

# Fundo de Investimento Imobiliário – FII Fator Renda Estruturada

## CNPJ nº 49.553.783/0001-20

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo –  
CNPJ nº 78.632.767/0001-20)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do  
auditor independente no período de 11 de agosto de 2023  
(data de início das atividades do Fundo) a  
12 de junho de 2024 (data da transferência)

Ref.: Relatório nº 247JA-006-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**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](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 12 de junho de 2024 (data da transferência) e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada em 12 de junho de 2024 (data da transferência), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência), 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 financeiras”. 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

### Alterações estatutárias

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 22, por meio de carta consulta e com base nas respostas recebidas até 31 de maio de 2024, os cotistas do Fundo (77,79%) aprovaram: (i) a dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação total dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e (ii) aprovação da substituição do atual administrador, o Banco Ourinvest S.A. pelo Banco Fator S/A, a partir do fechamento do dia 12 de junho de 2024. 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Certificados de recebíveis imobiliários

### (Conforme Nota Explicativa nº 6.1.1)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 12 de junho de 2024, o Fundo possuía R\$ 22.483 mil, o equivalente a 41,08% de seu Patrimônio Líquido, investido em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”). A metodologia utilizada para mensuração dos CRIs está baseada em um modelo de negócio, considerando levantamento de fluxos de caixa, projeção da taxa de índice de preço e spread de crédito. Desta forma, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que envolvem premissas e julgamento da administração para mensuração dos ativos e por este motivo este assunto foi tratado como relevante em nossa auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; (iii) verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; (iv) validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; (v) verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP) e documentação suporte; (vi) exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela administração do Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento e o resultado obtido no período foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Estoque de imóveis

(Conforme Nota Explicativa nº 8)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 12 de junho de 2024, o Fundo detém estoque de imóveis em construção no montante de R\$ 17.205 mil, equivalente a 31,43% do seu Patrimônio Líquido. A mensuração dos imóveis é realizada pelo menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável. Desta forma, a classificação desses ativos como estoque e, consequentemente, a observância dos critérios de mensuração para fins de registro contábil foram considerados significativos para fins de nossa auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas dos imóveis e respectivos documentos suporte para avaliação da existência; (iii) avaliamos o mapa de evolução da obra e respectivos documentos suporte; (iv) verificação dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o período; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela administração do Fundo para avaliação e mensuração dos imóveis e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 9)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 12 de junho de 2024, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R\$ 13.341 mil, equivalente a 24,38% do seu Patrimônio Líquido. A mensuração das propriedades para investimento, é realizada com base no valor justo levando-se em consideração o valor do último preço de negociação dos imóveis. Os valores desses ativos registrados contabilmente com base no critério de mensuração representa riscos significativos para fins de auditoria e por este motivo este assunto foi tratado como relevante em nossa auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas dos imóveis e respectivos documentos suporte para avaliação da existência; (iii) verificação dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o período; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela administração do Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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;
- Obtemos 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 concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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.

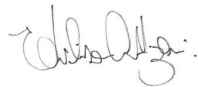
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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 financeiras 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, 01 de agosto 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 - FII Fator Renda Estruturada****CNPJ: 49.553.783/0001-20****(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Balancos patrimoniais em 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>12/06/2024</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
<b>Caixa e equivalente de caixa</b>			
Disponibilidades		1.990	3,64%
	<b>5</b>	<b>1.990</b>	<b>3,64%</b>
<b>Aplicações financeiras</b>			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>6.1.1</b>	22.483	41,08%
Garantias opções de recompra	<b>7</b>	544	0,99%
Estoque de imóveis (em construção)	<b>8</b>	17.205	31,43%
Outros créditos		18	0,03%
		<b>42.240</b>	<b>77,17%</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis acabados para renda		13.341	24,38%
	<b>9</b>	<b>13.341</b>	<b>24,38%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>55.581</b>	<b>101,55%</b>
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>11</b>	475	0,86%
Fundo de reserva	<b>5</b>	360	0,66%
Provisões e contas a pagar	<b>10</b>	14	0,03%
<b>Total do passivo</b>		<b>849</b>	<b>1,55%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas		56.000	102,31%
Gastos com colocação de cotas		(1.917)	(3,50%)
Reserva de contingência		48	0,09%
Lucros acumulados		601	1,10%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>12</b>	<b>54.732</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>55.581</b>	<b>101,55%</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada****CNPJ: 49.553.783/0001-20****(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstração do resultado do período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo)  
a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota e valor patrimonial da cota

