

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos CNPJ nº 30.791.386/0001-68

(Administrado pelo Banco Fator S.A. –
CNPJ nº 33.644.196/0001-06)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente do período de 29 de junho de 2024
(data da transferência de administração do Fundo) a
27 de agosto de 2024 (data do encerramento
das atividades do Fundo)

Ref.: Relatório nº 24AA7-033-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 29 de junho de 2024 (data de transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -

12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos (“Fundo”), que compreendem as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Liquidação das atividades do Fundo

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, em 25 de julho de 2024, o Administrador comunicou aos cotistas pela liquidação das atividades do Fundo no prazo de até 60 (sessenta) dias, tendo a mesma ocorrido em 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo). Nesse sentido, as demonstrações contábeis do período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) não estão sendo apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Liquidação antecipada do fundo

(Conforme Nota Explicativa nº 15 – outras informações)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme Nota Explicativa nº 15, em 25 de julho de 2024 foi comunicado aos cotistas do Fundo a liquidação e encerramento das atividades do Fundo no prazo de até 60 (sessenta) dias, tendo a mesma ocorrido em 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo). Por se tratar de evento de encerramento, entendemos que os riscos mais significativos são na liquidação dos ativos e encargos do Fundo. Por esse motivo, estes foram tratados como assuntos relevantes em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** verificar a ata que delibera a liquidação do Fundo; **(ii)** realizar testes documentais para validação da liquidação dos investimentos e encargos do Fundo; **(iii)** apuração e liquidação de cotas; e **(iv)** validação da liquidação dos encargos do Fundo em período subsequente.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para apuração e liquidação das cotas são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de outubro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Edinilson Attizani
Contador CRC 1SP-293.919/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos
CNPJ nº 30.791.386/0001-68
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
CNPJ nº 33.644.196/0001-06

Demonstrações do resultado
Período de 29 de junho de 2024 a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo
Em milhares de reais

	Período de 29 de julho a 27 de agosto de 2024
Composição do resultado dos períodos	
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	
Rendas de cotas de fundos de investimento imobiliário	1.579
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	1.579
Outros Ativos Financeiros	70
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	87
Despesa de IR sobre resgates de títulos de renda fixa e cotas de fundo de renda fixa	(17)
Outras Despesas	(176)
Despesa de auditoria e custódia	(21)
Despesa de taxa de administração	(30)
Despesa de taxa de gestão	(30)
Despesa de taxa bovespa	(7)
Despesas serviços técnicos especializados	(68)
Despesa de fiscalização CVM	(10)
Outras despesas	(10)
Resultado líquido dos períodos	1.473

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos
CNPJ nº 30.791.386/0001-68
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
CNPJ nº 33.644.196/0001-06

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Período de 29 de junho de 2024 a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)
Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 28 de junho de 2024	167.961	(7.039)	(32.644)	128.278
Resgate de cotas	-	-	(4.911)	(4.911)
Resgate para integralização de cotas	-	-	(124.839)	(124.839)
Distribuição de resultado no período	-	-	(1)	(1)
Resultado líquido do período	-	-	1.473	1.473
Em 27 de agosto de 2024	167.961	(7.039)	(160.922)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos
CNPJ nº 30.791.386/0001-68
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
CNPJ nº 33.644.196/0001-06

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Período de 29 de junho de 2024 a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)
Em milhares de reais

	Período de 29 de julho a 27 de agosto de 2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	70
Pagamento da taxa de administração	(26)
Pagamento de serviços contratados pelo Fundo	(60)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(68)
Pagamento da auditoria e custódia	(28)
Pagamentos diversos	(3)
Recebimentos diversos	140
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	25
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aplicação em cotas de FII	(2.699)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	1.486
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(1.213)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Resgate de cotas PJ	(4.911)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.373)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(6.284)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(7.472)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	7.472
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos foi constituído em 11 de junho de 2018, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 23 de maio de 2019. Destinava-se a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

O Fundo tinha por objetivo investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários e demais títulos e valores mobiliários que fossem permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, bem como a Letra Imobiliária Garantida.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código OUFF11.

