

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA
CNPJ N.º 28.516.650/0001-03

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CARTA CONSULTA FORMAL, DE 24 DE ABRIL 2024

Prezado Sr. Cotista,

O **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03 (“Fundo”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de dezembro de 2022, conforme alterada, informa que convocou os Cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, encaminhada em 24 de abril de 2024, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (i) Aprovação da dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação total ou parcial dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 51.870.412/0001-13 (“VRTM”), pelo valor que tais ativos encontrarem-se contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, sendo que, para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do VRTM, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo detém contra o VRTM em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do VRTM a serem detidas pelo Fundo, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo. A aquisição dos ativos pelo VRTM é condicionada à ocorrência de determinadas condições, quais sejam: (a) a aprovação pelos cotistas do Fundo; (b) a formalização da documentação necessária à efetivação da transferência dos ativos; (c) a implementação de emissão de cotas pelo VRTM; (d) a apresentação pelo Fundo de renúncia expressa acerca do direito de preferência de determinados ativos, quando aplicável; (e) o envio pelo Fundo ao VRTM das informações necessárias para que o VRTM possa avaliar os ativos e suas características; (f) a obtenção de laudo de avaliação para confirmação dos valores justos, conforme atualmente constante das demonstrações financeiras do Fundo; (g) inexistência de quaisquer impedimentos legais ou regulatórios para a aquisição/alienação dos ativos; (h) aprovação do ato do administrador do VRTM de nova emissão de cotas em montante suficiente para viabilizar o pagamento do preço de aquisição; (i) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem quaisquer ativos do Fundo; (j) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem o VRTM ou prejudiquem sua capacidade de cumprir as obrigações referentes à aquisição dos ativos; e (l) aprovação pelo VRTM de eventuais alterações no rol e/ou na quantidade de ativos objeto da transação proposta; e
- (ii) Em caso de aprovação do item (i) acima, a aprovação da substituição do atual Administrador, o Banco Ourinvest S.A. (acima qualificado), pelo Banco Fator S/A, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, habilitado para administração de fundos de investimento (“Novo Administrador”), e a consequente

alteração do Regulamento do Fundo, com a exclusão de todas as menções e referências ao Administrador e substituição pelas informações e dados cadastrais do Novo Administrador, a qual produzirá efeitos a partir do fechamento dos mercados no dia 28 de junho de 2024 ("Data da Transferência da Administração");

- (iii) Ratificação da decisão dos cotistas a respeito das matérias objeto da consulta formal, cujo Termo de Apuração foi divulgado em 04 de fevereiro de 2022, na qual se aprovou a aquisição, alienação e/ou negociação, pelo Fundo, dos seguintes ativos financeiros e valores mobiliários, que podem ser adquiridos, distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos (i) pelo Administrador ou pessoas e ele ligadas; (ii) pelo Gestor ou pessoas a ele ligadas; (iii) por fundos de investimento e/ou outros veículos de investimento detidos, administrados e/ou geridos pelo Administrador, Gestor e/ou pessoas a eles ligadas, observando-se os limites por modalidade de ativo e por emissor previstos na regulamentação aplicável: (a) cotas de fundos de investimento; (b) certificados de recebíveis imobiliários; (c) letras de crédito imobiliário; (d) letras imobiliárias garantidas; e (e) letras hipotecárias.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

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

Para fins de fornecer maiores informações aos Cotistas a respeito da estrutura das transações que estão sendo submetidas à deliberação no âmbito desta assembleia, foi elaborado material complementar, que se encontra disponível no seguinte link: <https://www.ouribank.com/fii/ourinvest-renda-estruturada>

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

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

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada



FII Ourinvest Renda Estruturada

MATERIAL DE APOIO À CONSULTA FORMAL DE 24/04/2024



Sumário



SUMÁRIO



1. Disclaimer;
2. Objeto da Consulta;
3. Política de Investimento e situação atual do FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VRTM11 (“VRTM”);
4. Cenário atual do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA (“OURE”);
5. Proposta Enviada pelo VRTM para aquisição dos Ativos do OURE;
6. Recomendação do Gestor.



1. Disclaimer



DISCLAIMER



Este material foi elaborado pela FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA. e tem caráter exclusivamente informativo para fins de suporte ao cotista do FII Ourinvest Renda Estruturada (“OURE”) na decisão de seu voto em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada por meio de consulta formal, no âmbito da proposta de união da base de ativos e de investidores recebida do gestor do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“VRTM” e, em conjunto com o OURE, os “Fundos”), em 17 de abril de 2024, conforme divulgado por meio de fato relevante do Fundo de 18 de abril de 2024, e não deve ser entendido como recomendação sobre a decisão a ser tomada por parte dos cotistas. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do OURE e do VRTM, em especial as seções relativas ao objetivo, à política de investimentos do VRTM e aos fatores de risco a que o VRTM está exposto, e demais documentos dos Fundos para fins de participação na consulta formal, sendo que, conforme o caso, os cotistas deverão consultar seus assessores e profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes de sua tomada de decisão. O conteúdo aqui disponibilizado foi elaborado com base dados desenvolvidos internamente, informações públicas e outras fontes externas, e representam uma estimativa em relação à potencial transação a ser realizada pelo Fundo. Este material não representa qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material, e não existe qualquer compromisso de atualização em relação ao seu conteúdo. Em nenhuma hipótese, os cotistas devem considerar que os dados e informações aqui disponibilizados representam qualquer garantia ou rentabilidade futura em relação aos Fundos. Este material não representa qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

As informações contidas neste Material de Apoio não podem ser consideradas como única fonte de informação no processo decisório do cotista, que, antes de tomar qualquer decisão, deve realizar uma avaliação minuciosa do produto, do contexto e de seus riscos.

O administrador e o gestor dos Fundos e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão dos cotistas na Assembleia geral Extraordinária tomada com base nas informações contidas neste Material de Apoio.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes. Esta apresentação contém simulações e informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados ao VRTM que podem fazer com que os seus resultados reais sejam significativamente diferentes das informações prospectivas contidas nesta apresentação.

Não será devida pelo VRTM ou pelos seus administrador e gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas do Fundo não alcancem a remuneração esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O VRTM TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES DE FUNCIONAMENTO.



2. Objeto da Consulta



OBJETO



Deliberação pela proposta de aquisição dos ativos do OURE pelo VRTM, nas condições apresentadas no item 4 deste Material de Apoio, e posterior liquidação do OURE com entrega das cotas do VRTM para os cotistas do OURE.



