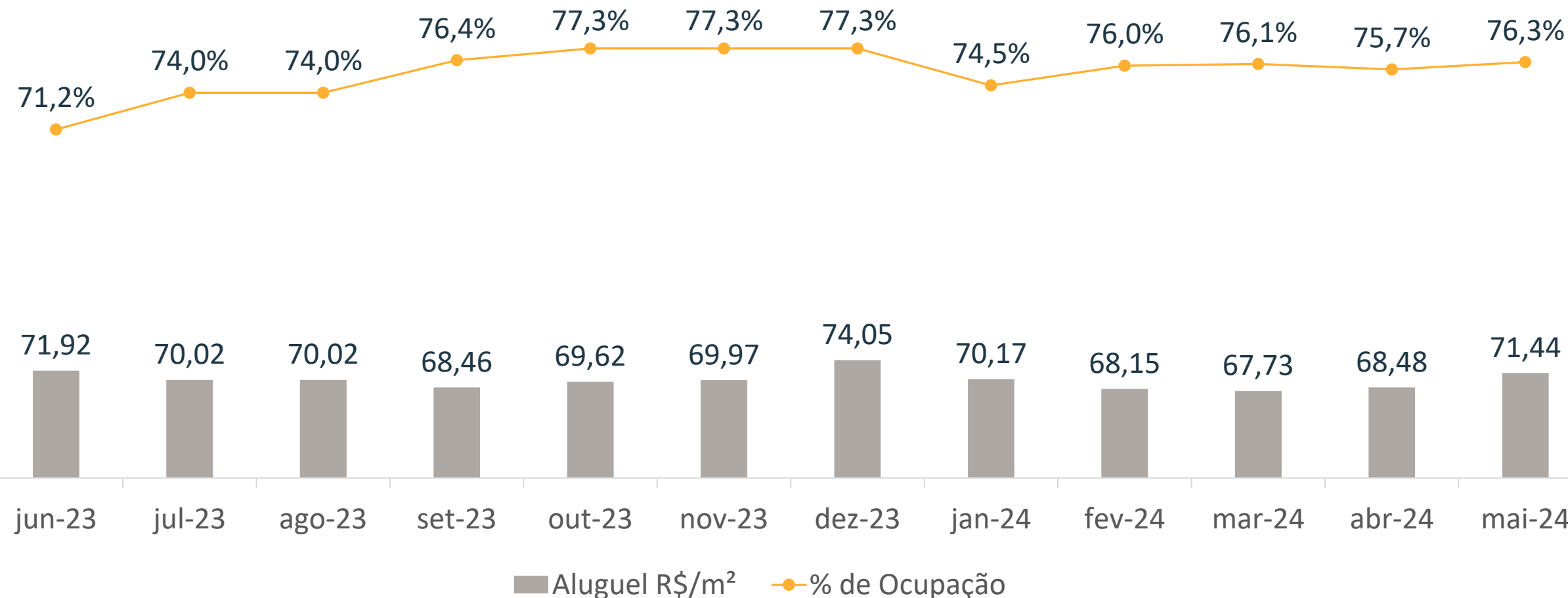
A torre de escritórios do complexo WTC possui 25 andares com aproximadamente 30 mil m² de área bruta locável.

O edifício possui ar condicionado central, auditório, heliponto e pé-direito de 2,80 metros. Suas lajes são divisíveis em até 12 conjuntos e apresentam áreas de 1.012 m² a 1.287 m².