O Fundo buscava atingir, considerando para tanto, a valorização das cotas, os rendimentos distribuídos e as amortizações realizadas, uma rentabilidade equivalente a 100% da variação do IFIX - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("Benchmark").

O Fundo não podia realizar operações com derivativos.

As aplicações do Fundo não contavam com a garantia da Administradora, Gestora, de qualquer empresa pertencente ao conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A gestão da carteira do Fundo foi realizada pela Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para elaboração das demonstrações contábeis foram realizadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os fundos de investimento imobiliário, que são definidas pelas normas previstas na Instrução nº 516/11 e suas alterações posteriores e pelas demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis para o período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de outubro de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacavam-se:

(a) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo foi o Real, mesma moeda de preparação e elaboração das demonstrações contábeis.

(b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adotava o regime de caixa para o registro das receitas e despesas.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias.

(d) Instrumentos financeiros

(i) Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros foram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

As classificações dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependiam de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros foram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros fossem registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros foram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Custo amortizado ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geravam, em datas específicas, fluxos de caixa que se referiam exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. Foram classificadas nessa categoria os valores a receber das opções recompra de imóveis.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros foram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que foram representadas por operações compromissadas.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representavam dívida para o emissor, rendiam juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Valores a receber: representavam valores a receber de opções de recompra de imóveis.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo.

(ii) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros foram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado foram ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros foram posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros foram mensurados ao valor Justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data foi interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro foi o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo foi estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os valores a receber foram mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo foram reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros foram mensurados ao custo amortizado adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, foram reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Gerenciamento de riscos

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estavam submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estavam localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem atual e influenciassem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderia ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compunham a carteira do Fundo poderiam ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podiam impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que viessem a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetassem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento podiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderiam enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderia enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderia impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo

O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII podiam ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significava que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependeria do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compunham a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependeriam do resultado do Fundo, que por sua vez, dependeria preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderia retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderia impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que aplicassem recursos em empreendimentos imobiliários que não tivessem como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos foram tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficavam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas fossem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: (i) seria concedido somente nos casos em que o FII possissem, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não seria concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe dessem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII podiam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tivesse interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podiam impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, estavam sujeitas a alterações. Existia o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que podia implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco Tributário relacionado aos CRI, às LH, às LCI e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderiam eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendessem a determinados requisitos eram isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, as LIG e às LH, poderiam afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não previa critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, ouvido o Gestor e observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderia gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderia significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo teria íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior seria a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou das Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco do Prazo

Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo eram aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuíam baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo foi realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, podia causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo foi realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo podiam sofrer oscilações negativas de preço, o que podia impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirisse as cotas do Fundo devia estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo e que não havia qualquer garantia de que haveria liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo seriam administrados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, portanto os resultados do Fundo dependeriam de uma administração/gestão adequada, a qual estaria sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderiam afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, de consultores especializados (se houver), do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderiam acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Riscos Atrrelados aos Fundos Investidos

O Administrador e o Gestor não eram responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo e não respondiam pelas eventuais consequências de tais perdas.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo podia adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Resolução CVM 175, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos seriam adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderiam ser majorados. Além disso, poderia haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI

O investimento em CRI incluiu uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderia haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deveriam ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI podiam não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderia afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderiam vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não viesse a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deveria resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tivesse utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderia não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzissem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tivessem sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderia não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderiam concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compunham o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honrasse suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servissem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderiam vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considerava um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderia haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais podiam não ser alcançada em tempo razoável, o que podia resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderia não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendessem à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderia enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderia impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecessem aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil foi influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podiam causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluíam as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultavam em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetavam de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderia prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compunham a carteira do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem atual e influenciassem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderia ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo deviam ser marcados a mercado, ou seja, seus valores seriam atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderia sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não era devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador e o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não houve restrição quanto ao limite de cotas que podiam ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, houve possibilidade de que deliberações fossem tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderia, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas deviam ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas dependia da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não contava com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais estava sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador pelo Gestor para o Fundo poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podiam ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que viesse a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores tinham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas deviam considerar que qualquer resultado obtido no passado não era indicativo de possíveis resultados futuros, e não havia qualquer garantia de que resultados similares seriam alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estavam sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador e o Gestor não possuíam qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que refletissem alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estava eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não fosse suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizaria nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estaria sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não fossem suficientes para fazer frente a tais despesas.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que foram as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tinha se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM viesse a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderia ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderia ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não havia garantia de que o Fundo viesse a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo viesse a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência fossem suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo viesse a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, foi possível que os cotistas viessem a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderiam incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo estava atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependeria do processo de seleção de tais ativos. O sucesso dependia do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não havia garantias de que o Gestor permaneceria nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes viessem a renunciar sua posição de Gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro gestor com a mesma experiência e qualificação poderiam impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco de eventual conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizavam situações de conflito de interesses dependiam de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do Fundo, o Gestor e o Administrador eram empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não havia garantia que, no futuro, não existisse conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do Fundo, do Administrador e do Gestor, em razão de funções por eles exercidas, o que podia causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Poderia ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições fossem aprovadas em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podiam não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que podia impactar negativamente o Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O Fundo poderia deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente viesse a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderiam ser adversamente afetados.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo foi o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estivessem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderia acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público devia pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existia garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependeriam da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderiam ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo foi o de investir em Ativos Alvo que estavam vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podiam implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podiam afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro estava sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetavam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que seriam investidos pelo Fundo poderiam estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que viessem a ser criados a partir da data do Prospecto poderiam implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderia deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podiam ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podiam expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estavam localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo pudesse vir a receber dos alienantes, podiam não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surgissem após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, podia haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podiam recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tivessem sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel
Considerando que o objetivo do Fundo foi o de investir em Ativos Alvo, condições econômicas adversas em determinadas regiões podiam reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições podia causar uma diminuição significativa no seu valor, que podia impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo foi o de investir em Ativos Alvo, que incluíssem imóveis, o lançamento de novos empreendimentos poderia dificultar a capacidade do Fundo em vendê-los ou locar seus espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderia impactar a capacidade do Fundo em vender e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderia gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de vacância

Considerando que o objetivo do Fundo foi o de investir em Ativos Alvo, que incluíssem os Imóveis, o Fundo poderia não ter sucesso na prospecção de novos adquirentes e/ou superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderia reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderiam comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderia ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo seria liquidado antecipadamente, o que podia acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que foram objeto de Assembleia Geral de cotistas somente seriam deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendessem a possuir número elevado de cotistas, foi possível que determinadas matérias ficassem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Demais riscos

O Fundo também poderia estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Remuneração da administração

Taxa de administração

O Administrador recebia por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo o percentual de (i) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos e que devia ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/IBGE, ou índice que viesse a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do Fundo; e (ii) até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, pagos a terceiros, e (b) sobre o percentual do Fundo alocado em ativos alvo que integrassem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, o percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago a terceiros, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da primeira emissão do Fundo. Caso as cotas do Fundo tivessem integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerassem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, a base de cálculo da taxa de administração seria sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração o percentual de (i) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos e que deveria ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que viesse a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da primeira emissão do Fundo; e (ii) o percentual de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

A taxa de administração era calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas, poderia variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o Fundo tivesse, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração iria refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

No período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), a remuneração da administração foi de R\$ 60, sendo representada por R\$ 30 de administração e R\$ 30 de gestão, registradas nas contas “Despesa de taxa de administração” e “Despesa de taxa de gestão”, na demonstração do resultado do período.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Taxa de performance

O Gestor recebia uma taxa de performance correspondente a 30% (trinta por cento) do resultado do Fundo que excedesse o Benchmark.

