

## FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 51.870.412/0001-13

### FATO RELEVANTE

**FATOR VERITÀ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 51.870.412/0001-13 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO FATOR S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.341, expedido em 30 de maio de 1997 (“Administrador” ou “Banco Fator”), nos termos do artigo 8.22 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), independentemente de aprovação de Assembleia Geral, para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, mediante recomendação da **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º Andar, inscrito no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997 (“Gestor”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que foi realizado, nesta data, o protocolo de registro automático, perante a CVM, da oferta pública de cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), a ser realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente).

A Emissão foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular do Administrador do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado pelo Administrador em 17 de abril de 2024, conforme rerratificado em 13 de maio de 2024.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

#### **Regime de distribuição das Novas Cotas**

A distribuição primária das Novas Cotas (conforme abaixo definido) será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro

automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, sob coordenação e distribuição: **(i)** do Banco Fator, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”); **(ii)** da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, instituição não-financeira, integrante do sistema de intermediação de ofertas públicas, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, na qualidade de coordenador (“Oriz”); e **(iii)** da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 na qualidade de coordenador (“Guide” e, em conjunto com a Oriz e o Coordenador Líder, “Coordenadores” e quando mencionados de maneira individual e indistintamente, “Coordenador”). O processo de distribuição da Oferta contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Participantes Especiais” e, em conjunto com os Coordenadores, “Instituições Participantes da Oferta”).

#### **Público-alvo da Oferta**

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: **(i)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, seguradoras, entidades de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta (“Documento de Aceitação”) (ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.590.400,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil e quatrocentos reais), que equivale à quantidade mínima de 160.000 (cento e sessenta mil) Novas Cotas, por Investidor, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores em geral que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes, em valor igual ou inferior a R\$1.590.390,06 (um milhão, quinhentos e noventa mil, trezentos e noventa reais e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 159.999 (cento e cinquenta e nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, por Investidor, observado o Investimento Mínimo Inicial (“Investidores Não

Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo (“Público-Alvo”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e as ordens de investimento e os Documentos de Aceitação firmados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, ressalvadas as exceções previstas no referido artigo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ocorrerá a partir do Segundo Período de Subscrição (conforme definido no Prospecto Definitivo).

### **Quantidade de Novas Cotas**

A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo será de até 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”).

### **Preço de Emissão e Preço de Subscrição**

O preço unitário de emissão das Novas Cotas é de R\$9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço de Emissão”).

O preço a ser pago pela subscrição e integralização de cada Nova Cota é de R\$9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos), que é o resultado da soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Preço de Subscrição”).

### **Taxa de Distribuição Primária**

A taxa de distribuição primária a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido)) corresponde ao montante de R\$0,42 (quarenta e dois centavos de reais) por Nova Cota, que equivale a um percentual fixo de 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) em relação ao Preço de Emissão, a qual corresponde ao quociente entre: **(i)** o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) taxa de registro da Oferta na ANBIMA; e (g) outros custos relacionados com a Oferta; e **(b)** o Volume da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”). Considerando a quantidade total de Novas Cotas do Volume da Oferta, o valor total da Taxa de Distribuição Primária equivale a até R\$28.616.386,67 (vinte e oito milhões seiscientos e dezesseis mil trezentos e oitenta e seis reais e sessenta e sete centavos), o qual, somado ao Volume da Oferta, totaliza o montante de até

R\$678.676.610,50 (seiscentos e setenta e oito milhões seiscentos e setenta e seis mil seiscentos e dez reais e cinquenta centavos).

### **Volume da Oferta**

O valor total da Oferta será de até R\$650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais), desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária ("Volume da Oferta"), observado o montante mínimo de colocação de Novas Cotas, correspondente a 1.000.000 (um milhão) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$9.520.000,00 (nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Volume Mínimo da Oferta").

### **Lote adicional e lote suplementar**

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote adicional, para atendimento de excesso de demanda na Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

### **Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o Volume Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial").