	<b>Notas</b>	<b>12/06/2024</b>
<b>Propriedades para Venda</b>		
Receitas com imóveis em construção	7	2.283
		<b>2.283</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.1.1	1.327
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	6.1.1	(116)
		<b>1.211</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	5	1.517
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(340)
		<b>1.177</b>
<b>Despesas operacionais</b>		
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(277)
Despesa de taxa de gestão	10 e 14	(241)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	14	(10)
Despesa de taxa B3	14	(10)
Despesa de auditoria	14	(17)
Outras despesas operacionais	14	(12)
		<b>(567)</b>
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>4.104</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>55.943</b>
<b>Resultado líquido por cota - R\$</b>		<b>73,36</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>978,35</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada****CNPJ: 49.553.783/0001-20****(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
<b>Em 11 de agosto de 2023 (data do início das atividades)</b>		-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	56.000	-	-	-	56.000
Gastos com colocação de cotas	12.3	-	(1.917)	-	-	(1.917)
Resultado líquido do período		-	-	-	4.104	4.104
Constituição reserva	12.5	-	-	48	(48)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(3.455)	(3.455)
<b>Em 12 de junho de 2024</b>		<b>56.000</b>	<b>(1.917)</b>	<b>48</b>	<b>601</b>	<b>54.732</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**

CNPJ: 49.553.783/0001-20

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

Em milhares de reais

	<b>12/06/2024</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	1.517
Recebimento de renda de prêmio e de recompra	1.739
Recebimento de garantia (fundo de reserva)	360
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(277)
Pagamentos de despesas taxa de gestão	(228)
Pagamentos de despesas auditoria	(18)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(17)
Pagamentos de B3	(17)
Aquisição de imóveis para venda	(17.205)
Pagamentos diversos	(11)
Pagamento de IR sobre aplicação financeira	(343)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(14.500)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(23.899)
Recebimento de juros e atualização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	1.138
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	1.489
Aquisição de Imóvel para renda acabados	(13.341)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(34.613)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas de investimentos integralizadas	56.000
Gastos com colocação de cotas	(1.917)
Rendimentos distribuídos	(2.980)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>51.103</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.990</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>1.990</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**  
**CNPJ: 49.553.783/0001-20**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

### 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada ("Fundo") administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo, foi constituído em 10 de fevereiro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 11 de agosto de 2023.

O FUNDO é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa e tem segmento de atuação Híbrido e tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas do Regulamento: (a) Imóveis ou direitos reais a eles relativos, todos localizados no território nacional ("Imóveis"); (b) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) letras imobiliárias garantidas ("LIC"); (f) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (h) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; (i) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário; e (j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (em conjunto denominados "Ativos Alvo"), visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do FUNDO; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do FUNDO.

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores profissionais e qualificados pessoas físicas ou jurídicas.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota As cotas do Fundo são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), porém não houve negociação no período de 11 de agosto de 2023 a 12 de junho de 2024.

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regidas pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) à 12 de junho de 2024 (data da transferência de administração), e não são comparativas.

As demonstrações financeiras em 12 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 02 de agosto de 2024.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### 3.1. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### 3.2. Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

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

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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 geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

###### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

##### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são 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 são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é 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 é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é 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 recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

###### II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação adicionados conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de

###### III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

#### 3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### 3.4. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

##### 3.4.1. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

##### 3.5. Contas a receber por aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do período de uso pelo locatário, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

##### 3.6. Estoque de imóveis em construção

São propriedades adquiridas em construção para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido.