RESULTADO OPERACIONAL



OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



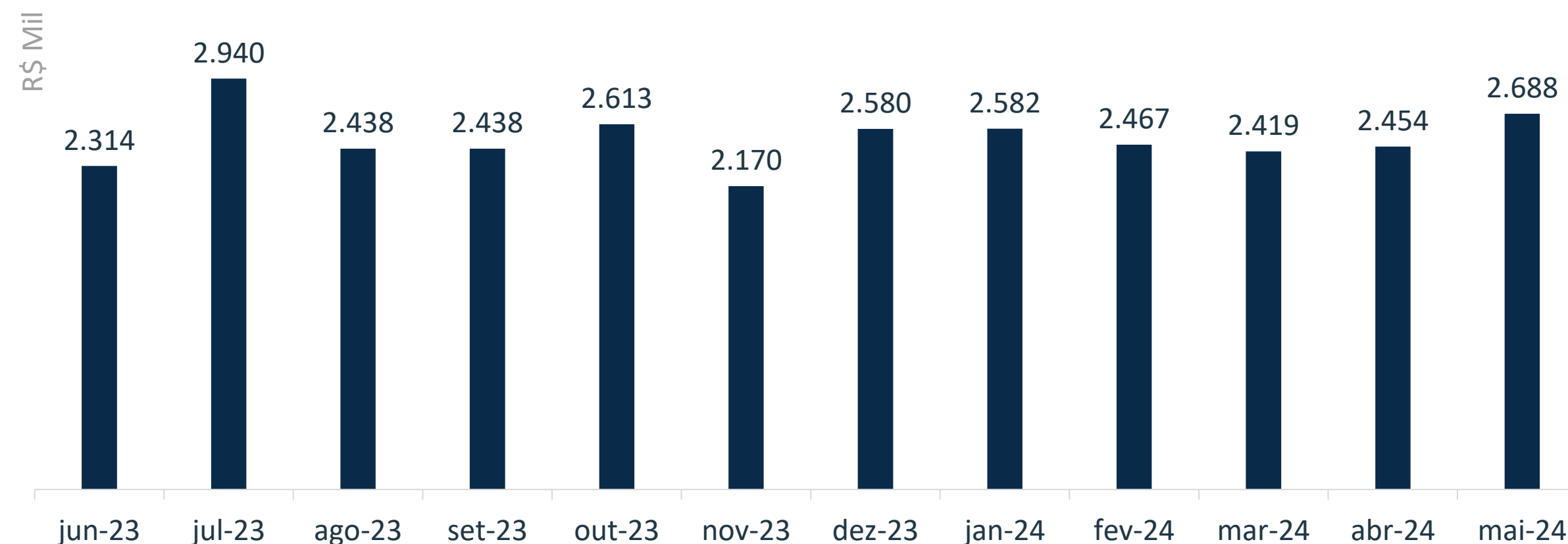
O IMÓVEL

Shopping D&D

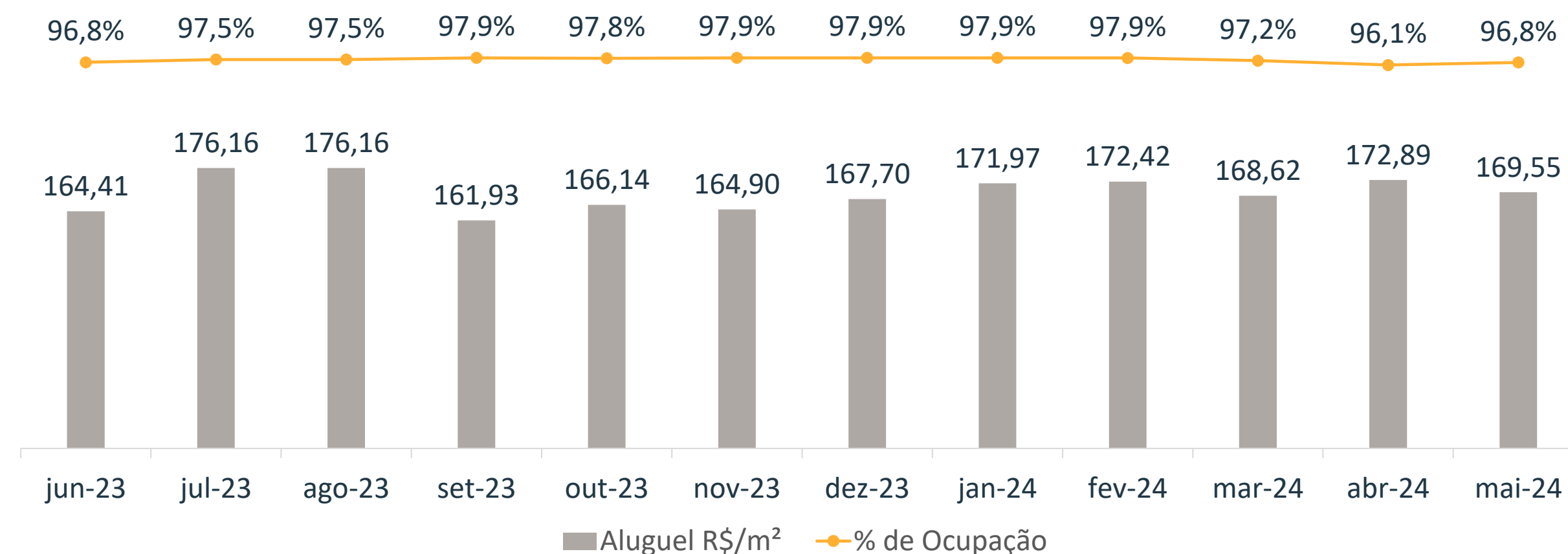


O Shopping D&D, especializado em design e decoração, possui 17 mil m² de área bruta locável, ocupados em sua maioria por empresas do setor moveleiro e de design. A praça de alimentação, com aproximadamente 2.000m², atende tanto ao Shopping como à Torre e aos demais edifícios comerciais da região.

