

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA
CNPJ nº 49.553.783/0001-20

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CARTA CONSULTA FORMAL, DE 16 DE MAIO 2024

Prezado Sr. Cotista,

O **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade 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 FATOR RENDA ESTRUTURADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20 (“Fundo”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de dezembro de 2022, conforme alterada, 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 16 de maio de 2024, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (i) Aprovação da dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação total dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 51.870.412/0001-13 (“VRTM”), pelo valor que tais ativos encontrarem-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, acrescido de ágio de 3,1% (três inteiros e um décimo por cento), sendo que, para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do VRTM, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o VRTM em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do VRTM a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo. A aquisição dos ativos pelo VRTM é condicionada à ocorrência de determinadas condições, quais sejam: (a) a aprovação pelos cotistas do Fundo; (b) a formalização da documentação necessária à efetivação da transferência dos ativos; (c) a implementação de emissão de cotas pelo VRTM; (d) a apresentação pelo Fundo de todo e qualquer *waiver* necessário para a efetivação da transação proposta, incluindo, sem se limitar à anuência expressa acerca do direito de preferência de determinados ativos, bem como da cessão de posição contratual, quando aplicáveis; (e) o envio pelo Fundo ao VRTM das informações necessárias para que o VRTM possa avaliar os ativos e suas características; (f) a obtenção de laudo de avaliação para confirmação dos valores justos, conforme atualmente constante das demonstrações financeiras do Fundo; (g) inexistência de quaisquer impedimentos legais ou regulatórios para a aquisição/alienação dos ativos; (h) aprovação do ato do administrador do VRTM de nova emissão de cotas em montante suficiente para viabilizar o pagamento do preço de aquisição; (i) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem quaisquer ativos do Fundo; (j) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem o VRTM ou prejudiquem sua capacidade de cumprir as obrigações referentes à aquisição dos ativos; e (l) aprovação pelo VRTM de eventuais alterações no rol e/ou na quantidade de ativos objeto da transação proposta;

- (ii) Em caso de aprovação do item (i) acima, a aprovação da substituição do atual Administrador, o Banco Ourinvest S.A. (acima qualificado), pelo Banco Fator S/A, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, habilitado para administração de fundos de investimento ("Novo Administrador"), e a consequente alteração do Regulamento do Fundo, com a exclusão de todas as menções e referências ao Administrador e substituição pelas informações e dados cadastrais do Novo Administrador, a qual produzirá efeitos a partir do fechamento dos mercados no dia 12 de junho de 2024 ("Data da Transferência da Administração");

Ratificação da decisão dos cotistas a respeito das matérias objeto da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 24/10/2023, na qual se aprovou a aquisição ou venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidos por securitizadora que seja parte relacionada ao gestor do Fundo e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo administrador do Fundo e/ou geridos pelo gestor do Fundo e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o administrador ou o gestor do Fundo e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI, fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas à Gestora, e/ou que sejam distribuídos por partes ligadas ao administrador ou ao gestor do Fundo, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade: (i) caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com rating mínimo A-; (ii) duration máximo de 5 (cinco) anos; (iii) as operações de CRI devem ser indexadas ao índice de preço ou CDI; (iv) razão de garantia (Loan to value - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (v) o rating da emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (i) anterior; (vi) as operações de CRI poderão ser de classe única ou sênior; (vii) no máximo 50% (cinquenta por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (viii) sejam lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Administrador entende que a deliberação das matérias constantes da Ordem do Dia deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas. Ademais, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Para fins de fornecer maiores informações aos Cotistas a respeito da estrutura das transações 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/fator-renda-estruturada>

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com o gestor do Fundo para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail assembleias.fii@ouribank.com e gestaofatorore@fator.com.br

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

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

Ao Banco Ourinvest, Administrador do Fundo Imobiliário Ourinvest Fator Renda Estruturada (FAOE11)

Aos cuidados de: Mary Takeda

Data: 15/05/2024

RECOMENDAÇÃO DO GESTOR

Objeto da Recomendação:

Proposta de Aquisição dos Ativos do Fundo realizada pelo **FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** datada de 14/05/2024

Contexto do Fundo:

O Fator Renda Estruturada é um Fundo de Investimento Imobiliário que tem como tese principal adquirir unidades na planta de empreendimentos residenciais com opção de recompra para o Incorporador, além de CRIs voltados à incorporação residencial.

A tese em questão demanda um capital mínimo para se tornar viável e escalável, de forma a pulverizar as alocações do Fundo, mitigar riscos e trazer retorno condizente ao risco.

Em sua primeira oferta pública de cotas pretendia-se captar para o Fundo R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Ao final da oferta e de um primeiro follow-on, o montante total captado para o Fundo foi de apenas R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

Com o volume captado a Gestão realizou a alocação em 5 projetos residenciais distintos e 6 CRIs com uma taxa média de IPCA + 10,75%.

Devido ao tamanho do Fundo, as taxas de Gestão e Administração tem consumido uma parte importante da boa rentabilidade auferida nos ativos alocados.