3. O Fundo Fator Verità Multiestratégia (“VRTM”)

VRTM11



REGULAMENTO DO FUNDO

Fundo	Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (VRTM11)
Público Alvo	Investidores em Geral
Gestor	FAR - Fator Administração de Recursos LTDA
Administrador	Banco Fator S.A.
Escriturador	Banco Bradesco S.A.
Taxa de Gestão	0,90% a.a. incidente sobre o Patrimônio Líquido
Taxa de Administração e Escrituração	0,20% a.a. incidente sobre o Patrimônio Líquido
Taxa de Performance	Não há
Objetivo do Fundo	O Fundo se propõe a manter uma carteira de investimentos diversificada de Ativos Alvo, sendo que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido será destinado à aplicação em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), não havendo limites de concentração para aplicação nos demais Ativos Alvo. Não há qualquer limite de concentração com relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo. O limite para investimentos pelo Fundo em CRI, acima disposto, deverá ser observado pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Alvo.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas
Local de Negociação de Cotas	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (código de negociação: VRTM11)

VRTM11



POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Flexibilidade e diversificação de alocação em diversos produtos do setor imobiliário (CRI High Yield, CRI High Grade, FII, Ativo direto).

Gestão ativa, considerando papéis e aspectos macroeconômicos, buscando **otimizar a relação risco x retorno** sobre os ativos.

CRIs majoritariamente High Yield, FIIs abaixo de seu valor patrimonial e **ativos diretos** para desenvolvimento com alto potencial de retorno no curto e médio prazo.

Alocação mínima de
50% em CRIs

	Estratégia	Retorno Alvo (a.a.)	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Alocação majoritariamente em CRI High Yield indexado em CDI Alocação em CRI High Grade com potencial ganho de capital 	<p>CDI + 3,0%</p> <p>IPCA + 9,5%</p>	50-70%	
FIIs Listados	<ul style="list-style-type: none"> FII com <i>Dividend Yield</i> atrativo, diversificado e boa liquidez nas cotas Negociados abaixo de seu valor intrínseco Potencial de ganho de capital 	15,00%	10-35%	
Ativos Diretos	<ul style="list-style-type: none"> Aquisição de imóveis na planta em até 70% do valor de mercado Potencial de ganho de capital durante e após a conclusão das obras <i>Know-how</i> especializado nesse tipo de operação 	IPCA + 11,00%	0-25%	

VRTM11



PRINCIPAIS INFORMAÇÕES

O VRTM possui hoje 53% do seu patrimônio investido em CRIs, 13% em FIs e 4% em imóveis. O patrimônio do VRTM e seus dados de mercado, com data base de Março de 2024, estão representados abaixo:

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS:

11.895.853

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 9,53

NÚMERO DE COTISTAS:

287

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 113.343.218,45

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 10,97

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 2.590,07

MARKET CAP:

R\$ 130.497.507,41

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 49.211,34

VRTM11



CARTEIRA DO FUNDO

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Setor do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	223ª/1ª	Pulverizado - Loteamento	49,9%	IPCA	10,50%	26/11/29	13,16%	10.338.956
02	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	4ª/1ª	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	10,00%	22/07/37	12,82%	10.074.819
03	MRV II	22L1198359	True	108ª/1ª	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	20/12/27	12,15%	9.547.984
04	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	1ª/95ª	Construção Civil	35,2%	IPCA	9,10%	24/12/29	10,28%	8.073.430
05	MRV	22I1423539	True	98ª/1ª	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	15/09/27	8,31%	6.531.821
06	Fragrani - Série 2	22J0268409	Habitasec	6ª/2ª	Cerâmica	89,3%	CDI	4,50%	24/10/34	6,50%	5.107.676
07	LAR Cooperativa - Série 2	22L1212138	Habitasec	17ª/1ª	Agropecuária	70,6%	CDI	2,45%	19/12/34	6,38%	5.010.987
08	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	8ª/1ª	Construção Civil	37,3%	CDI	2,30%	26/08/27	5,41%	4.248.591
09	Residence Entreserras – Série 1	22H1140858	Travessia	14ª/2ª	Construção Civil	79,5%	IPCA	12,00%	22/01/26	1,93%	1.515.353
										Total	60.449.618

#	Ativo	Ticker	Gestão	Pagamento	Setor do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	FAOE11	FAOE11	Fator Asset	Mensal	FII Renda Estruturada	15/12/23	1.002,21	8,50	10.976	13,58%	10.671.873
02	VGRI18	VGRI18	Valora	Mensal	FII Renda Imobiliária	05/03/24	10,00	-	350.000	4,46%	3.500.000
										Total	14.171.873

#	Ativo	Operação	Empreendimento	lançamento	Entrega obra	Incorporação	Últ. Aquisição	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Zurique Emp Imob	Zurique Emp Imob	Vista madalena	jun/23	dez/25	You Inc.	09/02/24	IPCA	11,00%	6,36%	4.997.404
										Total	4.997.404



4. O Fundo Ourinvest Renda Estruturada (“OURE”)

OURE11



REGULAMENTO DO FUNDO

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada (OURE11)
Público Alvo	Público em Geral
Gestor	Fator Asset Gestão de Recursos LTDA.
Administrador	Banco Ourinvest S.A.
Escriturador	Vórtx
Taxa de Gestão	0,60% a.a. Incidente sobre o Patrimônio Líquido
Taxa de Administração	0,25% a.a. incidente sobre Patrimônio Líquido com mínimo de R\$ 25.000,00
Taxa de Performance	25% do que exceder 5,5% a.a. corrigido por IPCA
Objetivo do Fundo	Realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; Em relação aos Imóveis: os Imóveis poderão ser adquiridos em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado. Até 100% do patrimônio líquido do FUNDO poderá ser investido em Imóveis.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas
Local de Negociação de Cotas	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (código de negociação: OURE11)

OURE11



PRINCIPAIS INFORMAÇÕES

O OURE possui hoje 63% de seu patrimônio investido em imóveis, 23% em CRIs e 13% em FIs. O patrimônio do Fundo e seus dados de mercado, com data base de Março de 2024, estão apresentados abaixo:

QUANTIDADE DE COTAS:

1.077.087

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 92,48

NÚMERO DE COTISTAS:

6.365

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 99.612.224,81

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 72,47

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 152.099,34

MARKET CAP:

R\$ 78.056.494,89

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 3.041.986,77

OURE11



CARTEIRA DO FUNDO

ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Escritório Barra	-	-	10,50%	IPCA	19/02/2020	19.973.656	20,1%
Residencial Edifício Gibran	-	-	15,00%	PRÉ	27/04/2022	7.022.400	7,1%
Residencial Alpha Houses I	-	-	10,50%	IPCA	06/06/2022	4.500.000	4,5%
Residencial José Antônio	-	-	11,00%	IPCA	22/11/2022	4.136.190	4,2%
Residencial Stillo Barra	-	-	10,00%	IPCA	22/12/2022	894.158	0,9%
Residencial Condomínio Wish 675	-	-	10,00%	IPCA	31/03/2023	5.469.647	5,5%
Residencial Haia Boa Vista	-	-	12,00%	IPCA	26/05/2023	5.008.877	5,0%
Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc	-	-	11,00%	IPCA	10/07/2023	15.826.626	15,9%
Sub-Total Imóveis						62.831.553	63,3%
CRI							
19C0281298	ARACAJÚ	25/08/2029	9,50%	IPCA	29/03/2019	6.413.933	6,5%
19D1329253	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	1.174.513	1,2%
19E0966783	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	547.162	0,6%
19E0966784	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	1.980.673	2,0%
19K1139670	ESTÁCIO	15/10/2027	6,00%	IPCA	12/12/2019	2.929.350	3,0%
20F0692684	CARVALHO HOSKEN	15/06/2027	7,00%	CDI	21/03/2021	4.383.059	4,4%
21G0785091	COTEMINAS	21/07/2031	9,25%	IPCA	04/08/2021	4.075.676	4,1%
21I0912120	MINAS BRISA	23/09/2026	7,50%	IPCA	04/10/2021	1.547.273	1,6%
Sub-Total CRIs						23.051.638	23,2%
FII							
OULG11	-	-	-	IPCA	03/07/2018	1.387.088	1,4%
BRCR11	-	-	-	IPCA	13/09/2018	342.921	0,3%
JSRE11	-	-	-	IPCA	19/01/2021	955.756	1,0%
MCCI11	-	-	-	IPCA	14/01/2021	1.510.681	1,5%
KNIP11	-	-	-	IPCA	31/03/2021	2.403.450	2,4%
RBVI11	-	-	-	IPCA	05/11/2021	1.630.900	1,6%
APTO11	-	-	-	IPCA	22/11/2021	2.282.216	2,3%
AIEC11	-	-	-	IGPM	21/01/2022	764.689	0,8%
KNCR11	-	-	-	CDI	26/04/2022	1.443.226	1,5%
Sub-Total FIIs						12.720.927	12,8%
TOTAL						98.604.118,36	99,3%

OURE11

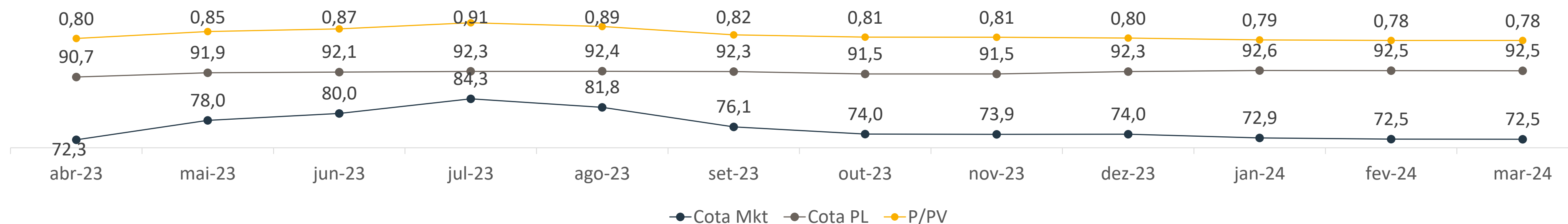


PRINCIPAIS INFORMAÇÕES

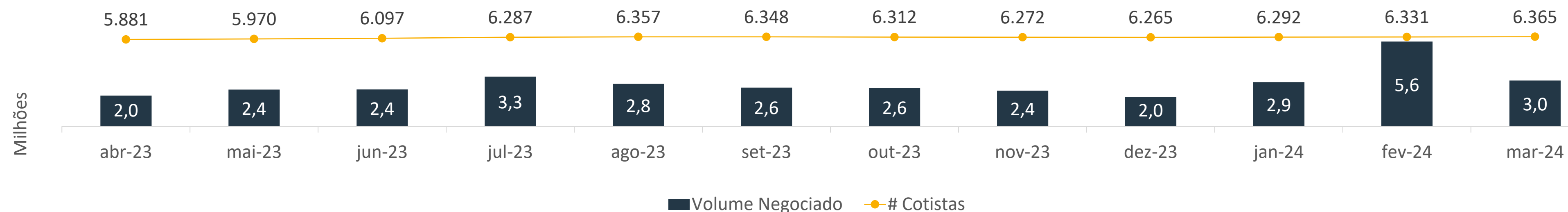
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS





5. Proposta Enviada pelo VRTM ao OURE

Proposta VRTM



PRINCIPAIS PONTOS

Precificação dos Ativos do OURE:

Imóveis: Considerou-se as respectivas operações estruturadas, às quais estão relacionados cada um dos imóveis, inclusive a existência de obrigações a serem cumpridas, de modo que, após transferência de cada Imóvel ao VRTM, este assumirá todos os direitos e obrigações, pecuniárias ou não, do OURE, perante as respectivas contrapartes.

CRIs: Considerou-se sua avaliação por valor justo, conforme metodologia baseada no levantamento de fluxos de caixa atuais, projeção da taxa de índice de preço e spread de crédito.

Cotas de FII: Considerou-se sua avaliação por valor justo com base na cotação de fechamento do mercado, sendo que, para fundos sem negociação ativa, a avaliação considerou seu valor de aquisição atualizado.

Forma de Pagamento:

Desde que atendidas as Condições Precedentes da proposta, bem como as demais condições a serem estabelecidas nos documentos definitivos da Transação, parcela majoritária, inclusive custos de emissão de novas cotas do VRTM, será paga por meio da compensação, pelo OURE, dos créditos de sua respectiva titularidade perante o VRTM em decorrência da Aquisição, na integralização de novas cotas de emissão do VRTM, de modo que, em razão de tal integralização, o OURE passe a ser titular de cotas de emissão do VRTM.

