

---

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

***(CNPJ nº 49.553.783/0001-20)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
Demonstrações contábeis em  
30 de junho de 2024  
e relatório do auditor independente***



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador  
Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

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

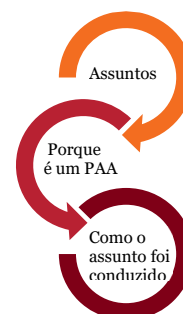
### Ênfase

#### Evento subsequente de encerramento

Conforme mencionado na Nota 20, através de Fato Relevante de 16 de agosto de 2024, o Administrador e o Gestor comunicaram a liquidação do Fundo ocorrido em 21 de agosto de 2024. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

#### Principais Assuntos de Auditoria

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





Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

---

<b>Porque um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
<p data-bbox="250 616 821 705"><b>Mensuração dos imóveis classificados em estoque e propriedades para investimento (Notas 3(g), 3(h), 6 e 7)</b></p> <p data-bbox="250 728 821 851">Os investimentos do Fundo em imóveis são compostos por imóveis classificados pela administração como imóveis em estoque em construção e propriedades para investimento.</p> <p data-bbox="250 873 821 1108">Os imóveis classificados como estoque em construção são mensurados pelo menor valor entre o seu custo de aquisição e seu valor de realização. A administradora elabora análise do valor de realização dos imóveis com base em estudos internos que considera o estágio das obras e o valor de negociação de imóveis similares.</p> <p data-bbox="250 1131 821 1344">Os imóveis classificados como propriedades para investimento são mensurados ao valor justo, com base em avaliação interna elaborado pela administradora, que considera preços observados de ativos semelhantes, e limitados ao valor dos respectivos contratos firmados de opção de recompra dos imóveis, firmado entre as partes.</p> <p data-bbox="250 1366 821 1512">Considerando a relevância desses investimentos em imóveis em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.</p>	<p data-bbox="821 728 1471 795">Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:</p> <p data-bbox="821 817 1471 907">Efetuamos o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração dos imóveis do Fundo.</p> <p data-bbox="821 929 1471 1086">Para mensuração dos imóveis classificados como estoque em construção e para os imóveis classificados como propriedades para investimento, inspecionamos os contratos de aquisição dos imóveis e as análises internas elaborados pela administradora.</p> <p data-bbox="821 1108 1471 1377">Analisamos as principais premissas adotadas pela administradora para mensuração do valor de realização dos imóveis classificados como estoque em construção, bem como o valor justo dos imóveis classificados como propriedades para investimento. Adicionalmente, inspecionamos os contratos firmados de opção de recompra dos imóveis consideradas na mensuração dos imóveis classificados como propriedades para investimento.</p> <p data-bbox="821 1400 1471 1534">Consideramos que os critérios e as principais premissas adotados pela administradora quanto à mensuração desses investimentos em imóveis são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.</p>

---



Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

---

## Porque um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3(f) e 5)

Os investimentos do Fundo em ativos financeiros de natureza imobiliária são compostos, substancialmente, por ativos financeiros representados por certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), classificados pela administração na categoria de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A metodologia utilizada para mensuração do valor justo de CRIs classificados para negociação, é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração, que consideram dados de mercado observáveis.

Considerando a relevância desses investimentos em ativos financeiros de natureza imobiliária em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração desses investimentos foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Efetuamos o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração do valor justo dos ativos financeiros do Fundo.

Para os certificados de recebíveis imobiliários, classificados na categoria de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, em base de testes, realizamos a mensuração desses investimentos com base nos modelos desenvolvidos pela administração, que consideram dados de mercado observáveis.

Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela administração na mensuração desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

---

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao período de 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 1º de agosto de 2024, sem ressalva.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

---

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis.



Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

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

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

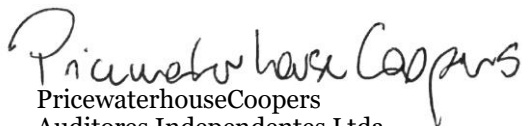


Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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

São Paulo, 30 de setembro de 2024

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Wilian Shigueaki Tatebe  
Contador CRC 1SP253071/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Balço patrimonial