A taxa de performance era provisionada mensalmente, a partir do encerramento da primeira emissão e paga semestralmente, observados os critérios estabelecidos no regulamento. O respectivo pagamento ocorria até o 15º dia útil, dos meses de julho e janeiro, se a taxa de performance fosse devida no período.

Para fins de cálculo da taxa de performance era considerado como cota base, inicialmente o valor da cota no dia do encerramento da primeira emissão deduzido dos custos de colocação por cota da primeira emissão e, a partir de então e desde que houvesse pagamento da taxa de performance num determinado período, o valor da cota contábil do Fundo apurado no último dia do mês anterior ao mês de pagamento da última taxa de performance.

A apuração mensal da taxa de performance era realizada conforme fórmula definida no regulamento do Fundo.

Não era cobrada taxa de performance do Fundo quando o valor da cota contábil fosse inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança de taxa de performance efetuada.

No período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) não houve pagamento de despesas de taxa de performance.

6 Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

No período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), não houve integralização de novas cotas.

(b) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública da primeira emissão, o total de até 1.000.000 (um milhão) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000 (“Valor Total da Oferta”), em série única (“Primeira Emissão”).

Não houve a possibilidade de lote suplementar na primeira emissão.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O valor total da oferta podia ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) cotas, por decisão exclusiva do Administrador, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03. As cotas de primeira emissão foram objeto de distribuição pública.

O investimento mínimo inicial do Fundo requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 1 (“Aplicação Inicial Mínima”). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não era aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

Encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada, o Administrador podia, considerada a recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.00, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

No período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), não houve emissão de novas.

(c) Amortização de cotas

As cotas podiam ser amortizadas, a critério do Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houvesse desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Conforme recomendação do Gestor ao Administrador, o Fundo podia amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorresse a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicava a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

A amortização parcial das cotas era precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que seria realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que seriam utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que seriam beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota era reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Era realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fazia jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

No período de 29 de junho de 2024 a 27 de agosto de 2024 não houve amortização de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuiu a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Administrador apurava mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º dia útil do mês subsequente ao mês objeto da apuração, e podia distribuir aos cotistas, até o 15º dia útil do mês da data de apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, era pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência.

No período de 29 de junho de 2024 (data da transferência de administração) a 27 de agosto de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo) foi realizado o pagamento de distribuição de rendimentos que estava apropriado no período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 no valor de R\$ 1.373.

8 Transações com partes relacionadas

Considerando a estrutura das operações do Fundo, as transações realizadas com partes relacionadas incluem substancialmente a remuneração do Administrador/Gestora.

São consideradas partes relacionadas ao Fundo o Gestor e o Administrador, assim como as empresas controladas pelos acionistas da Gestora, e incluíam principalmente:

- Banco Fator S.A. (Administrador);
- Fator Asset Gestora de Recursos Ltda (Gestora).

As operações entre o Fundo e suas partes relacionadas consistiam nas seguintes transações:

Remuneração da administração, gestão e controladoria

As informações relacionadas às taxas de administração, gestão estão apresentadas na nota explicativa nº 5.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no último período foi a seguinte:

Períodos	Valor da cota	Rentabilidade - %
Período de 29 de junho de 2024 a 27 de agosto de 2024	2,709970	2,74

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período são os seguintes:

	29 de junho de 2024 a 27 de agosto de 2024	
	Valor	% PL médio
Despesa de taxa de gestão	30	-
Despesa de taxa de auditoria e custódia	28	-
Despesas com serviços técnicos especializados	68	-
Despesa de taxa de administração	30	-
Despesa de taxa de fiscalização CVM	10	-
Despesa de taxa bovespa	7	-
Outras despesas	3	-
	176	-

Patrimônio líquido médio 120.051

11 Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda na fonte exceto daqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que são sujeitos a Imposto de Renda na fonte e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