RESULTADO OPERACIONAL



OCUPAÇÃO E VALOR DE LOCAÇÃO



O IMÓVEL

Governança



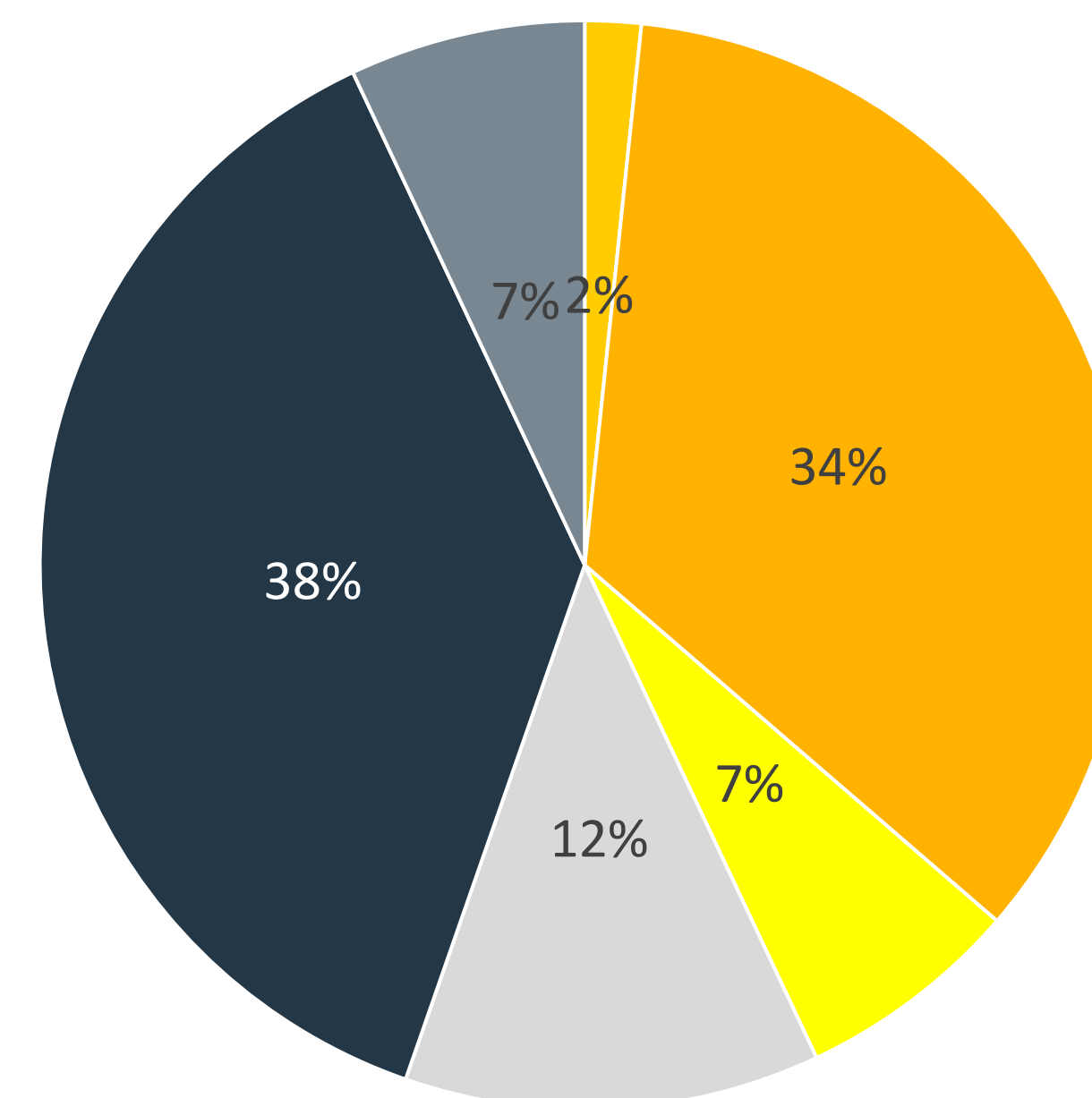
Atualmente a composição das 300 cotas do condomínio é representada pelo gráfico ao lado.