Em 30 de junho de 2024 e 12 de junho de 2024

Em milhares de reais

Ativo	30 de junho de 2024	% sobre PL	12 de junho de 2024	% sobre PL	Passivo e Patrimônio líquido	30 de junho de 2024	% sobre PL	12 de junho de 2024	% sobre PL
<b>Circulante</b>	<b>45.300</b>	<b>82,95</b>	<b>41.678</b>	<b>76,13</b>	<b>Circulante</b>	<b>4.030</b>	<b>7,38</b>	<b>849</b>	<b>1,55</b>
Caixa e equivalente de caixa	2.007	3,68	1.990	3,64	Taxa de administração	17	0,03	-	-
Disponibilidade	4	0,01	1.990	3,64	Auditoria e custódia	4	0,01	-	-
Operações compromissadas (LTN)	2.003	3,67	-	-	Taxa de gestão	34	0,06	-	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	9.354	17,13	22.483	41,07	Distribuição de rendimentos	-	-	475	0,86
Certificados de Recebíveis Imobiliários	9.354	17,13	22.483	41,08	Demais valores a pagar	2.571	4,71	14	0,03
Estoques	33.925	62,12	17.205	31,42	Fundo de reserva	1.404	2,57	360	0,66
Imóveis em construção	33.925	62,12	17.205	31,43					
Valores a receber de opções de recompra	-	-	544	0,99					
Outros créditos	-	-	18	0,03					
Despesas antecipadas	14	0,02	-	-					
Taxa de fiscalização CVM	7	0,01	-	-					
Taxa bovespa	7	0,01	-	-					
<b>Não Circulante</b>	<b>13.341</b>	<b>24,43</b>	<b>13.341</b>	<b>24,38</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>54.611</b>	<b>100,00</b>	<b>54.732</b>	<b>100,00</b>
Propriedade para investimento	13.341	24,43	13.341	24,38	Cotas integralizadas	56.000	102,54	56.000	102,31
Imóveis acabados	13.341	24,43	13.341	24,38	Gasto com colocação de cotas	(1.917)	(3,51)	(1.917)	(3,50)
					Reservas	48	0,09	48	0,09
					Lucros acumulados	480	0,88	601	1,10
<b>Total do ativo</b>	<b>58.641</b>	<b>107,38</b>	<b>55.019</b>	<b>100,51</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>58.641</b>	<b>107,38</b>	<b>55.581</b>	<b>101,55</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

**Demonstração do resultado**

Períodos de 13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024

Em milhares de reais

	Período de 13 a 30 de junho de 2024	Período de 11 de agosto de 2023 a 12 de junho de 2024
<b>Composição do resultado dos períodos</b>		
<b>Imóveis</b>		
Resultado com imóveis	(148)	2.283
<b>Resultado líquido de imóveis</b>	<b>(148)</b>	<b>2.283</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	908	1.327
Resultado com títulos de renda fixa (CRIs)	(805)	-
Valorização/(desvalorização) de títulos de renda fixa (CRIs)	30	(116)
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>133</b>	<b>1.211</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>24</b>	<b>1.177</b>
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	34	-
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	-	1.517
Despesa de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(10)	(340)
<b>Outras Receitas</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Outras receitas	1	-
<b>Outras Despesas</b>	<b>(131)</b>	<b>(567)</b>
Despesa de auditoria e custódia	(17)	(17)
Despesa de taxa de administração	(4)	(277)
Despesa de taxa de gestão	(34)	(241)
Despesa de taxa bovespa	(1)	(10)
Despesa de fiscalização CVM	-	(10)
Outras despesas	(75)	(12)
<b>Resultado líquido dos períodos</b>	<b>(121)</b>	<b>4.104</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024

Em milhares de reais

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Reservas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 11 de agosto de 2023 (data do início das atividades)</b>	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	56.000	-	-	-	56.000
Custos diretamente relacionados à emissão	-	(1.917)	-	-	(1.917)
Resultado líquido do período	-	-	-	4.104	4.104
Constituição de reserva	-	-	48	(48)	-
Distribuição de resultado no período	-	-	-	(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>
Resultado líquido do período	-	-	-	(121)	(121)
<b>Em 30 de junho de 2024</b>	<b>56.000</b>	<b>(1.917)</b>	<b>48</b>	<b>480</b>	<b>54.611</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Períodos de 13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024

Em milhares de reais

	Período de 13 a 30 de junho de 2024	Período de 11 de agosto de 2023 a 12 de junho de 2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	34	-
Rendimentos com cotas de fundo de renda fixa	-	1.517
Recebimento de resultados com opções de recompra dos imóveis	396	1.739
Recebimento de garantia (fundo de reserva)	-	360
Aquisição de imóveis destinados à venda	(13.105)	(17.205)
Pagamento da taxa de administração	-	(277)
Pagamento de despesas de taxa de gestão	-	(228)
Pagamento da auditoria e custódia	-	(18)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	(17)
Pagamento de taxa bovespa	-	(17)
Pagamentos diversos	-	(11)
Pagamento de IR sobre aplicação financeira	(10)	(343)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(12.685)</b>	<b>(14.500)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição/venda de certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	12.070	(23.899)
Recebimento de juros e atualizações de certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	197	1.138
Recebimento amortização de certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	994	1.489
Aquisição de imóvel para renda acabados	-	(13.341)
Pagamento de parcela de imóvel e participação em Sociedades de Propósito Específico (Nota 7.ii)	-	-
Participações em Sociedades de Propósito Específico	-	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>13.261</b>	<b>(34.613)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	56.000
Gastos com colocação de cotas	-	(1.917)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(559)	(2.980)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(559)</b>	<b>51.103</b>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	17	1.990
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>1.990</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>2.007</b>	<b>1.990</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

## 1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada foi constituído em 10 de fevereiro de 2023, sob forma de condomínio fechado com classe única de cotas e prazo de duração determinado de 6 (seis) anos de duração, contados a partir da primeira data de integralização das cotas da primeira emissão do Fundo e iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2023.