Preço de Aquisição:

Os Ativos serão adquiridos pelo VRTM pelo valor que tais Ativos estarão contabilizados no patrimônio do Vendedor no momento da respectiva aquisição pelo VRTM. O preço de subscrição das novas cotas a serem emitidas pelo VRTM, foi fixado por ato do administrador do VRTM que aprovou, em 17 de abril de 2024, a nova emissão de cotas e oferta pública, com base no valor patrimonial das cotas do VRTM, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de valores relativos a eventuais despesas vinculadas à Transação, à emissão das cotas do VRTM e/ou à oferta pública das cotas do VRTM.



6. Recomendação do Gestor



Recomendação do Gestor



O GESTOR RECOMENDA A VENDA DOS ATIVOS DO OURE PARA O VRTM, NAS CONDIÇÕES OFERTADAS PELO VRTM E POSTERIOR LIQUIDAÇÃO DO OURE, COM ENTREGA DAS COTAS DO VRTM PARA OS COTISTAS DO OURE, COM FUNDAMENTO NAS SEGUINTESS PREMISSAS QUE SERÃO DETALHADAS NOS SLIDES A SEGUIR:

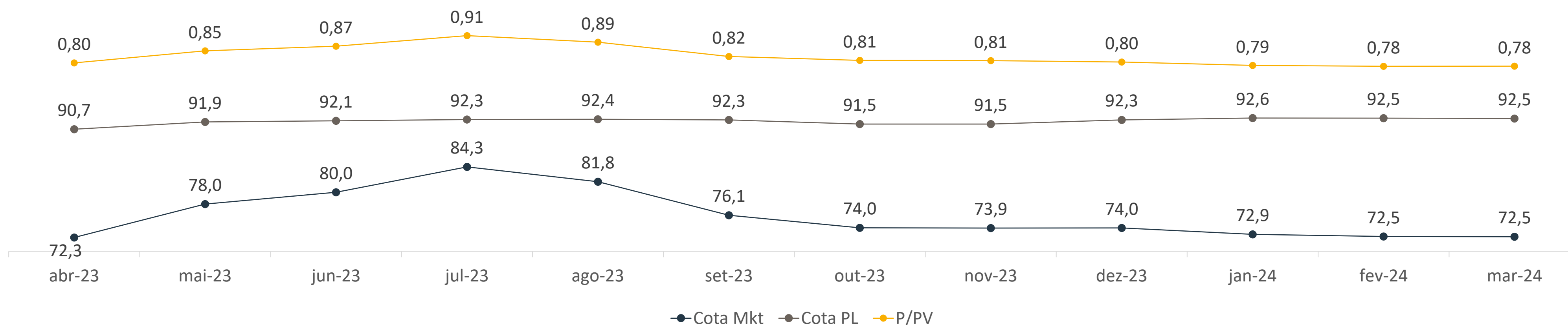
- Ágio sobre o valor de mercado das cotas do OURE por meio da precificação adotada pelo VRTM;
- Potencial aumento de liquidez para os Cotistas do OURE após a venda dos ativos do OURE ao VRTM;
- Estrutura favorável de custos aos cotistas do OURE após se tornarem cotistas do VRTM, em comparação ao cenário atual do OURE;
- A nova composição da carteira do VRTM após a concretização da aquisição dos ativos se mostra mais benéfica aos cotistas do OURE em comparação com o cenário atual.

Recomendação do Gestor



ÁGIO SOBRE VALOR DE MERCADO

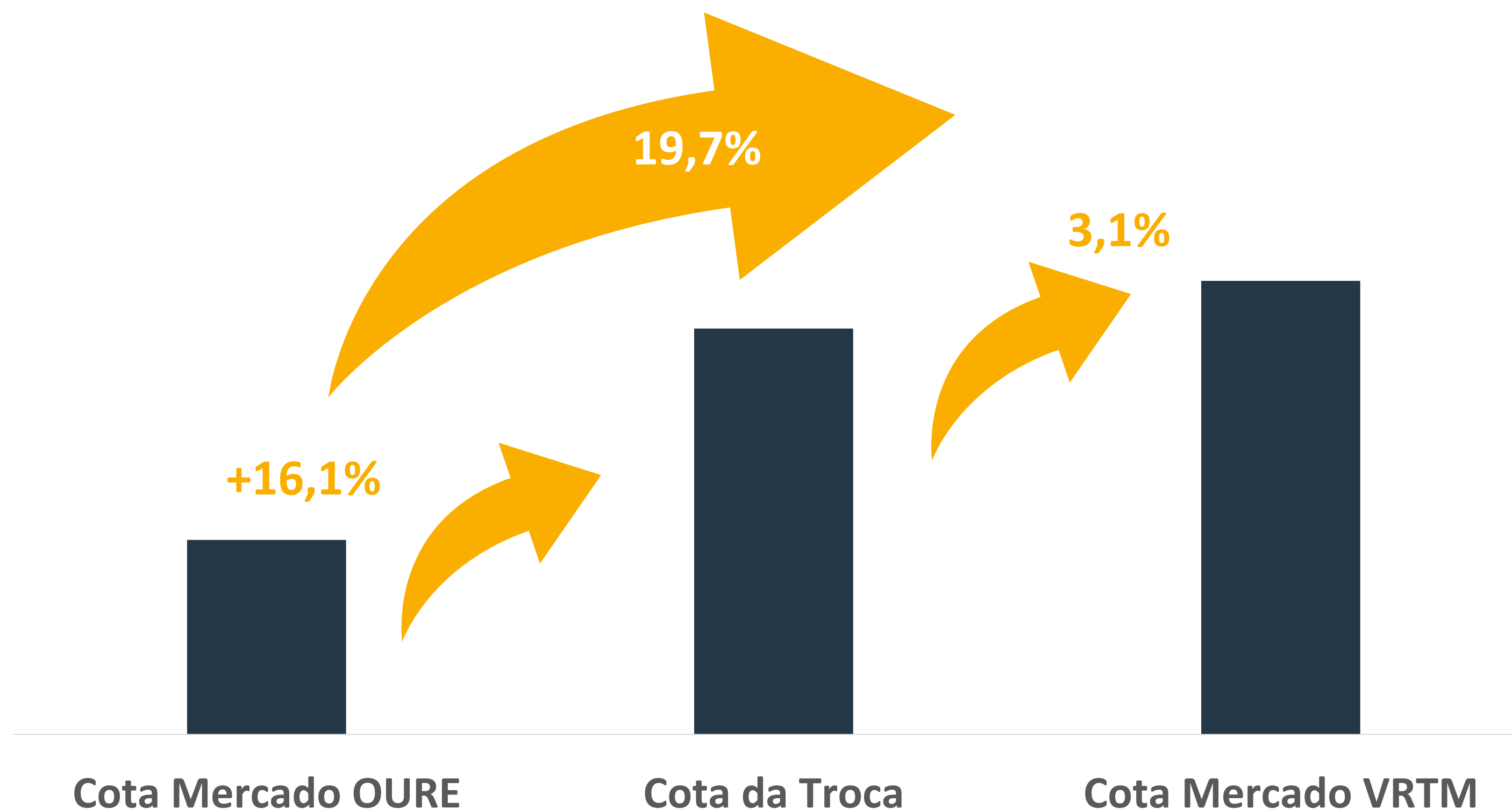
- Em 17/04/2024 o Administrador do VRTM divulgou instrumento particular de emissão de cotas da 2ª emissão do VRTM, estabelecendo como valor de emissão o valor de R\$ 9,94 por cota.
- Conforme proposta recebida em 17/04/2024, o VRTM tem intenção de adquirir os ativos do OURE pelo valor patrimonial.
- O valor da cota patrimonial do OURE em 31/03/2024, conforme informe mensal divulgado pelo Fundo, é de R\$ 92,48.
- As cotas do OURE, nos últimos meses, têm sido negociadas com 17,5% de desconto em relação à cota patrimonial.