##### 3.7. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição, dado que foi celebrado o Instrumento Particular de Opção de Recompra de Bem e Imóvel. Na hipótese de exercício pela Opção de Recompra dentro de 36 meses contatos a partir da data da assinatura do compromisso de venda de compra, o comprador deverá pagar ao vendedor o valor pago pelo Fundo, acrescido de: (a) o valor correspondente aos custos efetivamente incorridos pelo Fundo para realizar a aquisição das Unidades Autônomas, quais sejam, ITBI e despesas cartoriais (incluindo, sem limitação, emolumentos cobrados por Tabelões de Notas e pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para realizar todos os atos necessários) ("Custo de Aquisição"); e (b) 3% (quatro por cento) sobre a soma do Preço de Aquisição e Custo de Aquisição das Unidades Autônomas, efetivamente pago ("Preço de Exercício"), contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra das Unidades Autônomas a serem adquiridas ("Instrumento Definitivo").

##### 3.8. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**  
**CNPJ: 49.553.783/0001-20**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### 3.9. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### 3.10. Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

### 3.11. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.7, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 9.

### 3.12. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1. Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### 4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

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 modifiquem a ordem atual e influenciem 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, poderão 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 poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham 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 poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### 4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

#### 4.1.4. Risco 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, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### 4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.1.6. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, 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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode 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.

## 4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

### 4.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### 4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

### 4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de alugueis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os alugueis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos alugueis praticados: há a possibilidade das receitas de alugueis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de alugueis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os alugueis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**  
**CNPJ: 49.553.783/0001-20**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### 4.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

#### 4.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### 4.3. Riscos relativos ao Fundo

##### 4.3.1. 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 estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

##### 4.3.2. Desempenho passado

Para analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

##### 4.3.3. Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse do Administrador de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integrarizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

##### 4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam 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 extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

#### 4.4. Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

##### 4.4.1. Risco de mercado

Para o gerenciamento do Risco de mercado, é elaborado diariamente o cálculo do risco com base na metodologia de VaR paramétrico (Value at Risk). Periodicamente as metodologias utilizadas são testadas a fim de se verificar sua aderência. Os processos e serviços operacionais são supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

##### 4.4.2. Risco de crédito

A administradora acompanha junto ao Gestor os projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado e utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima

##### 4.4.3. Risco de liquidez e relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam 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 extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

#### 5. Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades	12/06/2024
Disponibilidades - Fundo de reserva (a)	1.630
	360
	<u>1.990</u>

No período de 11 de agosto de 2023 à 12 de junho de 2024, foi reconhecido no resultado do fundo o montante de R\$ 1.517 de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica "Receitas com cotas de fundo de renda fixa".

(a) Referem-se aos valores recebidos como garantia ao cumprimento das obrigações dos contratos de locação do imóvel Lisboa até o exercício da Opção de Compra ou o término do prazo do Contrato de Locação, o que ocorrer primeiro, e foi constituído ao percentual de 11,5% (onze e meio por cento) da soma do Preço de Aquisição e do Custo de Aquisição, mediante dedução do Preço de Aquisição, com o objetivo de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas ("Fundo de Reserva").

#### 6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 12 de junho estão representadas por:

##### 6.1. De natureza imobiliária

São representadas por:	12/06/2024
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	22.483
	<u>22.483</u>
Circulante	22.483
Não circulante	-

##### 6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

Certificados de Recebíveis Imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada em um modelo de negócio cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa atuais, definido no Manual de Apreçamento, que considera principalmente a projeção da taxa de índice de preço e spread de crédito e poderão ser negociados de acordo com as oportunidades.