Destina-se a investidores qualificados, que sejam fundos de investimentos registrados na CVM, fundos patrimoniais, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco do Brasil, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, em qualquer caso, com sede no Brasil (“Investidores Qualificados”), assim como, investidores qualificados, que sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado; (ii) pessoas físicas que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprio; e (iii) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“Investidores Qualificados”).

O Fundo é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa e tem segmento de atuação Híbrido. O Fundo 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 no Regulamento do Fundo: (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 (“LIG”); (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, conforme permitido no Regulamento, pela lei e disposições da CVM. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar as Aplicações Financeiras conforme disposto na política de investimento do Fundo.

# **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

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

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

## **2 Apresentação das demonstrações contábeis**

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

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

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para os períodos de 13 a 30 de junho de 2024 e de 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024, em razão da transferência de administração do Fundo, conforme descrito na Nota 18.

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pelo administrador do Fundo em 30 de setembro de 2024.

## **3 Práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

### **(a) Moeda funcional**

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

### **(b) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **(c) Caixa e equivalentes de caixa**

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### (d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

### (e) Instrumentos financeiros

#### (i) Classificação dos instrumentos financeiros

##### Data de reconhecimento

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

##### 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.

##### 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 os valores a receber das opções recompra de imóveis.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### 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 operações compromissadas.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Valores a receber: representam valores a receber de opções de recompra de imóveis.

### Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de obrigações assumidas pelo Fundo.

### **(ii) 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:

#### 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

Os valores a receber 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.

### Mensuração dos passivos financeiros

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

### Reconhecimento de variações de valor justo

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

#### **(f) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

##### **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Os certificados de recebíveis imobiliários são avaliadas por meio da utilização de modelos que consideram dados de mercado observáveis. A metodologia interna considera um spread médio, definido para cada emissor/vencimento. O spread é calculado pela diferença entre a taxa de emissão e/ou aquisição do papel e uma curva baseada em taxas de mercado do seu indexador.

#### **(g) Estoques de Imóveis em construção**

Os imóveis adquiridos ou construídos para venda no curso ordinário do negócio são classificados como estoques do ativo circulante. Os imóveis em estoque são avaliados pelo menor entre o valor de custo de aquisição ou valor realizável líquido.

O valor realizável dos imóveis classificados como estoques é apurado pela administração com base em estudos internos que considera o estágio das obras e o valor de negociação de imóveis similares.

#### **(h) Propriedades para investimento**

Os imóveis adquiridos ou construídos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Os imóveis classificados como propriedades para investimento são reconhecidos inicialmente pelo valor de custo de aquisição, sendo que após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo, apurada pela administração com base em avaliação interna, que considera preços observados de ativos semelhantes.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 30 de junho de 2024 e 12 de junho de 2024, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justo limitado pelo valor de recompra, dado que foi celebrado o Instrumento Particular de Opção de Recompra de Bem e Imóvel.

## (i) Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado nas demonstrações do resultado, é apurado considerando o resultado líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## 4 Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa é composto por disponibilidade em conta corrente e aplicações interfinanceiras de liquidez representadas por operações compromissadas, que totalizam o montante de R\$ 2.007 em 30 de junho de 2024 (R\$ 1.990 em 12 de junho de 2024).

Descrição	30/06/2024	12/06/2024
Disponibilidade em conta-corrente	4	1.990
Operações compromissadas (a)	2.003	-
<b>Total</b>	<b>2.007</b>	<b>1.990</b>

(a) As operações compromissadas estão lastreadas em Letras Tesouro Nacional com vencimento em 1º de julho de 2024.

## 5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

### Certificados de Recebíveis Imobiliários

#### Composição da carteira

Em 30 e 12 de junho de 2024, o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrante da carteira e sua respectiva faixa de vencimento está assim classificado:

30/06/2024												
Emissor	Ativo	Lastro	Série	Rating	Devedor	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor de curva	Saldo
OPEA Securitizadora S.A.	23K2348010	(1)	1ª	BBB	Lote 5	(1),(2),(3) e (5)	24/11/2023	26/11/2029	10,50% + IPCA	5.000	4.225	4.311
Travessia Securitizadora S.A.	22H1140858	(1)	18ª	BB+	Entreserras	(2)	15/05/2019	22/01/2026	12,00% + IPCA	5.500	5.043	5.043
											<b>9.268</b>	<b>9.354</b>

12/06/2024												
Emissor	Ativo	Lastro	Série	Rating	Devedor	Garantias	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor de curva	Saldo
Canal Companhia de Securitização	22C1024589	(1)	1ª	BB-	Arquiplan	(1),(2), (4) e (6)	14/03/2022	16/03/2027	4,25% + CDI	5.000	4.438	4.443

# Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

OPEA Securizadora S.A.	23K2348010	(1)	1ª	BBB	Lote 5	(1),(2), (3) e (5)	24/11/2023	26/11/2029	10,50% + IPCA	5.000	4.520	4.426
Travessia Securizadora S.A.	22H1140858	(1)	18ª	BB+	Entreserras	(2)	15/05/2019	22/01/2026	12,00% + IPCA	5.500	5.056	4.991
OPEA Securizadora S.A.	22D0371522	(1)	28ª	BBB-	Lofts	(2),(3) e (6)	08/06/2020	17/03/2028	4,00% + CDI	2.875	2.909	2.942
Bari Securizadora S.A.	22H1104501	(1)	1ª	N/A	Helbor	(4), (6), (3) e (1)	17/08/2022	26/08/2027	2,30% + CDI	6.154	2.959	2.967
											<b>22.599</b>	<b>22.483</b>