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Volume da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, deseja subscrever **(i)** a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação; ou **(ii)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou do exercício do Direito de Preferência.

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) indique o item (ii) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) no contexto da Oferta poderá ser inferior ao

Investimento Mínimo Inicial, observado que o investimento mínimo inicial não se aplica aos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Em caso de Distribuição Parcial: **(i)** o Administrador realizará: **(a)** o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da Resolução CVM 160; **(b)** retratará totalmente os Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Oferta e, para as hipóteses de alocação proporcional, retratará, proporcionalmente, os recursos financeiros recebidos; e **(ii)** a devolução de valores ao subscritor decorrente da presente previsão, que será realizada sem juros, correção monetária ou qualquer outro tipo de acréscimo, inclusive sem qualquer reembolso de custos incorridos, e com a dedução de valores relativos aos tributos e/ou aos encargos incidentes, se existentes.

Caso não seja atingido o montante mínimo necessário para prosseguir com a Oferta, o Administrador deverá: **(i)** proceder ao cancelamento da Oferta; e **(ii)** ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos no período considerando eventuais Aplicações Financeiras que tenham sido realizadas. Não serão restituídos aos subscritores: **(i)** os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos subscritores, na proporção dos valores subscritos e integralizados; e **(ii)** os valores relativos aos custos incorridos, inclusive com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

### **Direito de Preferência**

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 5,73959051107 ("Fator de Proporção") para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

### **Procedimento para Exercício do Direito de Preferência**

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao **Banco Bradesco S.A.**, com sede no Núcleo Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, Osasco, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Escriturador"), observados os procedimentos operacionais do Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio da B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo").

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no dia útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de

Preferência”) nos meios de divulgação a serem indicados nos documentos da Oferta, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

A B3 informará o Coordenador Líder sobre ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser comunicadas ao Coordenador Líder pelo Escriturador.

### **Direito de subscrição de sobras e montante adicional**

Não haverá exercício de direito de subscrição e sobras e/ou montante adicional.

### **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador, sob a coordenação dos Coordenadores, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta.

A integralização de Novas Cotas ocorrerá: **(i)** em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis; ou **(ii)** por meio da Compensação de Créditos com Fundos Vendedores (conforme abaixo definido), em ambiente escritural; ou **(iii)** por meio da compensação de créditos, em ambiente escritural, contra o Fundo, de titularidade de Investidores que não os Fundos Vendedores, originários de instrumentos vinculantes que, eventualmente, venham a ser celebrados entre estes Investidores e o Fundo, cujo objeto sejam Ativos Alvo que, a critério do Gestor, atendam aos melhores interesses do Fundo, e, adicionalmente: *(a)* prevejam que o preço de aquisição leve em consideração seu valor contábil ou valor com marcação a mercado, sujeito a ágio ou deságio, a critério do Gestor, conforme prática adotada em operações similares, no curso normal de seus negócios e em linha com o previsto no Regulamento e admitido pela regulação aplicável; e *(b)* contenham previsão de utilização do correspondente crédito, pelo vendedor do Ativo Alvo, para integralização de Novas Cotas (“Compensação de Créditos com Outros Investidores” e, em conjunto com a Compensação de Créditos com Fundos Vendedores, a “Compensação de Créditos”). Os Investidores que tiverem interesse em realizar a integralização de Novas Cotas mediante Compensação de Créditos com Outros Investidores deverão formalizar tal intenção no Documento de Aceitação, com identificação do respectivo crédito perante o Fundo que deseje utilizar para fins de tal Compensação de Créditos com Outros Investidores, observado que o Gestor deverá verificar se tal crédito atende aos requisitos aplicáveis para tal integralização.

O preço de aquisição dos Ativos Alvo, no âmbito dos instrumentos vinculantes a que se refere este parágrafo, levará em consideração seu valor contábil ou valor com marcação a mercado, com ágio ou deságio, conforme a prática em operações semelhantes, no curso normal de seus negócios.