Sobre a Oferta do VRTM:

A oferta de aquisição do VRTM leva em consideração o pouco tempo de vida do FAOE e o peso da taxa de distribuição primária na rentabilidade do Cotista. Dessa forma, a proposta de ágio pelos ativos do Fundo faz com que o cotista do FAOE tenha este efeito neutralizado.

O VRTM pretende realizar uma oferta pública de cotas, nos termos do IPA divulgado em 17/04/2024, para a aquisição de ativos de outros dois Fundos Imobiliários (OURE e OUFF).

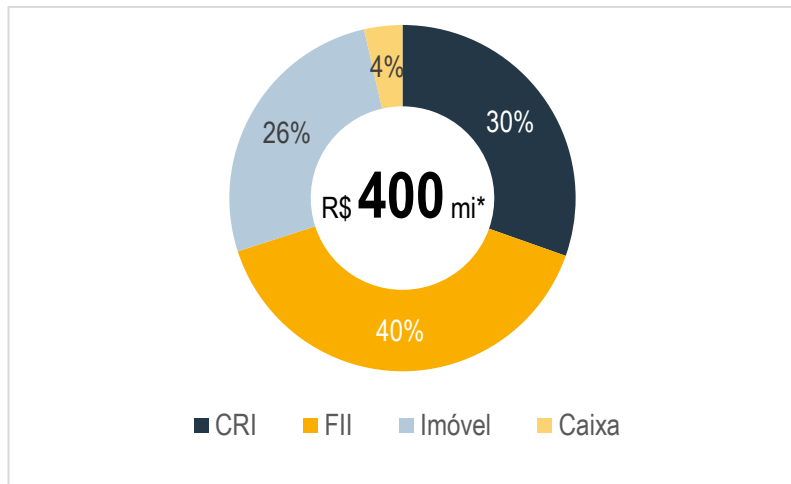
Caso as intenções do VRTM se concretizem, os cotistas do FAOE migrarão para uma estrutura mais robusta em termos de volume e liquidez do Fundo, bem como mais diversificada e com alocação em estratégia semelhante à pretendida pelo FAOE. (Anexo I – Portfólio consolidado dos Fundos).

Adicionalmente, a estrutura do FAOE é de um fundo de prazo determinado. O aceite da proposta do VRTM permitirá que a liquidez dos atuais cotistas seja antecipada através da negociação do ativo em bolsa, dado que o VRTM é um fundo imobiliário de prazo indeterminado e listado em bolsa para investidores em geral.

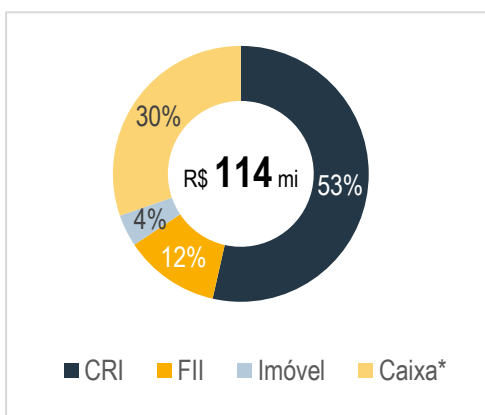
RECOMENDAÇÃO DO GESTOR

Com base nas informações acima apresentadas, o Gestor Recomenda o voto favorável à aquisição dos ativos do Fundo pelo VRTM nos termos da proposta apresentada que endereça, dentre outros pontos, os custos da oferta pública do FAOE e seu peso para a rentabilidade dos cotistas, além da opção de liquidez através da negociação em bolsa.

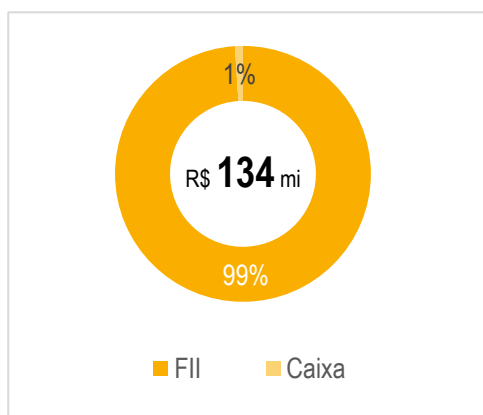
Anexo I – Carteira Consolidada



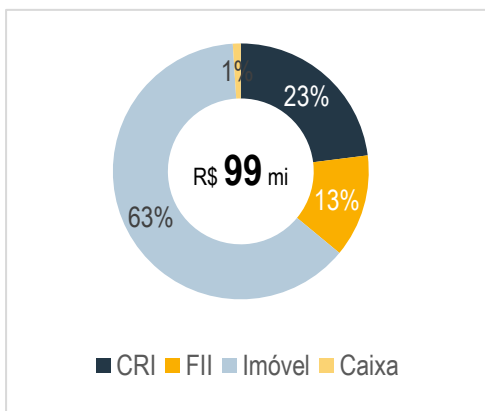
VRTM11



OUFF11



OURE11



FAOE11