## Legendas:

(1) Alienação fiduciária do imóvel

(2) Cessão fiduciária de recebíveis de locação

(3) Fundo de reserva

(4) Aval

(5) Fiança

(6) Fundo de despesa

## 6 Estoques de imóveis destinados à venda

### Imóveis em construção

No período de 13 a 30 de junho de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 a 12 de junho de 2024, os saldos dos imóveis classificados como estoques estão assim compostos:

Movimentações dos estoques estão descritas a seguir:

Descrição	Saldo em 12/06/2024	Aquisição	Venda	Saldo em 30/06/2024	Valores a pagar	Fundo de reserva
Evolve Vila Mariana Gafisa (i)	-	14.648	-	14.648	(732)	(1.044)
Edifício Oscar Freire Unlimited By You, Inc (ii)	9.485	499	-	9.984	(499)	-
Edifício Residencial Haia Boa Vista (iii)	4.750	250	-	5.000	(250)	-
Edifício Residencial Vista Madalena, BY You, Inc (iv)	2.970	1.323	-	4.293	(1.090)	-
<b>Total</b>	<b>17.205</b>	<b>16.720</b>	<b>-</b>	<b>33.925</b>	<b>(2.571)</b>	<b>(1.044)</b>

Descrição	Aquisição	Venda	Saldo em 12/06/2024	Valores a pagar	Fundo de reserva
Edifício Oscar Freire Unlimited By You, Inc (ii)	9.485	-	9.485	-	-
Edifício Residencial Haia Boa Vista (iii)	4.750	-	4.750	-	-
Edifício Residencial Vista Madalena, BY You, Inc (iv)	2.970	-	2.970	-	-
<b>Total</b>	<b>17.205</b>	<b>-</b>	<b>17.205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### **Descrição dos empreendimentos:**

#### **(i) Evolve Vila Mariana Gafisa**

Corresponde a 17 unidades do Evolve Vila Mariana, residenciais, em construção e para venda, localizados na Rua Manuel de Paiva, 129 – Vila Mariana - São Paulo - SP. As unidades são compostas por apartamentos com área privativa total de 1.815,88 m<sup>2</sup>, sendo objeto da matrícula nº134.567 do 1º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo – SP.

Em 27 de junho de 2024 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Frações Ideais de Terreno Vinculadas a Futuras Unidades Autônomas e Outras Avenças, para aquisição das frações ideais que corresponderão às futuras unidades autônomas nºs 21A, 51A, 61A, 71A, 191A, 201A, 211A, 221A, 231A, 241A do Subcondomínio “Residencial” do Empreendimento e às futuras unidades autônomas nºs 310C, 401C, 409C, 410C, 503C e 508C do Subcondomínio “Studios” do Empreendimento no valor de totalizando R\$ 14.648.

Na mesma data foi celebrado o Instrumento Particular de Construção de Direito de Retrovenda (“Contrato”), onde o Fundo concede a Upcon 37 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Upcon 37”) a opção de compra das unidades do Evolve Vila Mariana dentro do prazo de até 12 (doze) meses a contar da data da averbação do auto de expedição de conclusão de obras, pelo 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) 2% (dois por cento) sobre a soma de Aquisição e Custo de Aquisição das Unidades Autônomas, efetivamente pago (“Preço de Exercício”), contra a assinatura do instrumento particular de retrovenda que resolverá o Compromisso de Venda e Compra em relação das unidades autônomas retrovendidas a serem retrovendidas (“Instrumento Definitivo”).

Em contrapartida a opção de compra, a Upcon 37 paga ao Fundo, mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Contrato, até a data de exercício da Opção de Compra, ou até o término do período de exercício, o que ocorrer primeiro, remuneração que será calculada pela variação acumulada do percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, desde que positiva, no mês anterior ao do pagamento acrescido de juros à taxa de 11% (onze por cento) ao ano sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra de cada Unidade Autônoma por ele adquirida, até o mês imediatamente anterior, incluindo os Custos de Aquisição já pagos até então.

Adicionalmente, conforme Instrumento Particular de Constituição de Direito de Retrovenda, foi constituído um fundo de reserva equivalente a projeção estimada de 6 (seis) meses, correspondente ao valor de R\$ 1.044, a ser utilizado em caso de inadimplência por parte do Comprador.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### **(ii) Edifício Oscar Freire Unlimited By You, Inc**

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 nº108.434 do 13º Serviço de imóveis de São Paulo – SP.

Em 17 de agosto de 2023 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Frações Ideais de Terreno Vinculadas a Futuras Unidades Autônomas e Outras Avenças, para aquisição das frações ideais que corresponderão às futuras unidades autônomas nºs 1002, 1402 e 1602 do Empreendimento, todas localizadas no Setor Residencial Apartamentos do Empreendimento, com acesso independente pela rua Oscar Freire, nº 1.597 no valor de totalizando R\$ 9.984.