Já o Conselho do Empreendimento possui membros indicados pela Leste, Hines e o Fundo WTSP.

Para a aprovação de qualquer um dos 5 membros do conselho é necessário 50,1% dos votos na assembleia de condomínio.

COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- Fundações
- Gilberto Bomeny
- Pessoas Físicas
- Hines
- Leste/Prisma
- Fundo WTSP



O IMÓVEL

Resultado Projetado*



Referência	Ano 1 dez/24	Ano 2 dez/25	Ano 3 dez/26	Ano 4 dez/27	Ano 5 dez/28	Ano 6 dez/29	Ano 7 dez/30	Ano 8 dez/31	Ano 9 dez/32	Ano 10 dez/33	Ano 11 dez/34
Torre de Escritórios	14.947.929	15.960.154	20.673.053	23.857.611	26.372.367	26.412.302	26.019.183	27.000.924	26.279.569	27.881.483	27.776.114
Shopping D&D	31.507.272	32.063.476	32.333.771	32.687.978	33.087.913	33.059.410	33.378.080	33.516.220	33.731.229	33.794.257	34.032.736
Hotel e Centro de Convenções	38.292.960	39.843.643	41.022.488	41.491.316	41.491.316	41.491.316	41.491.316	41.491.316	41.491.316	41.491.316	41.491.316
Catering	1.956.690	2.760.455	2.904.725	2.937.922	2.937.922	2.937.922	2.937.922	2.937.922	2.937.922	2.937.922	2.937.922
Estacionamento	3.721.083	4.398.529	4.704.600	4.900.715	5.042.177	5.042.732	5.039.119	5.093.471	5.068.896	5.149.702	5.156.163
Outras Receitas	2.601.146	2.718.832	2.908.021	3.029.245	3.116.686	3.117.029	3.114.795	3.148.391	3.133.201	3.183.149	3.187.143
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	93.027.080	97.745.088	104.546.658	108.904.788	112.048.381	112.060.711	111.980.415	113.188.244	112.642.134	114.437.830	114.581.394
Despesas Administrativas	(4.651.354)	(4.398.529)	(4.181.866)	(4.223.685)	(4.265.922)	(4.308.581)	(4.351.667)	(4.395.184)	(4.439.135)	(4.483.527)	(4.528.362)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	88.375.726	93.346.559	100.364.792	104.681.103	107.782.459	107.752.130	107.628.748	108.793.061	108.202.998	109.954.303	110.053.032
CAPEX/ Investimentos		23.000.000	23.000.000	23.000.000							
Hotel e Centro de Convenções	1.303.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Demais Sub-condomínios	26.311.532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reserva	-	-	-	-	5.602.419	5.603.036	5.599.021	5.659.412	5.632.107	5.721.892	5.729.070
INVESTIMENTOS E FUNDO DE RESERVA	27.614.732	23.000.000	23.000.000	23.000.000	5.602.419	5.603.036	5.599.021	5.659.412	5.632.107	5.721.892	5.729.070
RESULTADO APÓS INVESTIMENTOS	60.760.994	70.346.559	77.364.792	81.681.103	102.180.040	102.149.094	102.029.728	103.133.649	102.570.892	104.232.412	104.323.962