### **Alocação Prioritária e União de Fundos**

Até R\$150.000.007,36 (cento e cinquenta milhões, sete reais e trinta e seis centavos) do Volume da Oferta, considerando a Taxa de Distribuição Primária, ou seja, até R\$143.661.978,88 (cento e quarenta três milhões, seiscentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos) do Volume da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a até 15.090.544 (quinze milhões, noventa mil e quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, serão destinados, prioritariamente, à subscrição pelos Fundos Vendedores ("Novas Cotas Alocação Prioritária" e "Alocação Prioritária", respectivamente), no âmbito da união dos ativos e da base de investidores do Fundo com os Fundos Vendedores, conforme propostas apresentadas pelo Fundo aos Fundos Vendedores ("Ativos dos Fundos Vendedores" e "Propostas", respectivamente). Os Fundos Vendedores poderão subscrever Novas Cotas adicionais às Novas Cotas Alocação Prioritária.

Os seguintes fundos de investimento imobiliário receberam Propostas visando a união dos ativos e da base de investidores com o Fundo: **(i)** Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos, inscrito no CNPJ sob o nº 30.791.386/0001-68 ("OUFF"), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 25 de abril de 2024; **(ii)** Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03 ("OURE"), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 18 de abril de 2024; e **(iii)** Fundo de Investimento Imobiliário – Fator Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20 ("FAOE" e, em conjunto com OUFF e OURE, "Fundos Vendedores"), conforme fato relevante do Fundo divulgado em 14 de maio de 2024, os quais são **(a)** administrados pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 2.126, de 8 de setembro de 1992 ("Banco Ourinvest"); e **(b)** geridos pela **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 16.218, de 8 de maio de 2018 ("Fator Asset") ("Operação").



Uma vez obtidas as aprovações necessárias em assembleias gerais de cotistas dos Fundos Vendedores, e desde que cumpridas as condições precedentes indicadas pelo Fundo nas Propostas e nos compromissos de compra e venda dos Ativos dos Fundos Vendedores, a serem negociados e celebrados entre o Fundo e cada Fundo Vendedor, em termos satisfatórios ao Fundo ("Compromissos de Compra e Venda") (ou por ele renunciadas, a seu critério), pretende-se que a Operação seja concretizada por meio da seguinte estrutura: **(i)** aquisição, pelo Fundo, dos Ativos dos Fundos Vendedores ("Aquisição"), com pagamento em recursos financeiros e em Novas Cotas, emitidas no contexto da Alocação Prioritária para subscrição pelos Fundos Vendedores, conforme previsto nas respectivas Propostas, observado que os Fundos Vendedores poderão subscrever Novas Cotas adicionais às Novas Cotas Alocação Prioritária; **(ii)** previsão, nos documentos da Oferta, inclusive no Prospecto Definitivo, dentre outros aspectos, que: (1) haverá destinação minoritária dos recursos da Oferta para a implementação da Operação, bem como outros objetivos, e (2) será admitida a integralização de Novas Cotas, por cada Fundo Vendedor, mediante compensação dos créditos de sua titularidade contra o Fundo em razão da Aquisição, em ambiente escritural ("Compensação de Créditos com Fundos Vendedores"); e **(iii)** liquidação dos Fundos Vendedores, com entrega das Novas Cotas aos respectivos cotistas dos Fundos Vendedores. A aquisição dos Ativos dos Fundos Vendedores, pelo Fundo, envolve partes relacionadas, e é realizada dentro do escopo da aprovação obtida em assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 6 de dezembro de 2023.

As Novas Cotas que não forem alocadas aos Fundos Vendedores serão destinadas à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, observados os procedimentos descritos na seção "*8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores*", do Prospecto Definitivo.