Na mesma data foi celebrado o Instrumento Particular de Construção de Direito de Retrovenda (“Contrato”), onde o Fundo concede a Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Bariloche”) a opção de compra das unidades do Oscar Freire Unlimited By You, Inc dentro do prazo de até 12 (doze) meses a contar da data da averbação do auto de expedição de conclusão de obras, pelo 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), e eventual seguro residencial contratado pelo Comprador após habite-se (“Custo de Aquisição”); e (b) 3% (dois por cento) sobre a soma de Aquisição e Custo de Aquisição das Unidades Autônomas, efetivamente pago (“Preço de Exercício”), contra a assinatura do instrumento particular de retrovenda que resolverá o Compromisso de Venda e Compra em relação das unidades autônomas retrovendidas a serem retrovendidas (“Instrumento Definitivo”).

Em contrapartida a opção de compra, a Bariloche paga ao Fundo, mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Contrato, até a data de exercício da Opção de Compra, ou até o término do período de exercício, o que ocorrer primeiro, remuneração que será calculada pela variação acumulada do percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, desde que positiva, no mês anterior ao do pagamento acrescido de juros à taxa de 11% (onze por cento) ao ano sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra de cada Unidade Autônoma por ele adquirida, até o mês imediatamente anterior, incluindo os Custos de Aquisição já pagos até então.

### **(iii) Edifício Residencial Haia Boa Vista**

Corresponde a 7 unidades da Torre A - Tulipas do Empreendimento Haia Boa Vista, residenciais 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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

1.037,05m<sup>2</sup>, sendo objeto da matrícula n° 195.424 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP.

Em 27 de outubro de 2023 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Frações Ideais de Terreno Vinculadas a Futuras Unidades Autônomas e Outras Avenças, para aquisição das frações ideais que corresponderão às futuras unidades n°s 42, 61, 94, 104, 124, 133 e 194, todas localizadas na Torre A - TULIPAS do Empreendimento, no valor de totalizando R\$ 5.000.

Na mesma data foi celebrado o Instrumento Particular de Construção de Direito de Retrovenda (“Contrato”), onde o Fundo concede a Karvas GRM Mood Boa Vista-I Incorporadora SPE Ltda. (“Karvas”) a opção de compra das unidades do Haia Boa Vista dentro do prazo de até 12 (doze) meses a contar da data da averbação do auto de expedição de conclusão de obras parcial, relacionado à execução da Etapa 1 do empreendimento, pelo 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), e eventual seguro residencial contratado pelo Comprador após habite-se (“Custo de Aquisição”); e (b) 5% (cinco por cento) sobre a soma de Aquisição e Custo de Aquisição das Unidades Autônomas, efetivamente pago (“Preço de Exercício”), contra a assinatura do instrumento particular de retrovenda que resolverá o Compromisso de Venda e Compra em relação das unidades autônomas retrovendidas a serem retrovendidas (“Instrumento Definitivo”).

Em contrapartida a opção de compra, a Karvas paga ao Fundo, mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Contrato, até a data de exercício da Opção de Compra, ou até o término do período de exercício, o que ocorrer primeiro, remuneração que será calculada pela variação acumulada do percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, desde que positiva, no mês anterior ao do pagamento acrescido de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra de cada Unidade Autônoma por ele adquirida, até o mês imediatamente anterior, incluindo os Custos de Aquisição já pagos até então.

### **(iv) Edifício Residencial Vista Madalena, BY You, Inc**

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° 534 - Vila Madalena - SP. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 424,15m<sup>2</sup> e construída 100,54m<sup>2</sup>, sendo objeto da matrícula n° 166.048 do 10° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Em 6 de fevereiro de 2024 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Frações Ideais de Terreno Vinculadas a Futuras Unidades Autônomas e Outras Avenças, aditado em 6 de maio de 2024, para aquisição das frações ideais que corresponderão

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

às futuras unidades nºs 1001, 1701, 1905, 2003, 2203 e 2403, todas localizadas no SETOR RESIDENCIAL 1 do Empreendimento, sendo assegurado às unidades 1001 e 1701 o direito ao uso de 2 (duas) vagas de garagem coberta comum determinadas e às unidades 1905, 2003, 2203 e 2403, o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem coberta comum indeterminada, no valor de totalizando R\$ 4.293.

Na mesma data foi celebrado o Instrumento Particular de Construção de Direito de Retrovenda (“Contrato”), onde o Fundo concede a Zurich Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Zurique”) a opção de compra das unidades do Vista Madalena By You, Inc dentro do prazo de até 12 (doze) meses a contar da data da averbação do auto de expedição de conclusão de obras, pelo 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), e eventual seguro residencial contratado pelo Comprador após habite-se (“Custo de Aquisição”); e (b) 3% (três por cento) sobre a soma de Aquisição e Custo de Aquisição das Unidades Autônomas, efetivamente pago (“Preço de Exercício”), contra a assinatura do instrumento particular de retrovenda que resolverá o Compromisso de Venda e Compra em relação das unidades autônomas retrovendidas a serem retrovendidas (“Instrumento Definitivo”).