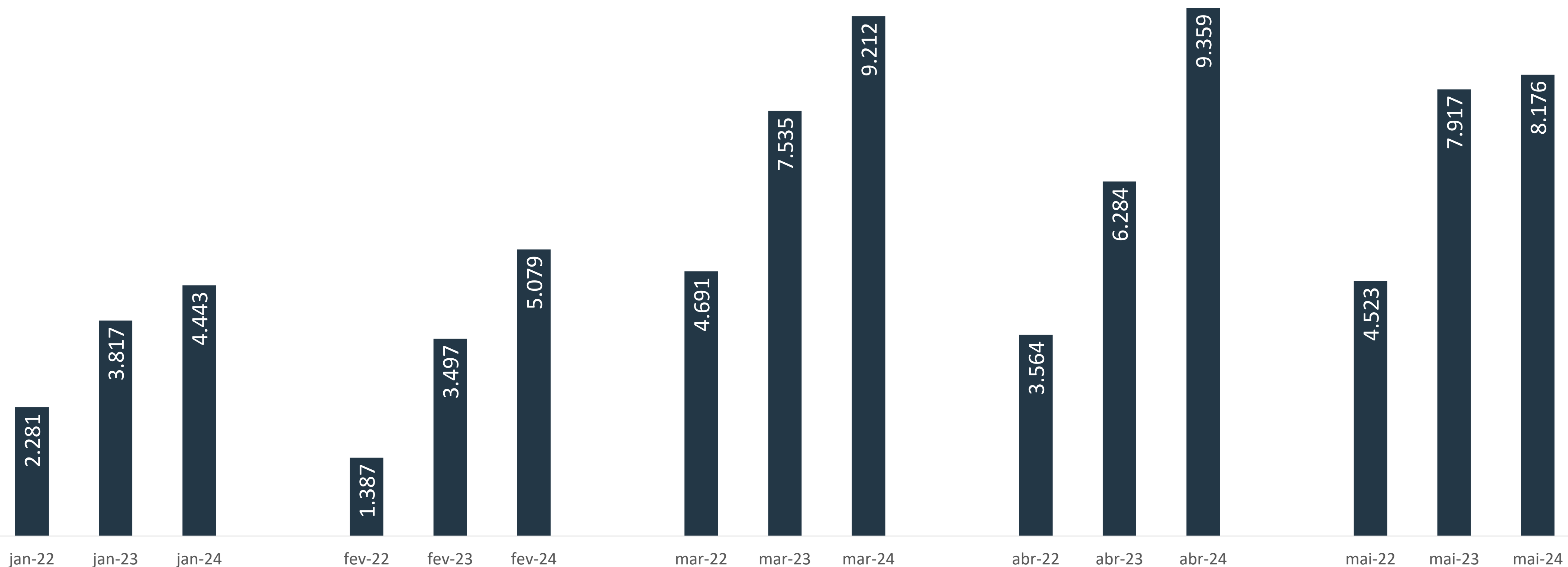
(*) Baseado no Laudo de Avaliação do Imóvel pela CB Richard Ellis – Base Dezembro 2023

O IMÓVEL



Evolução do Resultado Operacional

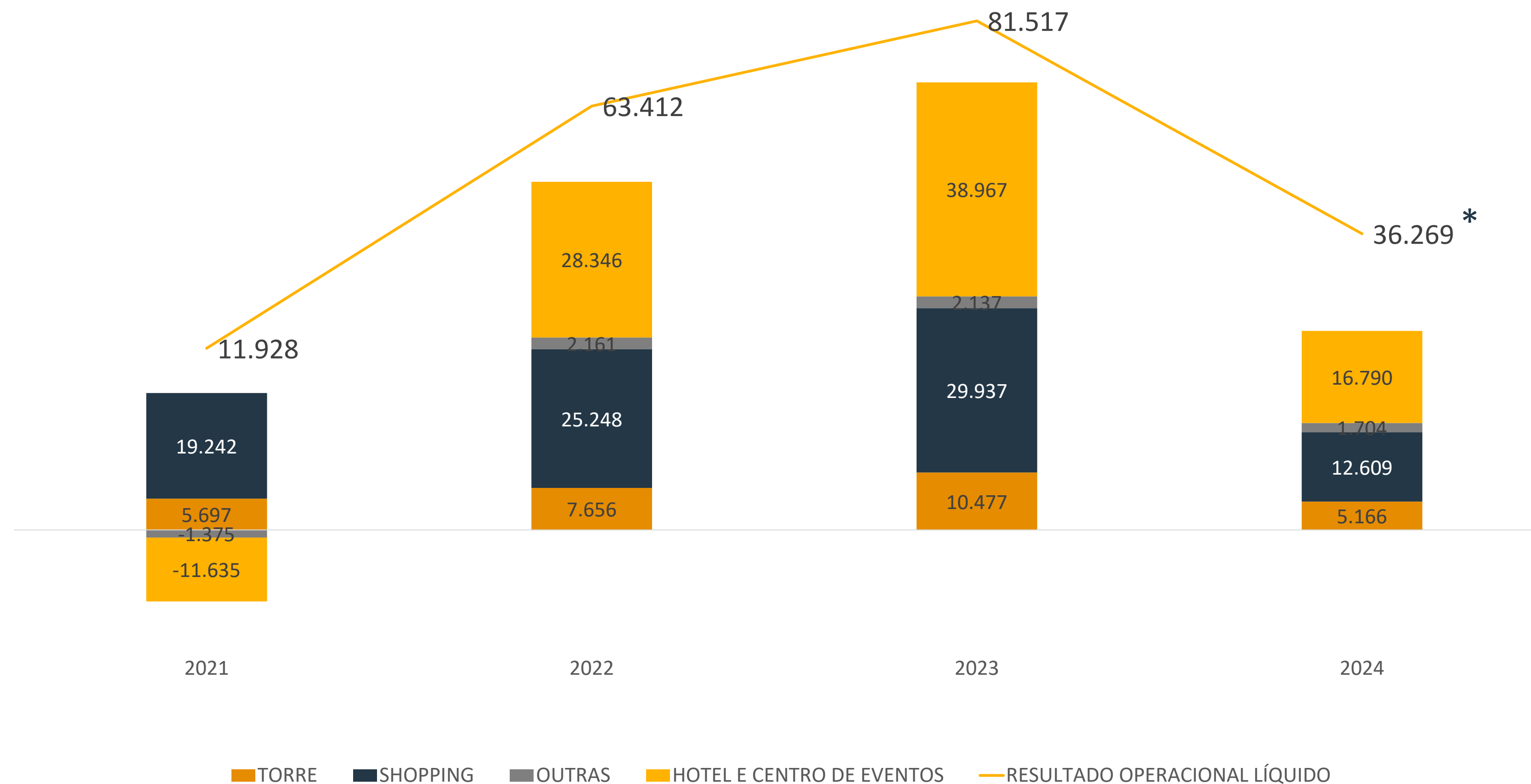
Nos últimos três anos podemos verificar o crescimento do resultado operacional do empreendimento, antes do investimento, fruto da nova gestão, realizada pela atual composição do conselho. Destaque para o ano de 2024 que já vem apresentando resultado 25% superior ao ano de 2023