Recomendação do Gestor

ÁGIO SOBRE VALOR DE MERCADO 

- A razão de troca ora estabelecida proporcionará ao cotista do OURE um ganho de **16,1%** em relação ao valor das cotas do OURE no valor médio de negociação dos últimos 12 meses.
- A mesma razão de troca, considerando o preço médio a mercado do VRTM desde o início da negociação de suas cotas (R\$ 10,25), faz com que o ganho do cotista aumente para **19,7%** após a concretização da operação.



Recomendação do Gestor



POTENCIAL AUMENTO DE LIQUIDEZ

- Atualmente o IFIX possui 54 fundos de investimento de papel (Fundos de CRI e Fundo de Fundos) em sua composição.
- Desses, 8 fundos possuem menos de R\$ 200 milhões de valor de mercado, 17 possuem entre R\$ 200 milhões e R\$ 500 milhões de valor de mercado, 7 entre R\$ 500 milhões e R\$ 1bi de valor de mercado e 22 possuem mais de R\$ 1bi de valor de mercado.
- Abaixo apresentamos a liquidez média destes fundos por tamanho:

Market Cap	PL Médio	Quantidade	Volume Negociado nos últimos 30 dias	Volume Negociado nos últimos 100 dias	Volume Negociado nos últimos 180 dias
Menor que 200 MM	154 MM	8	387.441	405.491	402.915
Entre 200 MM e 500 MM	335 MM	17	801.865	823.519	800.834
Entre 500 MM e 1,0 Bi	760 MM	7	2.205.963	2.049.649	2.070.180

- Nos últimos 12 meses o OURE, que não faz parte do IFIX, negociou aproximadamente R\$ 137mil/dia. Os fundos que compõem o IFIX com o patrimônio próximo ao do OURE negociam aproximadamente R\$ 400mil/dia. Caso a operação seja aprovada, podemos esperar um incremento de **2,8x** na negociação do OURE somente pelo volume combinado do OURE e do VRTM e, caso o VRTM tenha sucesso em sua estratégia, teríamos um incremento potencial na negociação de **5,8x**