12/06/2024												
Emissor	Ativo	Lastro	Série	Ratão	Devedor	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor de curva	Saldo
Canal Companhia de Securitização	22C1024589	(1)	1ª	BB-	Arquitlan	(1),(2), (5) e (7)	14/03/2022	16/03/2027	4,25% + CDI	5.000	4.438	4.443
OPEA Securitizadora S.A.	23K2348010	(1)	1ª	BBB	Lote 5	(1),(2), (4) e (6)	24/11/2023	26/11/2029	10,50% + IPCA	5.000	4.520	4.426
Ourinvest Securitizadora	22H1140858	(1)	18ª	BBB+	Entreserras	(2)	15/05/2019	22/01/2026	12,00% + IPCA	5.500	5.056	4.991
Ourinvest Securitizadora	22D0371522	(1)	28ª	BBB-	Lofts	(2),(4) e (7)	08/06/2020	17/03/2028	4,00% + CDI	2.875	2.909	2.942
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	(1)	1ª	N/A	Helbor	(5), (7), (4) e (1)	17/08/2022	26/08/2027	2,30% + CDI	6.154	2.959	2.967
True Securitizadora S.A.	22L1198359	(1)	1ª	N/A	MRV II	(4)	20/12/2022	20/12/2027	3,00% + CDI	4.680	2.717	2.714
										<u>22.599</u>	<u>22.483</u>	

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**

CNPJ: 49.553.783/0001-20

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

**Legendas**

- (1) Alienação fiduciária do imóvel
- (2) Cessão fiduciária de recebíveis de locação
- (3) Coobrigação
- (4) Fundo de reserva
- (5) Aval
- (6) Fiança
- (7) Fundo de despesa
- (8) Juros e amortização do principal: mensal

**Movimentação do período****Saldo em 11 de agosto de 2023 (Início das atividades)**

Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	23.899
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.327
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.138)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.489)
Ajuste ao valor de mercado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(116)
<b>Saldo em 12 de junho de 2024</b>	<b>22.483</b>

**7. Valores a receber (Garantias opções de recompra)**

Referem-se aos prêmios pela opção de recompra, conforme Nota Explicativa nº 9.1:

- (1) Edifício Residencial Lisboa 142
- (2) Edifício Residencial Haia Boa Vista
- (3) Edifício Residencial Oscar Freire Unlimited, By You, Inc
- (4) Edifício Residencial Vista Madalena, By You, Inc
- (5) Edifício Tumiaru 120

Receitas com prêmio	12/06/2024	
	Recebimento	Total
278	(213)	65
522	(416)	106
1.136	(937)	199
170	(109)	61
177	(64)	113
<b>2.283</b>	<b>(1.739)</b>	<b>544</b>

Referem-se as aquisições de unidades autônomas e mensalmente são efetuados aportes no valor correspondente ao percentual de evolução das obras do empreendimento. Adicionalmente, há o direito de retrovenda com a vendedora, que poderá ser exercido dentro dos prazos estabelecidos. Em contrapartida a vendedora pagará mensalmente ao Fundo o direito de prêmio de retrovenda, que no período de 11 de agosto de 2023 à 12 de junho de 2024 totalizou R\$

**8. Estoque de imóveis****8.1. Descrição dos empreendimentos**

	12/06/2024
(1) Corresponde a 3 unidades do Edifício Oscar Freire Unlimited By You, Inc, residenciais, em construção e para venda, localizados na Rua Oscar Freire, 1597 - Cerqueira César - São Paulo - SP. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 1.297,80 m <sup>2</sup> e construída de 660,06 m <sup>2</sup> , sendo objeto da matrícula nº 108.434 do 13º Serviço de Imóveis de São Paulo - SP.	9.485
(2) Corresponde a 7 unidades da Torre A - Tulipas do Empreendimento Haia Boa Vista, residências em construção e para venda, localizados na Av. Boa Vista, 140 - Boa Vista - Sorocaba - SP. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 1.317,26 m <sup>2</sup> e construída 1.037,05 m <sup>2</sup> , sendo objeto da matrícula nº 195.424 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP.	4.750
(3) Corresponde a 6 unidades do Edifício Vista Madalena, By You, Inc, residenciais em construção e para venda, localizados na Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, n.º 534 - Vila Madalena - SP. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 424,15 m <sup>2</sup> e construída de 100,54 m <sup>2</sup> , sendo objeto da matrícula nº 166.048 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	2.970
	<b>17.205</b>