Em contrapartida a opção de compra, a Karvas paga ao Fundo, mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Contrato, até a data de exercício da Opção de Compra, ou até o término do período de exercício, o que ocorrer primeiro, remuneração que será calculada pela variação acumulada do percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, desde que positiva, no mês anterior ao do pagamento acrescido de juros à taxa de 11% (onze por cento) ao ano sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra de cada Unidade Autônoma por ele adquirida, até o mês imediatamente anterior, incluindo os Custos de Aquisição já pagos até então.

## 7 Propriedades para investimento

### Imóveis acabados

No período de 13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 a 12 de junho de 2024, o saldo dos imóveis classificados como propriedades para investimento estão assim compostos:

Descrição	Saldo em 12/06/2024	Aquisição	Venda	Saldo em 30/06/2024	Valores a pagar	Fundo de reserva
Edifício Lisboa (i)	2.989	-	-	2.989	-	(360)
Edifício Tumiaru (ii)	10.352	-	-	10.352	-	-
<b>Total</b>	<b>13.341</b>	-	-	<b>13.341</b>	-	<b>(360)</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Descrição	Aquisição	Venda	Saldo em 12/06/2024	Valores a pagar	Fundo de reserva
Edifício Lisboa (i)	2.989	-	2.989	-	(360)
Edifício Tumiaru (ii)	10.352	-	10.352	-	-
<b>Total</b>	<b>13.341</b>	<b>-</b>	<b>13.341</b>	<b>-</b>	<b>(360)</b>

### (i) Edifício Lisboa

Corresponde a 2 unidades do Edifício Lisboa, localizados na Rua Lisboa, nº142 – Jardim América - SP. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 398,98m<sup>2</sup> e construída de 234,06m<sup>2</sup>, sendo objeto da matrícula nº 109.895 e nº 109.900 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Em 30 de novembro de 2023 foi celebrado o instrumento de compra e venda, onde foram adquiridas as unidades 142 no valor de R\$ 1.445, sendo que deste valor R\$ 53 são referentes a custas do imóvel e 171 no valor de R\$ 1.544, sendo, o valor de R\$ 56 referente a custas do imóvel, totalizando o valor de R\$ 2.989.

Na mesma data foi celebrado o Instrumento Particular de Opção de Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Contrato”), onde o Fundo concede a B2S Properties Assessoria Imobiliária Ltda. (“B2S”) a opção de compra das unidades do Edifício Lisboa dentro de até 36 meses contados a partir da data da assinatura do Contrato, pelo 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 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 contrapartida a opção de compra, a B2S paga ao Fundo, mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Contrato, até a data de exercício da Opção de Compra, ou até o término do período de exercício, o que ocorrer primeiro, remuneração que será calculada pela variação acumulada do percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, desde que positiva, no mês anterior ao do pagamento acrescido de juros à taxa de 11,5% (onze vírgula cinco por cento) ao ano sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra de cada Unidade Autônoma por ele adquirida, até o mês imediatamente anterior, incluindo os Custos de Aquisição já pagos até então.

Adicionalmente, conforme Instrumento Particular de Opção de Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, foi constituído um fundo de reserva de 11,5% com base no valor de R\$ 2.989, correspondente ao valor de R\$ 360, a ser utilizado em caso de inadimplência por parte do Comprador.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### **(ii) Edifício Tumiaru**

Corresponde a 3 unidades do Edifício Tumiaru, acabados e para a renda, localizados na Rua Tumiaru, nº120 – Ibirapuera - SP. As unidades são compostas por apartamentos com área total de 901,71m<sup>2</sup> e construída de 555,81m<sup>2</sup>, sendo objeto da matrícula nº 141.892, nº 141.894 e nº 14897 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Em 8 de abril de 2024 foi celebrado instrumento de compra e venda, onde foram adquiridas as unidades 12, 14 e 17 no valor de R\$ 3.335 cada totalizando R\$ 10.352, sendo que desse valor R\$ 348 refere-se a custas do imóvel.

Na mesma data foi celebrado o Instrumento Particular de Opção de Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Contrato”), onde o Fundo concede a Patri Quarenta e Oito Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Patri”) a opção de compra das unidades do Edifício Tumiaru dentro de até 36 meses contados a partir da data da assinatura do Contrato, pelo 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 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 contrapartida a opção de compra, a Patri paga ao Fundo, mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Contrato, até a data de exercício da Opção de Compra, ou até o término do período de exercício, o que ocorrer primeiro, remuneração que será calculada pela variação acumulada do percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, desde que positiva, no mês anterior ao do pagamento acrescido de juros à taxa de 10,0% (dez por cento) ao ano sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra de cada Unidade Autônoma por ele adquirida, até o mês imediatamente anterior, incluindo os Custos de Aquisição já pagos até então.

## **8 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 contados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos e determinado uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso de 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 incluirá 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificado de recebíveis imobiliários	-	9.354	-	9.354
Propriedades para investimento	-	-	13.341	13.341
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>9.354</b>	<b>13.341</b>	<b>22.695</b>

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

### 9 Gerenciamento de riscos

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

#### Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que 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, pelo Administrador, pelo Gestor, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

(a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

### **Riscos Institucionais**

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que 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.