O IMÓVEL



Resultado Operacional Realizado - 2021-2024



(*) Resultado Operacional até Maio/2024



4.0 Fundo Ourinvest RE I – WTSP11



O FUNDO WTSP11

Relatório Maio/24



DIVIDENDO POR COTA:

R\$ 0,40

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

11,9%

DIVIDEND YIELD (12M):

10,1%

RETORNO NO MÊS:

10,2%

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 51.563

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 40,37

MARKET CAP:

R\$ 40.069.849

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 80,13

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 79.533.746

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 2.455

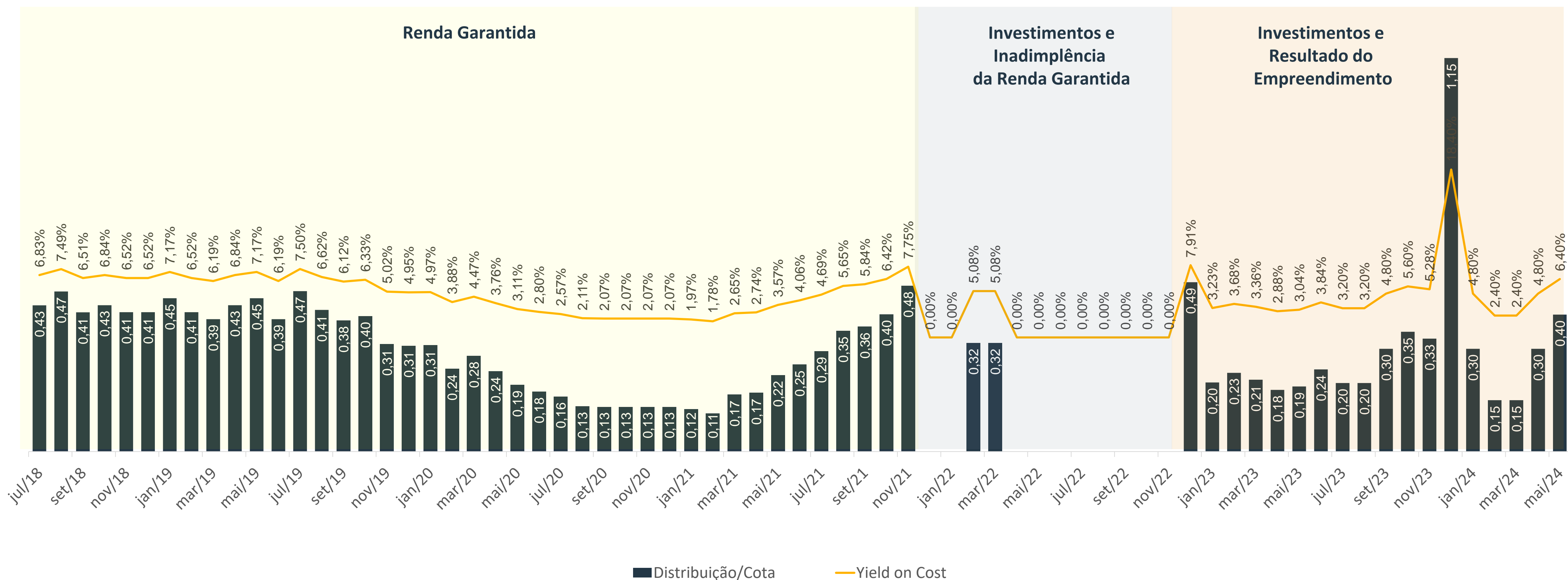
O FUNDO WTSP11

Histórico de Distribuições



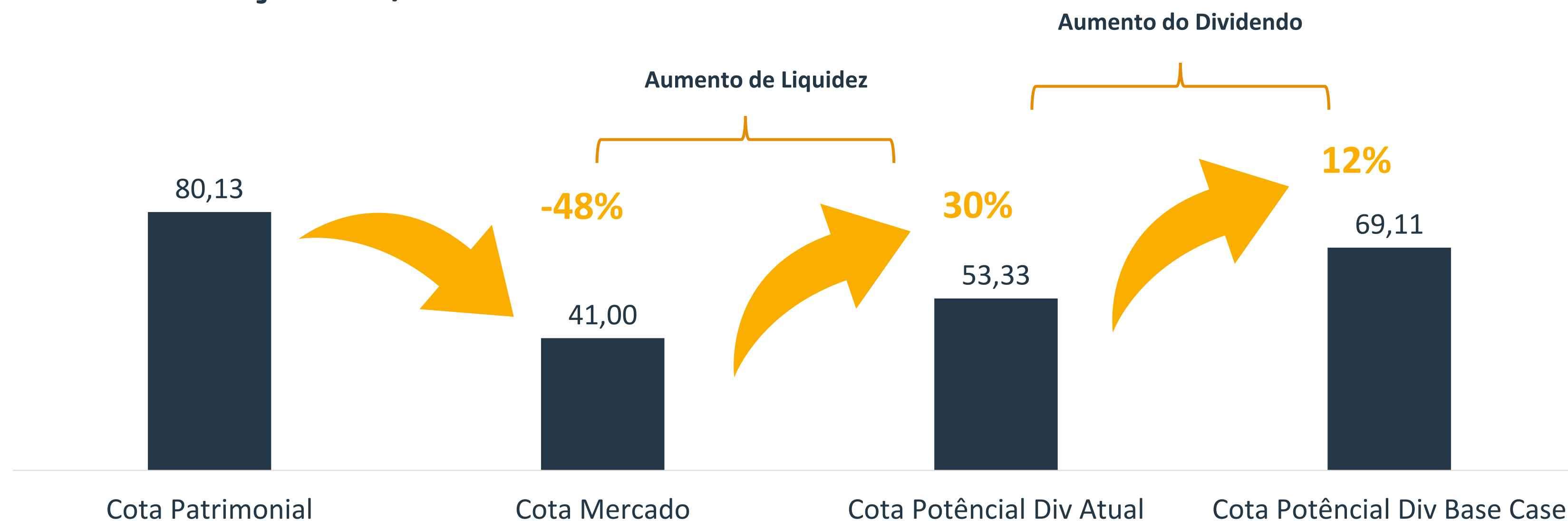
Durante o período em que a renda garantida perdurou, o Fundo distribuiu aos cotistas um dividendo mensal médio de 0,30/cota ou 4,8% a.a. sobre a cota de emissão.

Após o término da renda garantida, o Fundo distribuiu ao cotista um dividendo mensal de 0,31/cota ou 4,9% a.a. sobre a cota de emissão.



O FUNDO WTSP11

Diferença VM/VP



- O tamanho do Fundo e a destinação atual para investidores qualificados geram pouca liquidez das suas cotas no mercado secundário, fazendo com que as cotas deste fundo sejam transacionadas com base em um cap de 11,7% a.a., em comparação com um cap médio de 9,0% a.a. do fundos de imóveis comerciais que fazem parte do IFIX. Caso aprovados, o aumento do Fundo (mediante a nova emissão de cotas) e a mudança no público alvo do Fundo para investidores em geral, podem resultar em um aumento de liquidez e convergência estimada do seu cap para 9,0% a.a., fazendo com que o valor de mercado da cota possa, estimativamente, atingir mais de R\$ 50, considerando o valor atual de distribuição de rendimento ainda afetado pelo programa de investimentos no imóvel (descrito no Capítulo 3);
- Caso o imóvel já estivesse em um regime normal de investimentos, o volume de distribuição estaria em torno de R\$ 93 milhões. Considerando o aumento da distribuição e a convergência das cotas para o cap de mercado com o aumento da liquidez a cota teria, estimativamente, o potencial de ser negociada acima de R\$ 65.