**8.2. A movimentação ocorrida na conta estoques de imóveis em construção no período está descrita a seguir:**

	12/06/2024		
	Aportes	Recompra	Saldo
(1) Edifício Residencial Oscar Freire Unlimited, By You, Inc	9.485	-	9.485
(2) Edifício Residencial Haia Boa Vista	4.750	-	4.750
(3) Edifício Residencial Vista Madalena, By You, Inc	2.970	-	2.970
	<b>17.205</b>	<b>-</b>	<b>17.205</b>

**9. Propriedades para investimento****9.1. Descrição dos empreendimentos**

	Valor justo em 12/06/2024
(1) Corresponde a 2 unidades do Edifício Lisboa, residenciais, acabados e para renda, localizados na Rua Lisboa, 142 - Jardim América - São Paulo. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 398,98 m <sup>2</sup> e construída de 234,06 m <sup>2</sup> , sendo objeto da matrícula n.º 109.895 e 109.900 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	2.989
(2) Corresponde a 3 unidades do Edifício Tumiaru, acabados e para renda, localizados na Rua Tumiaru, 120 - Ibirapuera - São Paulo. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 901,71 m <sup>2</sup> e construída de 555,81 m <sup>2</sup> , sendo objeto das matrículas n.º 141.892, 141.894 e 141.897 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	10.352
	<b>13.341</b>

Em 30 de novembro de 2023 foi celebrado instrumento de compra e venda, onde foram adquiridos as unidades 142 no valor de R\$ 1.392 e 171 no valor de R\$ 1.488 e celebrado o Instrumento Particular de Opção de Recompra de bem e Imóvel. Na hipótese de exercício pela Opção de Recompra dentro de 36 meses contatos a partir da data da assinatura do compromisso de venda de compra, o comprador deverá pagar ao vendedor o valor pago pelo Fundo, acrescido de: (a) o valor correspondente aos custos efetivamente incorridos pelo Fundo para realizar a aquisição das Unidades Autônomas, quais sejam, ITBI e despesas cartoriais (incluindo, sem limitação, emolumentos cobrados por Tabeliões de Notas e pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para realizar todos os atos necessários) ("Custo de Aquisição"); e (b) 4% (quatro por cento) sobre a soma do Preço de Aquisição e Custo de Aquisição das Unidades Autônomas, efetivamente pago ("Preço de Exercício"), contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra das Unidades Autônomas a serem adquiridas ("Instrumento Definitivo").

Em 08 de abril de 2024 foi celebrado instrumento de compra e venda, onde foram adquiridos as unidades 12, 14 e 17 no valor de R\$ 3.335 cada totalizando R\$ 10.005 e celebrado o Instrumento Particular de Opção de Recompra de bem e Imóvel. Na hipótese de exercício pela Opção de Recompra dentro de 36 meses contatos a partir da data da assinatura do compromisso de venda de compra, o comprador deverá pagar ao vendedor o valor pago pelo Fundo, acrescido de: (a) o valor correspondente aos custos efetivamente incorridos pelo Fundo para realizar a aquisição das Unidades Autônomas, quais sejam, ITBI e despesas cartoriais (incluindo, sem limitação, emolumentos cobrados por Tabeliões de Notas e pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para realizar todos os atos necessários) ("Custo de Aquisição"); e (b) 3% (três por cento) sobre a soma do Preço de Aquisição e Custo de Aquisição das Unidades Autônomas, efetivamente pago ("Preço de Exercício"), contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra das Unidades Autônomas a serem adquiridas ("Instrumento Definitivo").