### **Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes 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, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos tributários**

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

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. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

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

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

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

### **Risco relacionado à classe única de Cotas**

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O Patrimônio não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

### **Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175**

O Regulamento reflete termos da Resolução CVM 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, e contém alterações que poderão afetar o modo de operação do Fundo em comparação a fundos de investimento imobiliário em funcionamento nos termos da Instrução

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008. Além disso, considerando o caráter recente da Resolução CVM n.º 175/22, o Regulamento está sujeito a adaptações adicionais considerando que seus termos e condições permanecem sob análise da CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta.

### **Risco do Prazo**

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

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

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, bem como nos ambientes descritos no Art. 14 deste Regulamento, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

### **Risco Operacional**

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Resolução CVM 175, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI**

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

### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

### **Demais 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. 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. 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.

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

### **Riscos de influência de mercados de outros países**

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador e o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

### **Classe Única de Cotas**

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

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

### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

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

### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

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, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador pelo Gestor para o Fundo 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores 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.

### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

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

### **Riscos de despesas extraordinárias**

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

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

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

### **Riscos relacionados ao Gestor**

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

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 175. O Administrador e o Gestor são empresas que não pertencentes ao mesmo grupo econômico, tendo seu relacionamento restringido somente à suas respectivas atuações como

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

contrapartes de mercado. Desta forma, na presente data, o Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. Todavia, não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do Fundo, e do Administrador ou do Gestor, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Resolução CVM 175 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

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

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

### **Risco de desapropriação e de sinistro**

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### **Risco das Contingências Ambientais**

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

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

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

### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

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

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

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

### **Risco de vacância**

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

### **Risco relativo à não substituição do Administrador**

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

### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

### **Demais riscos**

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

### **10 Remuneração da administração**

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração 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 deve ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (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 mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), atualizado 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.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (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 fará jus a 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.

No período de 13 a 30 de junho de 2024, a remuneração da administração foi de R\$ R\$ 38, sendo representada por R\$ 4 de administração e R\$ 34 de gestão (R\$ 518 no período de 11 de

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

agosto de 2023 a 12 de junho de 2024, sendo R\$ 277 de administração e R\$ 241 de gestão), registradas nas contas “Despesa de taxa de administração” e “Despesa de taxa de gestão”, na demonstração do resultado do exercício.

Após o pagamento ou distribuição aos cotistas 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 cotistas e/ou de amortização de Cotas, a título de Taxa de Performance (“Taxa de Performance”). Sendo certo que até que os cotistas recebam, em moeda corrente nacional e por meio de distribuições de resultado e/ou de amortização de Cotas, o valor que corresponda 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.

Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula.

É vedado ao Gestor e, se houver, ao consultor, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.

No período de 13 a 30 de junho de 2024 e de 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024, não houve despesa com taxa de performance.

### **11 Patrimônio líquido**

#### **(a) Cotas integralizadas**

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido é composto por 55.943 cotas totalizando o patrimônio de R\$ 54.611.

No período de 13 a 30 de junho de 2024, não houve integralização de cotas. No período de 11 de agosto de 2023 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.

#### **(b) Emissão de cotas**

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública da primeira emissão, o total de até 300.000 (trezentas mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), em série única (“Primeira Emissão”).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) cotas, nas

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

mesmas condições e no mesmo preço das cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Primeira Emissão (“Cotas do Lote Adicional”).

As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Emissão”).

O investimento mínimo inicial do Fundo requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Aplicação Inicial Mínima”). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

A Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 20.000 (vinte mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

No período de 13 a 30 de junho de 2024, não houve emissão de novas.

### **(c) Amortização de cotas**

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

### **(d) Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora formará reserva de contingência, por meio da retenção de até 1% (um por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

## **12 Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à Administradora, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago conforme definido no Regulamento, salvo o disposto acima com relação à reserva de contingência.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados os encargos do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos a distribuir foram calculados conforme abaixo:

<b>Rendimentos</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>12/06/2024</b>
Resultado líquido do período	(121)	4.104
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(30)	116
Receitas apropriadas e não recebidas operações com imóveis	-	(544)
Receitas apropriadas e não recebidas de certificados de recebíveis imobiliários	94	(189)
Receitas (despesas) operacionais	41	32
<b>Lucro base caixa- art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(16)</b>	<b>3.519</b>
Constituição de reserva de contingências	-	48
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>(16)</b>	<b>3.471</b>
Rendimentos a distribuir	-	(475)
<b>Rendimentos líquidos distribuídos</b>	<b>-</b>	<b>(2.980)</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-	98,64%
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	55.943	45.600
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>-</b>	<b>65,35</b>

No período de 13 a 30 de junho de 2024 não houve distribuição de resultados.

### 13 Transações com partes relacionadas

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

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

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

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

#### (a) Ativo com parte relacionada

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não possui ativos de emissão de partes relacionadas.

#### (b) Remuneração da administração, gestão e controladoria

As informações relacionadas às taxas de administração, gestão estão apresentadas na nota explicativa nº 9.