A conclusão da Aquisição, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, estará sujeita à verificação da ocorrência de determinadas condições precedentes a serem negociadas entre as partes, algumas das quais já estão previstas nas Propostas, relacionadas, dentre outras, com a: **(i)** obtenção das aprovações societárias necessárias para a Aquisição; **(ii)** obtenção das aprovações prévias de terceiros que sejam requeridas para a alienação dos Ativos dos Fundos Vendedores, conforme o caso; **(iii)** renúncia, pelas contrapartes dos Ativos dos Fundos Vendedores, conforme o caso, de direito de preferência na aquisição, de venda conjunta, de opção de venda, de recompra ou qualquer direito similar estabelecido em instrumento relacionados aos Ativos dos Fundos Vendedores; **(iv)** inexistência de quaisquer impedimentos legais, contratuais e/ou regulatórios à realização da Aquisição e/ou da Operação; **(v)** não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem quaisquer dos Ativos dos Fundos Vendedores e/ou o Fundo que prejudique a conclusão

da Aquisição e/ou da Operação; e **(vi)** obtenção de laudo de avaliação de eventuais imóveis que integram o rol de Ativos dos Fundos Vendedores.

As Propostas serão objeto de deliberação em assembleia geral dos respectivos cotistas dos Fundos Vendedores, inclusive em razão do potencial conflito de interesses por eles serem geridos pela Fator Asset, conforme fatos relevantes já publicados pelos respectivos fundos. Em adição, a aquisição dos Ativos de determinado Fundo Vendedor não está vinculada às demais aquisições, de forma que cada aquisição pode ser realizada de forma independente das demais.

Não é possível assegurar que as tratativas negociais com os Fundos Vendedores avancem, em razão de a concretização dos negócios em questão depender da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo por fatores exógenos ao controle do Fundo, dos Fundos Vendedores e/ou de seus prestadores de serviços, ou não factíveis de previsão neste momento.

O Gestor terá a liberdade de definir a melhor forma para alocação dos recursos captados na Oferta. A escolha por qualquer dos ativos, inclusive os Ativos dos Fundos Vendedores, bem como a ordem de prioridade, serão definidas de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos. Nesse sentido, os investidores da Oferta devem considerar que os ativos a serem adquiridos pelo Fundo não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

A conclusão da Oferta independe da efetiva implementação da Aquisição, de forma que, caso haja recusa dos Fundos Vendedores com relação às Propostas, total ou parcialmente, a Oferta seguirá seu curso normal e terá sua liquidação conforme cronograma estimativo descrito no Prospecto Definitivo, sem que seja caracterizada, nesse caso, modificação da Oferta. Para mais informações sobre os riscos envolvidos com a Aquisição e a participação dos Fundos Vendedores na Oferta, vide página 28 do Prospecto Definitivo.

#### **Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas**

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas no âmbito da Oferta, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, receberão, quando ocorrida a liquidação da Oferta, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele

adquirida, e se converterá em tais Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Volume Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Cotista em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de subscrição das Novas Cotas, sem quaisquer juros ou correção monetária.

### **Período de distribuição**

A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início ("Período de Distribuição"). Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Volume da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Volume Mínimo da Oferta e o Volume da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

### **Destinação dos recursos**

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária. Os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, ser alocados na aquisição de quaisquer Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo: **(i)** apresentou propostas de aquisição de determinados ativos em favor dos Fundos Vendedores, conforme descrito no item "Alocação Prioritária e União de Fundos" do Prospecto Definitivo; e **(ii)** poderá vir a celebrar, com Investidores que não os Fundos Vendedores, instrumentos vinculantes cujo objeto sejam Ativos Alvo que, a critério do Gestor, atendam aos melhores interesses do Fundo. Se e quando formalizados instrumentos vinculantes para estas aquisições, em termos satisfatórios ao Fundo, serão emitidas Novas Cotas, no contexto da Oferta, em favor das contrapartes, cuja integralização ocorrerá por meio da Compensação de Créditos, em ambiente escritural.

### **Demais termos e condições**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo e/ou regulamento do Fundo.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO, DESTE FATO RELEVANTE E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

São Paulo, 17 de maio de 2024.

**BANCO FATOR S.A.**  
Administrador do Fundo