**9.2. A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 11 de agosto de 2023 (Início das atividades)</b>	-
Aquisição	13.341
<b>Saldo em 12 de junho de 2024</b>	<b>13.341</b>

**10. Encargos e taxa de administração**

	12/06/2024
<b>Despesas</b>	
Despesa com taxa de administração e escrituração	277
Despesa de taxa de gestão	241
	<b>518</b>

**Valore a pagar**

	12/06/2024
Taxa de administração e escrituração a pagar	-
Taxa de gestão a pagar	-
	<b>-</b>

A taxa de administração é calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, Índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier 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 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo de R\$ 1,50 (um mil e quinhentos reais), atualizados anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros e calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

O gestor receberá uma remuneração mensal paga pelo FUNDO, calculada através da soma do (i) percentual de 1% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos da parcela do Patrimônio do Fundo investido em imóveis e (ii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos da parcela do Patrimônio do Fundo investido em outros ativos. Após o pagamento ou distribuição aos colistas do Benchmark de Cotas, o gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) de toda e qualquer distribuição de resultado do FUNDO aos colistas e/ou de amortização de Cotas, a título de Taxa de Performance ("Taxa de Performance"). Sendo certo que até que os colistas recebam, em moeda corrente nacional e por meio de distribuições de resultado e/ou de amortização de Cotas, o valor que correspondam a 100% (cem por cento) do valor total por eles integralizado no FUNDO, corrigido pelo Benchmark de Cotas, o GESTOR não fará jus à Taxa de Performance descrita no item acima.

A Taxa de Performance será calculada e provisionada mensalmente, apurada e, quando devida, será paga juntamente à distribuição subsequente de resultado ou amortização de cotas e caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**

CNPJ: 49.553.783/0001-20

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

**11. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 12 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo até o 10º dia útil do mês subsequente ("data da apuração") ao mês objeto da apuração e poderá distribuir aos cotistas até o 15º dia útil do mês da data da apuração. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>12/06/2024</b>
Resultado líquido do período	4.104
Receitas apropriadas e não recebidas operações com imóveis	(544)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	116
Receitas apropriadas e não recebidas de certificados de recebíveis imobiliários	(186)
Receitas (despesas) operacionais	13
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>3.503</b>
Constituição de reserva de contingências	(48)
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>3.455</b>
Rendimentos a distribuir	(475)
<b>Rendimentos líquidos distribuídos</b>	<b>2.980</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,63%
Rendimentos a distribuir	2.980
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	45.600
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>65,35</b>

**12. Patrimônio líquido****12.1. Cotas de investimentos integralizadas**

<b>12/06/2024</b>	
R\$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	56.000
<b>56.000</b>	<b>56.943</b>
	<b>1.001.0189</b>

**Valor por cota (valor expresso em reais)****12.2. Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 300.000; e (b) Adquirir novos ativos; (c) o valor de cada nova cota, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (d) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (f) o valor de mercado das cotas já emitidas.

No período de 11 de agosto a 12 de junho de 2024, houve a integralização da primeira emissão de cotas no montante de 55.943 com valor unitário de R\$ 1.001,0189, totalizando R\$ 56.000.

**12.3. Gastos com colocação de cotas**

	<b>12/06/2024</b>
Gastos com colocação de cotas	1.917
	<b>1.917</b>

No período de 11 de agosto a 12 de junho de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.917, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**12.4. Amortização de cotas de investimentos integralizadas**

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado e implicará 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. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

No período de 11 de agosto a 12 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

**12.5. Reserva de contingência**

No regulamento está previsto a constituição da Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos ativos alvos. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite

No período de 11 de agosto a 12 de junho de 2024, o Fundo constituiu reserva de contingência no montante de R\$ 48.

**13. Retorno sobre o patrimônio líquido**

	<b>12/06/2024</b>
Resultado líquido do período	4.104
Patrimônio líquido inicial	-
<b>Adições/deduções</b>	
(+) Cotas de investimentos integralizadas	56.000
<b>Total das adições/deduções</b>	<b>56.000</b>
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>7,33%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações, gastos com colocação de cotas e cisão, caso esses eventos tenham

**14. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>12/06/2024</b>	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	340	0,77%
Taxa de administração - Fundo	277	0,63%
Despesa de taxa de gestão	241	0,54%
Despesa taxa de fiscalização	10	0,02%
Despesa de taxa B3	10	0,02%
Despesa auditoria	17	0,04%
Outras despesas operacionais	12	0,03%
	<b>907</b>	<b>2,05%</b>

**Patrimônio líquido médio mensal do período****15. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**16. Demandas judiciais**

No período de 11 de agosto a 12 de junho de 2024, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

**17. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria/custódia do Fundo é prestado pelo próprio Administrador e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**18. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 6.2.1, e 10. Adicionalmente, o Fundo possui conta corrente no Banco Ourinvest, para efetuar as liquidações dos ativos R\$ 0.