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### 14 Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo nos últimos períodos foram as seguintes:

<u>Períodos</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade - %</u>
Período de 13 a 30 de junho de 2024	965,0373	(1,36)
Período de 11 de agosto de 2023 a 12 de junho de 2024	978,3670	(2,16)

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

### 15 Tributação

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

### 16 Contrato de prestação de serviço de auditoria

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

### 17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, que na defesa dos direitos dos cotistas, que desses contra a administração do Fundo.

### 18 Contrato de prestação de serviços

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A. para prestar serviços de custódia, escrituração das cotas e emissão de extratos.

### 19 Alteração estatutária

Em 5 de junho de 2024, o Administrador informou o resultado da apuração realizada em 5 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 previa alienação total dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o Fator Verita Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("VRTM"), pelo valor que tais ativos encontrarem-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, acrescido do ágio de 3,1%, sendo que, para fins da referida

## **Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada**

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de**

**13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)**

*Em milhares de reais, exceto quando especificado*

---

alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização e 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; (ii) aprovação da substituição do atual Administrador, o Banco Ourinvest S.A. pelo Banco Fator S.A., habilitado para administração de fundos de investimentos (“Novo Administrador”), e a consequente alteração do regulamento do Fundo, com a exclusão e 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 representado 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.

### **20 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 (“Preço”), na forma abaixo indicada: (i) R\$ 55.572 que será pago por meio de 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 devido pelo Fundo contra o VRTM no âmbito do compromisso venda de compra (“compensação de créditos”); e (ii) R\$ 56 correspondente a parcela do preço excedente ao valor pago mediante a compensação de créditos acima descrita, será pago pelo VRTM ao FAOE em moeda na 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 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 FAOE 11 (“Cotas”) poderão ser negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”). Desta forma, as negociações de cotas do Fundo estarão suspensas a partir do pregão do dia 29 de julho de 2024 (“Data de suspensão”) não podendo mais ser negociadas. Para efeitos de apuração de imposto sobre ganho de capital, os cotistas deverão informar, conforme abaixo indicado, seus respectivos custos médios de aquisição de cotas (“custo médio”) para o tratamento tributário, a partir do dia 31 de julho de 2024 até 11 de agosto de

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

2024 (“período de envio”). O Administrador informa que os cotistas poderão informar seu respectivo custo médio, dentro do período de envio.

Em 14 de agosto de 2024, o Administrador e a Gestora comunicou ao mercado em geral que, com fundamento no caput do artigo 61, da Resolução CVM 175 (“RCVM 175”) de 23 de dezembro de 2022, que optaram por renunciar, a partir de 01 de agosto de 2024, ao recebimento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, previstas no regulamento vigente do Fundo, por liberalidade de ambos e em decorrência da operação em andamento de dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação total ou parcial dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“VRTM”), conforme informado ao mercado por meio dos respectivos comunicados e fatos relevantes aplicáveis.

Em 16 de agosto de 2024 o Administrador e a Gestora comunicaram através do Fato relevante aos cotistas e ao mercado em geral que:

I. Após o término do período de envio do custo médio de aquisição, encerrado em 11 de agosto de 2024, a Administradora apurou o referido custo médio dos cotistas. Esta etapa foi essencial para a devida conformidade com as normas fiscais, conforme exigido pela legislação tributária aplicável. Como resultado, o Fundo continuará o seu processo de amortização total e subsequente liquidação, através da devolução do valor patrimonial do Fundo por meio de amortização, a ser efetuada mediante partilha:

(a) Sendo assim, na data de 21 de agosto de 2024 serão entregues 99,93564878 cotas do VRTM para cada cota do Fundo;

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

(c) Na data de 21 de agosto de 2024 ocorrerá a liquidação do Fundo e os cotistas receberão 97,07784709 cotas de VRTM a título de amortização, 2,85780169 cotas de VRTM e um pagamento de R\$ 7,44115119, a título de rendimentos.

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

Quantidade de cotas do Fundo	55.943
Posição que o Fundo possui alocada em cotas do VRTM11	5.590.700
Fator de proporção da Amortização em cotas	99,93564878 por cota

## Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos períodos de

13 a 30 de junho de 2024 e 11 de agosto de 2023 (início das atividades) a 12 de junho de 2024 (data da transferência)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Posição que o Fundo possui em instrumentos de caixa	R\$ 416.463,37
Valor em caixa por cota do Fundo, a ser pago a título de rendimentos	R\$ 7,44115119 por cota

(a) Dado que o patrimônio do Fundo utilizado para efeito de liquidação, sem considerar, para tanto o resultado não distribuído disposto na letra (B) abaixo, foi de R\$ 53.982.593,49, o que equivale a R\$ 964,95707218 por cota do Fundo; e,

(b) O resultado não distribuído do Fundo referente ao mês de julho foi de R\$ 2.005.427,88, equivalente a R\$ 35,8477 por cota do Fundo; A tabela abaixo representa os valores a serem distribuídos a título de amortização e de rendimentos:

Rendimento em dinheiro	7,44115119 por cota
Rendimento em cotas	2,85780169 por cota
Amortização em cotas	97,07784709 por cota

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

### 21 Outras informações

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

### 22 Informações adicionais

Ricardo Ignácio Rocha  
CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR  
Contador

Diretor responsável:  
Eduardo Chalub Marino