5. Proposta de Aquisição da Participação da Hines no WTSP11

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO



Proposta do Fundo aceita pela Hines

- A Hines iniciou um processo de venda da sua participação no WTC SP de **37 cotas condominiais ou 12,33% de participação no imóvel.**
- O Fundo fez proposta, sujeita à aprovação dos Cotistas, por **R\$ 105.000.000,00**, avaliando o imóvel em **R\$ 851.000.000,00**, a um cap rate de **11% a.a.** sobre o resultado operacional de 2025.
- O valor ofertado na participação do imóvel é **25% inferior ao laudo atual do imóvel (R\$ 1.14 bi).**
- A Hines aceitou a proposta do Fundo, condicionada à aprovação de uma nova emissão de cotas pelos cotistas do Fundo, conclusão de diligência jurídica e outras condições precedentes, nos termos descritos a seguir.

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

Estrutura Proposta



- 78% do custo de aquisição de R\$ 109,5 milhões, incluindo ITBI e custos de estruturação de um CRI, será financiado através de um CRI de 240 meses, lastreado em 80% do resultado líquido previsto da participação adquirida junto à Hines, com custo de IPCA + 8,5% a.a. estruturado pelo Banco Fator.
- 22% do custo de aquisição (R\$ 24 milhões) será arcado através de aporte de capital no Fundo, mediante nova emissão de cotas do Fundo.
- As novas cotas serão emitidas a R\$ 75,00, valor da primeira emissão de cotas do Fundo.
- Para o volume de R\$ 24 milhões serão necessárias 320.000 novas cotas, representando 24% das cotas após a emissão

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO



Fundo Atual e Estimativa após nova Emissão

	Fundo Atual	Base Case	100% Equity
Número de Cotas	992.565	1.312.565	2.452.565
Custo de Aquisição	74.438.470	183.938.470	183.938.470
Custo por Fração do Empreendimento	3.544.689	3.171.352	3.171.352
Custo Equivalente do Empreendimento no Fundo	1.063.406.724	951.405.882	951.405.882
Laudo de Avaliação	1.138.200.000	1.138.200.000	1.138.200.000
Valor do Ativo Reavaliado	79.674.000	220.052.000	220.052.000
Dívida	-	(85.410.000)	-
PL do Fundo	79.674.000	134.642.000	220.052.000
R\$/Cota	80,27	102,58	89,72
NOI (2025)	93.346.559	93.346.559	93.346.559
Rendimento/cota (ano)	6,58	6,73	7,36
Custos do Fundo	0,40	0,51	0,45
Resultado do Fundo	6,18	6,22	6,91
Dividendo Anual / Cota de Emissão	8,24%	8,29%	9,21%



6. Recomendação do Consultor



RECOMENDAÇÃO DO CONSULTOR



O CONSULTOR RECOMENDA A NOVA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO A UM VALOR DE EMISSÃO DE R\$ 75,00/COTA VISANDO A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE 37 NOVAS COTAS DO WTC SP JUNTO À HINES, INCLUINDO, SE NECESSÁRIA, A ESTRUTURA DE ALAVANCAGEM VIA CRI DETALHADA NO CAPÍTULO 5.

O CONSULTOR RECOMENDA A ALTERAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO DO FUNDO PARA INVESTIDORES EM GERAL, EM SUBSTITUIÇÃO À DESTINAÇÃO ATUAL APENAS PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS.

O CONSULTOR RECOMENDA A INCLUSÃO DA FAR NO REGULAMENTO DO FUNDO COMO GESTORA, SEM ALTERAÇÃO DA ESTRUTURA DE CUSTOS ATUAL DO FUNDO

As recomendações acima levam em consideração:

- A expectativa de geração de maior liquidez do Fundo em mercado secundário decorrente (i) do aumento de seu tamanho e do seu ativo e (ii) da destinação das cotas para investidores em geral;
- O fato de que o valor proposto de emissão por cota não afetará o rendimento por cota dos atuais cotistas; e
- A expectativa de que haja apreciação do valor de mercado das cotas, em função (i) da manutenção do rendimento por cota, (ii) do aumento de tamanho e de liquidez detalhados nos itens acima e (iii) do aumento da cota patrimonial do fundo em função do preço de aquisição do ativo, abaixo do preço da primeira emissão de cotas do fundo.



Fator de excelência na criação de valor



ENDEREÇOS

SÃO PAULO

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar
04530-001 - São Paulo – SP

SAC 0800-7707229 sac@fator.com.br

OUVIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)

fator.com.br