**19. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Fator Renda Estruturada**

CNPJ: 49.553.783/0001-20

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) à 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	12/06/2024			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	22.483	-	22.483
Propriedades para investimento	-	-	13.341	13.341
	-	<b>22.483</b>	<b>13.341</b>	<b>35.824</b>

A demonstração das mudanças no valor justo estão demonstradas nas notas explicativas conforme a seguir: (a) Certificados de recebíveis imobiliários, Nota Explicativa nº 6.1.1e (b) Propriedades para investimento, nota explicativa 9.

**20. Serviços prestados por auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 12 de junho de 2024, contratou a Grant Thornton somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**21. Política de divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, 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. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**22. Alterações estatutárias**

Em 05 de junho de 2024, o Administrador informou o resultado da apuração realizada em 05 de junho de 2024, acerca da consulta formulada aos cotistas, por meio de Carta Consulta, enviada em 16 de maio de 2024, que teve por objeto a deliberação das seguintes matérias: (i) Aprovação da dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação total dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o Fator Verita 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 detém 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. (ii) 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").

Concluída a análise das respostas dos cotistas do Fundo à Carta Consulta, que foram recebidas até o dia 31 de maio de 2024 e arquivadas na sede do Administrador, foram recebidos votos de cotistas representando 77,79% do total de cotas emitidas pelo Fundo, sendo que a totalidade dos cotistas que apresentaram seus votos aprovou as matérias constantes dos itens (i); (ii) acima da ordem do dia.

**23. Outros assuntos**

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para fundos. A vigência da Resolução CVM nº 175, iniciou em 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023. Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 181, que promoveu alterações pontuais na resolução ICVM nº 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024 para os Fundos de Investimentos Imobiliários. A Administradora, está avaliando as adequações regulatórias e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução. Os fundos que estejam em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 31 de dezembro de 2024. Na data de publicação destas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da nova Resolução.

**24. Eventos subsequentes**

Em 23 de julho de 2024, o Administrador comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, no dia 23 de julho de 2024, foi celebrado o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens, de Cessão de Posição Contratual e outras Avenças" ("Compromisso de Venda e Compra"), formalizando a aquisição e cessão de posições contratuais pelo VRTM da integralidade dos ativos do Fundo ao VRTM. O preço de aquisição dos ativos foi de R\$ 55.627.259,20 (cinquenta e cinco milhões seiscientos e vinte sete mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte centavos)) ("Preço"), na forma abaixo indicada: (i) R\$ 55.571.558,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e um mil e quinhentos e cinquenta e oito reais) que será pago por meio da compensação de créditos existentes entre VRTM e FAOE, considerando os valores devidos pelo FAOE ao VRTM em razão da subscrição, pelo FAOE, de cotas de emissão do VRTM no âmbito de oferta pública registrada perante a CVM pelo VRTM ("Cotas VRTM" e "Oferta"), de modo que o valor devido pela integralização de tais Cotas VRTM, será compensado com parte do crédito detido pelo Fundo contra o VRTM no âmbito do Compromisso Venda e Compra ("Compensação de Créditos"); e (ii) R\$ 55.701,20 (cinquenta e cinco mil setecentos e um reais e vinte centavos) correspondente à parcela do Preço excedente ao valor pago mediante a Compensação de Créditos acima descrita, será pago pelo VRTM ao FAOE em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica.

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 nesta 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 FAOE11 ("Cotas") poderão ser negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"). Dessa 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, por meio do <https://customedio.fator.com.br/>.Cristiano Ferreira Vieira  
Contador  
CRC: SP- 243.293/O-8Mary Harumi Takeda  
Diretora

\* \* \*