12 Contrato de prestação de serviço de auditoria

O Administrador, no período, contratou serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ele administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 13 Demandas judiciais
Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, que na defesa dos direitos dos cotistas, que desses contra a administração do Fundo.
- 14 Contrato de prestação de serviços
A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A. para prestar serviços de custódia, escrituração das cotas e emissão de extratos.
- 15 Outras informações
Em 25 de julho de 2024, o Administrador comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, a liquidação do Fundo será realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias contados a partir desta data. Visando viabilizar o início dos procedimentos de liquidação do Fundo, informamos que dia 26 de julho de 2024, será o último dia no qual as cotas de emissão do Fundo cujo ticker é OUFF 11 (“Cotas”) poderão ser negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”). Desta forma, as negociações de cotas do Fundo estarão suspensas a partir do pregão do dia 29 de julho de 2024 (“Data de suspensão”) não podendo mais ser negociadas. Para efeitos de apuração de imposto sobre ganho de capital, os cotistas deverão informar, conforme abaixo indicado, seus respectivos custos médios de aquisição de cotas (“custo médio”) para o tratamento tributário, a partir do dia 31 de julho de 2024 até 11 de agosto de 2024 (“período de envio”). O Administrador informa que os cotistas poderão informar seu respectivo custo médio, dentro do período de envio.

Em 20 de agosto de 2024 o Administrador e a Gestora comunicaram através do Fato relevante aos cotistas e ao mercado em geral que:

I. Após o término do período de envio do custo médio de aquisição, encerrado em 11 de agosto de 2024, a Administradora apurou o referido custo médio dos cotistas. Esta etapa foi essencial para a devida conformidade com as normas fiscais, conforme exigido pela legislação tributária aplicável. Para os cotistas que não informaram seu custo de aquisição dentro do período solicitado foi utilizado para a base de cálculo do imposto o menor valor de cotação diária em bolsa do Fundo desde o início de sua negociação, qual seja R\$ 57,50 (cinquenta e sete reais e cinquenta centavos). Como resultado, o Fundo continuará o seu processo de amortização total e subsequente liquidação, através da devolução do valor patrimonial do Fundo por meio de amortização, a ser efetuada mediante partilha:

(a) Sendo assim, na data de 23 de agosto de 2024 serão entregues 6,92219633 cotas do VRTM para cada cota do Fundo;

(b) Observando que a posição em cotas de fundos negociadas em bolsa deve sempre corresponder a números inteiros, as frações de cotas do VRTM que forem recebidas pelos cotistas do Fundo serão objeto de leilão a ser realizado na B3 (“Leilão”) e os valores líquidos levantados serão creditados nas respectivas contas dos detentores de tais frações. As datas e demais informações sobre o Leilão serão divulgadas pelo VRTM nos próximos dias;

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(c) Na data de 23 de agosto de 2024 ocorrerá a liquidação do Fundo e os cotistas receberão por cada cota do Fundo, 6,92219633 cotas do VRTM;

(d) Na data de 27 de agosto de 2024 ocorrerá o pagamento de R\$ 2,70677543 por cota, descontado do respectivo imposto de renda retido de cada cotista.

II. Para viabilizar o entendimento, por parte dos investidores, da composição de ativos do Fundo, demonstra-se, através da tabela abaixo os valores distribuídos a título de amortização:

Quantidade de cotas do Fundo	1.814.336
Posição que o Fundo possui alocada em cotas do VRTM11	12.559.190
Fator de proporção da Amortização em cotas	6,92219633 por cota

Posição que o Fundo possui em instrumentos de caixa	R\$ 4.911.000,11
Valor em caixa por cota do Fundo	R\$ 2,70677543 por cota

As cotas do VRTM, objeto da segunda emissão, só poderão ser negociadas após a conclusão do processo de liquidação dos fundos OURE, OUFF e FAOE.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 572. As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

16 Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora.

17 Alterações estatutárias

No período de 29 de junho de 2024 a 27 de agosto de 2024 não houve alteração estatutária.

Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de

29 de junho de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 27 de agosto de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Informações adicionais

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR

Contador

Diretor responsável:

Eduardo Chalub Marino