Recomendação do Gestor

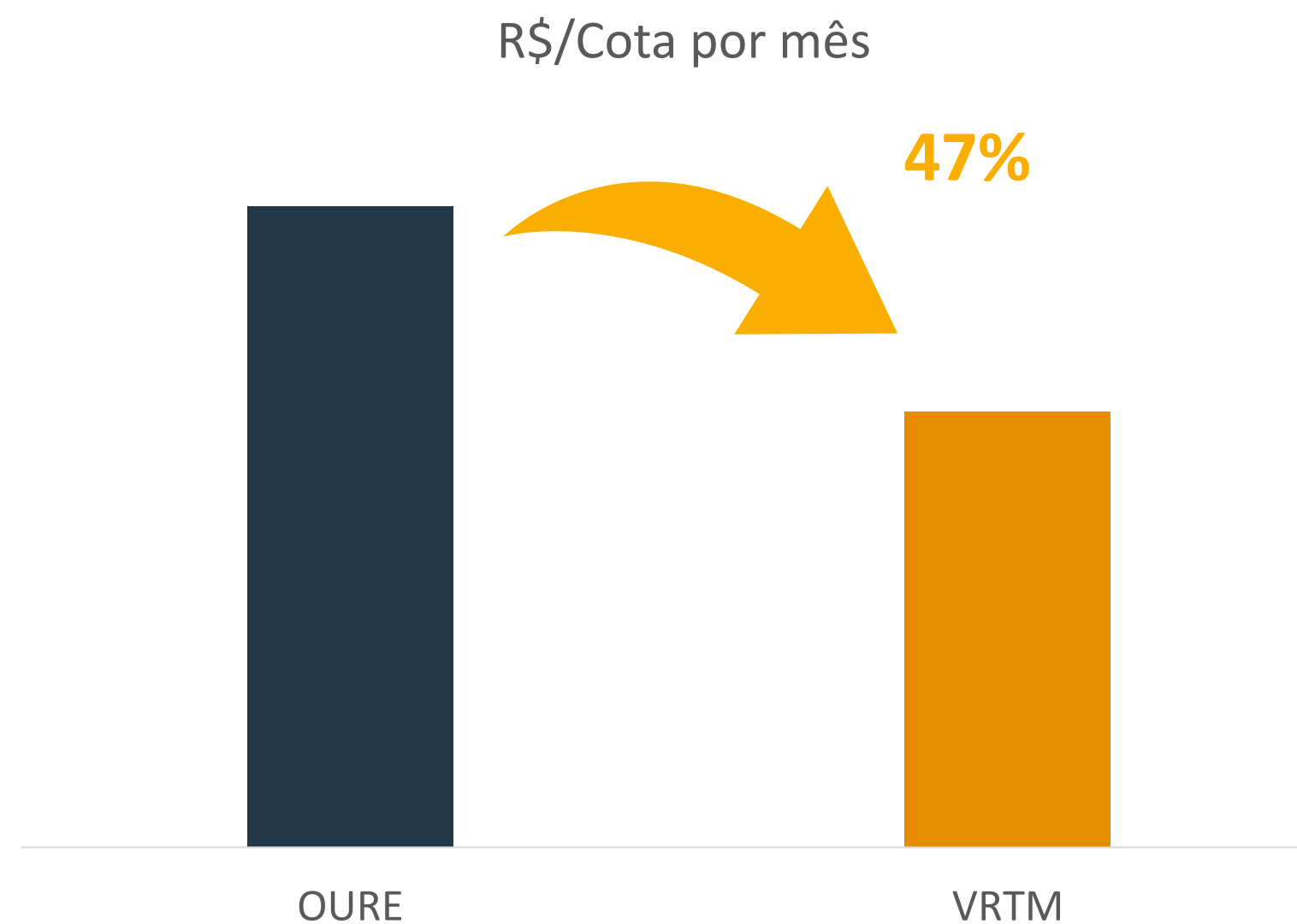


ESTRUTURA FAVORÁVEL DE CUSTOS DO VRTM

A estrutura de custos atual do OURE, que possui taxa de performance, é mais cara que a estrutura de custos do VRTM.

Considerando-se as taxas de administração, gestão e performance* de cada fundo, em R\$/cota por mês, o custo total de gestão e administração do VRTM é **47%** inferior ao custo total de gestão e administração do OURE

Market Cap	OURE	VRTM
Taxa de Administração	0,034	0,022
Taxa de Gestão	0,038	0,069
Taxa de Performance	0,062	-
R\$ / Cota por mês	0,134	0,091



* Considerando-se a última taxa de performance do OURE, paga no segundo semestre de 2023, dividida por 12 meses.

Recomendação do Gestor

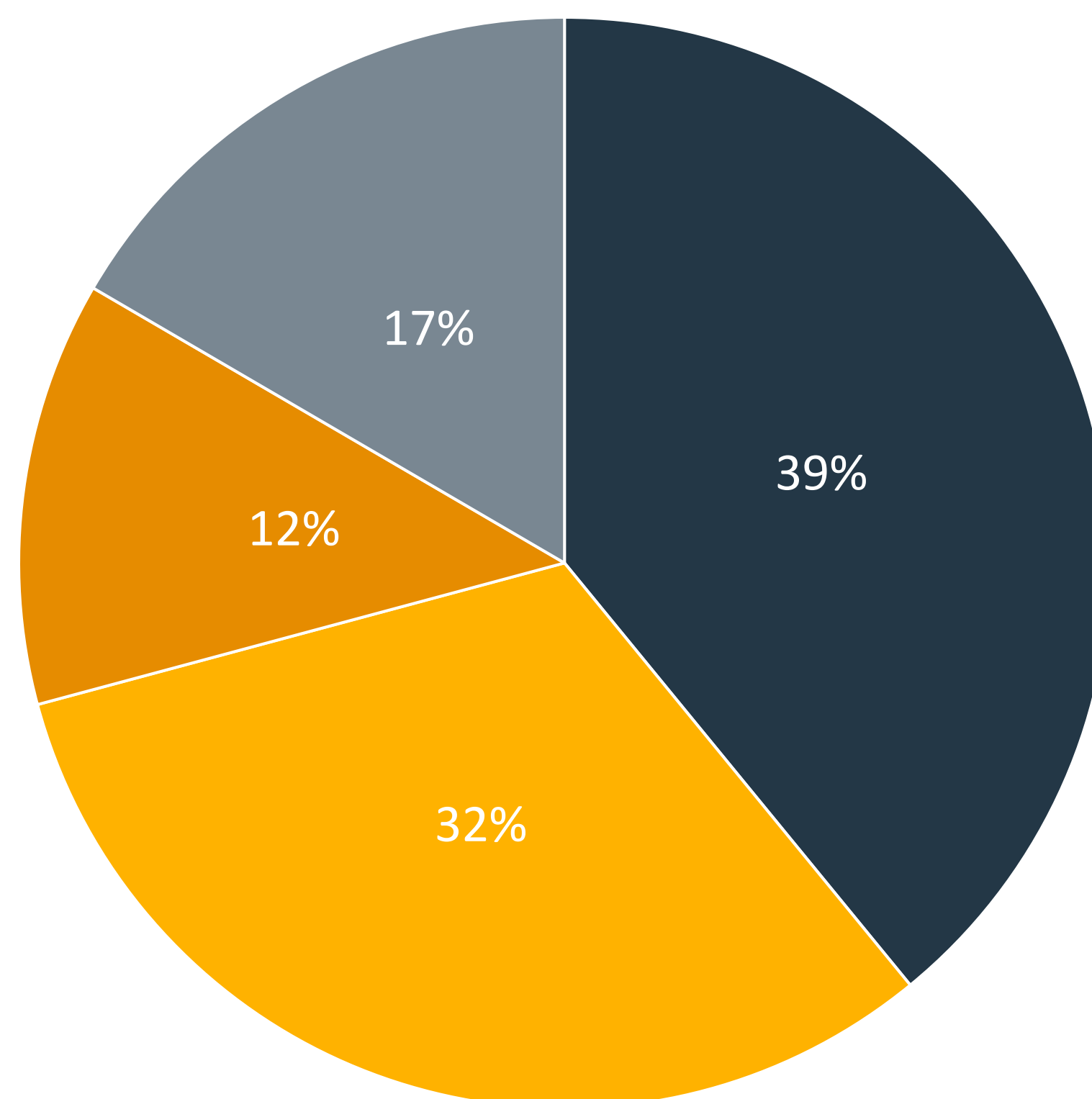


NOVA COMPOSIÇÃO DO FUNDO

Caso aprovado, o patrimônio líquido do VRTM, após a aquisição dos ativos do OURE, será de R\$ 214 milhões, divididos da seguinte forma:

TIPO DE ATIVO

- CRIs
- Imóveis
- FIs
- Caixa



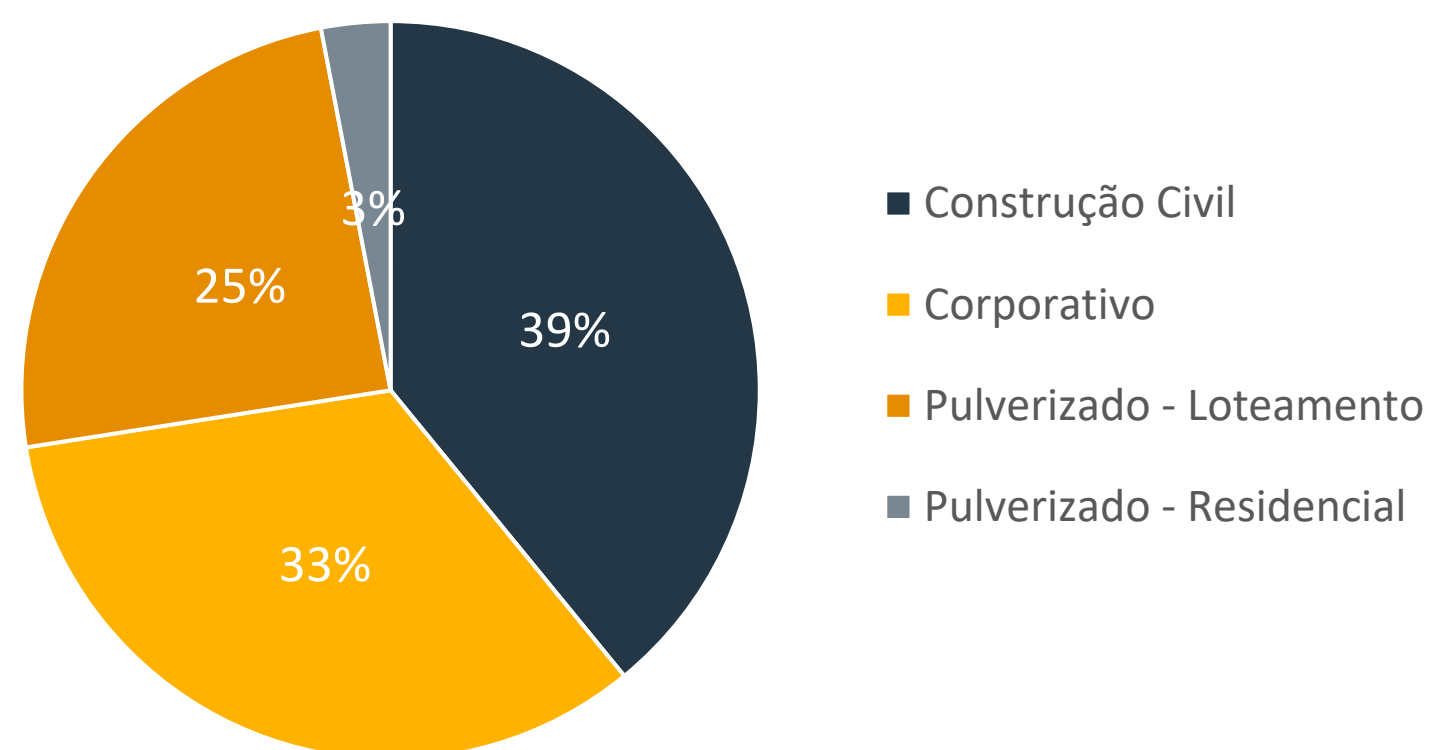
Recomendação do Gestor

NOVA COMPOSIÇÃO DO FUNDO

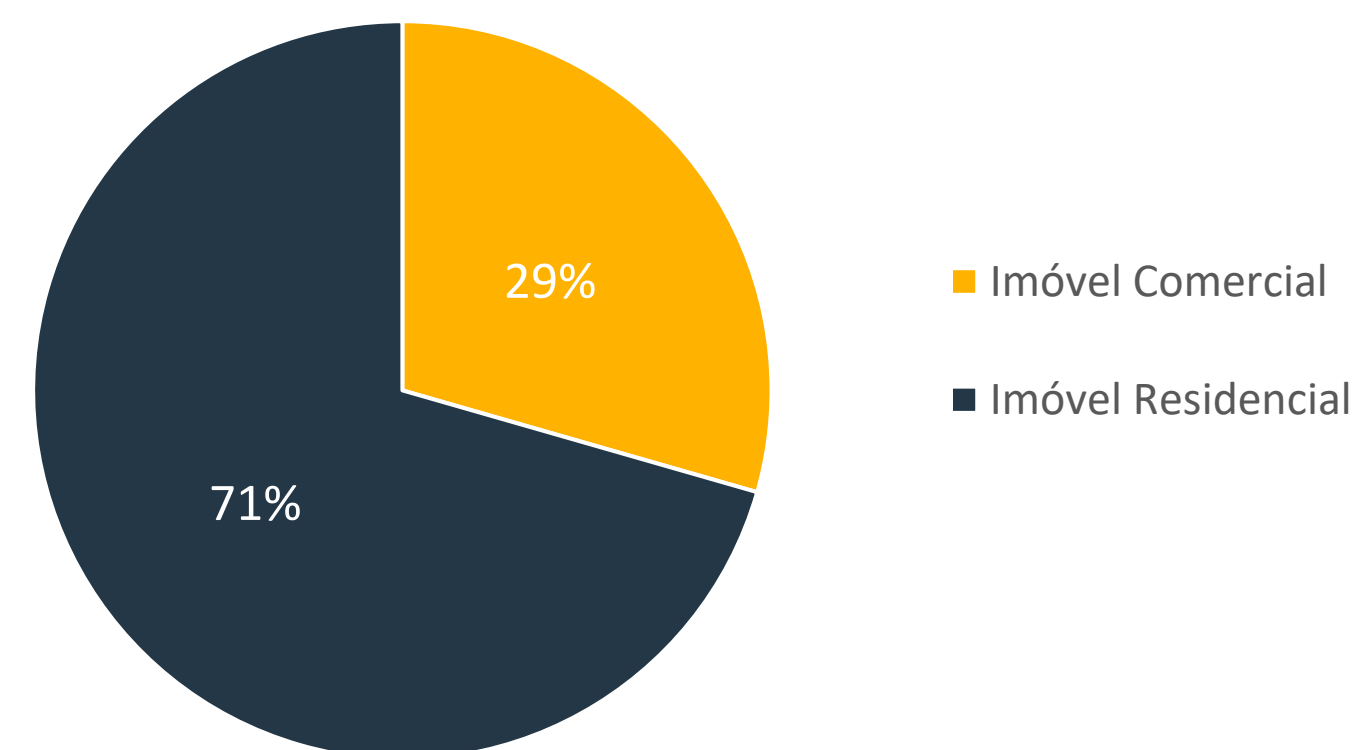


Os ativos da carteira do VRTM ficarão divididos conforme abaixo:

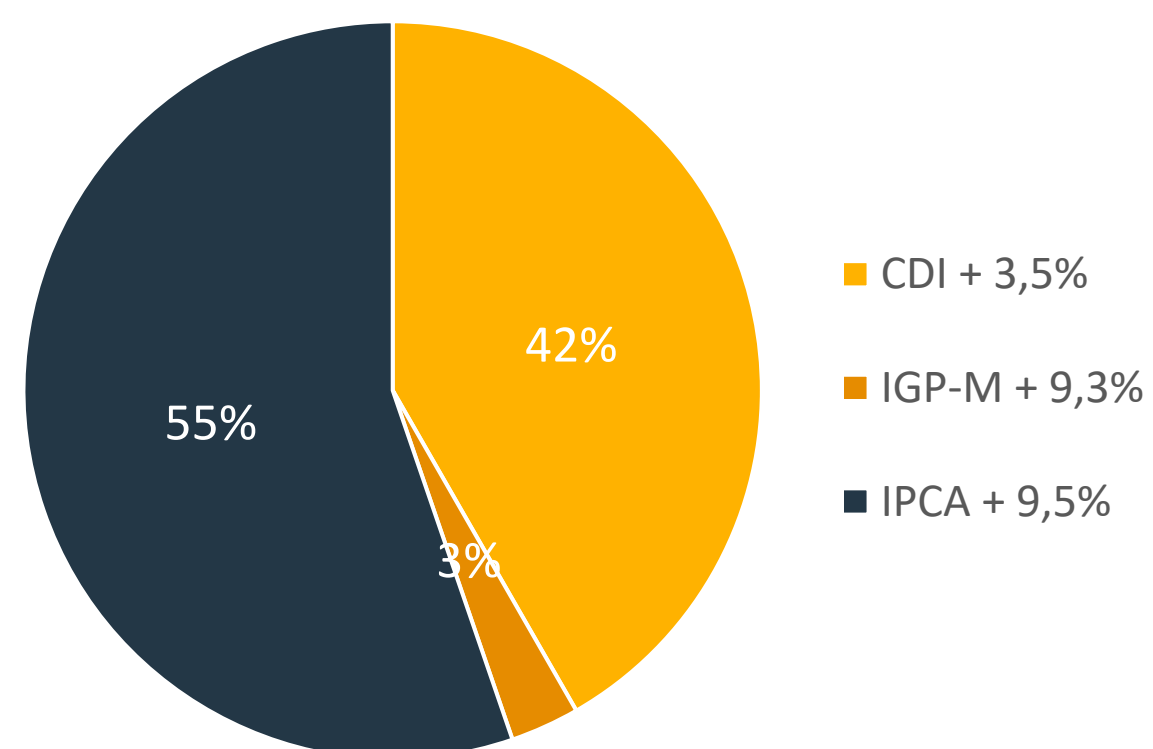
CRI por tipo de Lastro



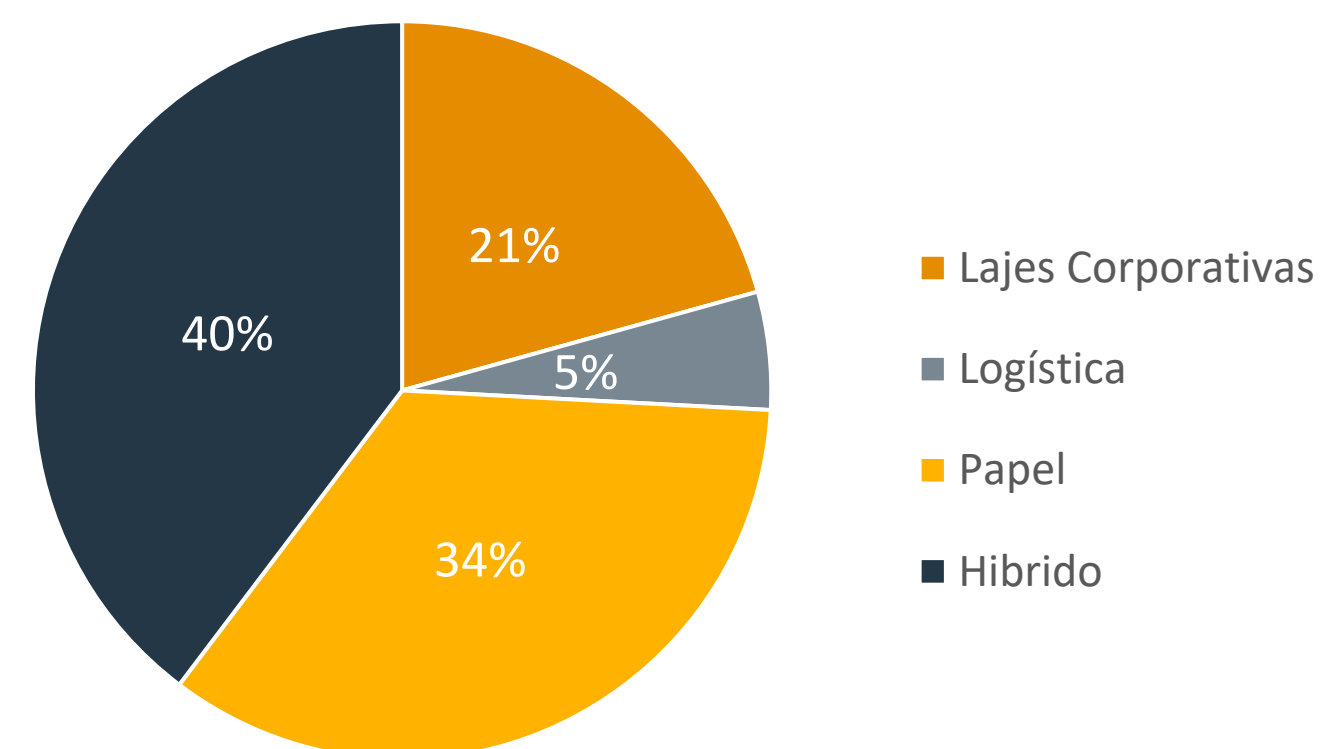
Imóveis por Tipo



CRI por Indexador



Flls por Tipo





Fator de excelência na criação de valor



ENDEREÇOS

SÃO PAULO

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar
04530-001 - São Paulo – SP

SAC 0800-7707229 sac@fator.com.br
OUVIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)

fator.com.br

