

ATO DA ADMINISTRADORA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FATOR RENDA ESTRUTURADA

CNPJ n.º 49.553.783/0001-20

O **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, 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 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**Administradora**"), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o n.º 49.553.783/0001-20 ("**Fundo**"), resolve, nos termos do artigo 18, do regulamento do Fundo atualmente em vigor ("**Regulamento**"):

- 1 Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de novas cotas do Fundo ("**Emissão**"), de até 99.780 (noventa e nove mil e setecentas e oitenta) novas cotas ("**Novas Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com Preço de Emissão (conforme abaixo definido) de R\$ 975,92 (novecentos e setenta e cinco reais e noventa e dois centavos) por cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), a ser pago pelos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos) que subscreverem as Novas Cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 97.377.297,60 (noventa e sete milhões, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), as quais serão objeto de distribuição pública primária, em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Emissão e da Oferta. As quantidades e montantes aqui descritos poderão ser diminuídos em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- 2 Aprovar a contratação do **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-83, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**"). Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da taxa de distribuição primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, a Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 31 da Resolução CVM 175.

São Paulo, 17 de novembro de 2023.

BANCO OURINVEST S.A.

Nome: Mary Harumi Takeda

Cargo: Diretora

Nome: Edilson Ciro Romor Guidini

Cargo: Diretor

ANEXO I

ATO DA ADMINISTRADORA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA

SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão do Fundo.

- (i) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, R\$ 97.377.297,60 (noventa e sete milhões, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), montante este que poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** Inicialmente, 99.780 (noventa e nove mil e setecentas e oitenta) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (iv) **Novas Cotas Adicionais:** Não haverá o acréscimo de cotas adicionais;
- (v) **Preço de Emissão:** o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 975,92 (novecentos e setenta e cinco reais e noventa e dois centavos), equivalente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de outubro de 2023 (“**Preço de Emissão**”), e, considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), o preço de subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente a R\$ 1.002,21 (um mil e dois reais e vinte e um centavos) por Nova Cota (“**Preço de Subscrição**”);
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** Cada Investidor Profissional ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente a 2,69%¹ (dois inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 26,29 (vinte e seis reais e vinte e nove centavos) por Nova Cota subscrita (“**Taxa de Distribuição Primária**”), que será acrescido ao Preço de Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, referente ao custo unitário de distribuição por Nova Cota, sendo certo que caso haja eventual saldo da Taxa de Distribuição Primária após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito da Taxa de Distribuição Primária não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada, no mínimo, para pagamento da remuneração do Coordenador Líder (conforme definido abaixo) e das despesas por estes incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pela Gestora (conforme definido abaixo). A Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 31 da Resolução CVM 175;

¹ Sendo que será destinado ao Coordenador Líder e demais instituições participantes a remuneração equivalente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sob o montante efetivamente distribuído e liquidado na Oferta.

- (vii) **Taxa de ingresso:** Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;
- (viii) **Investimento Mínimo por Investidor:** haverá a necessidade de investimento mínimo por Investidor de, no mínimo, 50 (cinquenta) Novas Cotas, com Preço de Subscrição de R\$ 1.002,21 (um mil e dois reais e vinte e um centavos) por Nova Cota, totalizando a importância de R\$ 50.110,50 (cinquenta mil e cento e dez reais e cinquenta centavos);
- (ix) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 9.759.200,00 (nove milhões, setecentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas, para a manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”), sendo que o referido valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) da totalidade das Novas Cotas; ou (b) de montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada;
- (x) **Procedimento e Forma de Distribuição e Regime de Colocação:** As Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência serão destinadas para a Oferta, após o encerramento do período para exercício do Direito de Preferência. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes;
- (xi) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para aquisição de imóveis e demais Ativos Alvo, conforme definidos no artigo 3º do Regulamento, em observância à Política de Investimentos do Fundo, sendo o *pipeline* meramente indicativo dos potenciais ativos alvo identificados pela Administradora, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo, observado que a destinação de recursos abaixo indicada é estimada e não configura compromisso do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora em relação à efetiva aplicação, observado que a Administradora buscará aplicar os recursos segundo a ordem de prioridade abaixo:

Localização	Valor da Operação	Retorno Esperado	STATUS
Vila Clementino - São Paulo/SP	R\$ 4.000.000,00	Mensal: Inflação + 11,5% a.a.	Carta de Intenções em assinatura
São José dos Campos/SP	R\$ 7.000.000,00	Mensal: Inflação + 12% a.a.	Carta de Intenções em assinatura

Tatuapé – São Paulo/SP	R\$ 4.000.000,00	Mensal: Inflação + 12% a.a.	Carta de Intenções em assinatura
Vila Olímpia – São Paulo/SP	R\$ 7.000.000,00	Mensal: Inflação + 12% a.a.	Em análise
Alto da Boa Vista – São Paulo/SP	R\$ 6.500.000,00	Mensal: Inflação + 11,5% a.a.	Em análise
Pinheiros – São Paulo/SP	R\$ 15.000.000,00	Mensal: Inflação + 10,5% a.a.	Em análise
Campo Belo – São Paulo/SP	R\$ 10.000.000,00	Mensal: Inflação + 10,5% a.a.	Em análise
Brooklin – São Paulo/SP	R\$ 10.000.000,00	Mensal: Inflação + 10,5% a.a.	Em análise
Vila Nova Conceição – São Paulo/SP	R\$ 12.000.000,00	Mensal: Inflação + 10,5% a.a.	Em análise
Jardim Paulista – São Paulo/SP	R\$ 12.500.000,00	Mensal: Inflação + 10,5% a.a.	Em análise

- (xii) **Séries e Classe:** Série e classe únicas;
- (xiii) **Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado:** As Novas Cotas no âmbito da Oferta serão distribuídas no mercado primário por meio da B3 e da **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição escrituradora das cotas do Fundo (“**Escriturador**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente junto à B3 e/ou ao Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas;
- (xiv) **Forma de Integralização:** As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação do exercício do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou junto ao Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- (xv) **Tipo de Oferta:** Primária;
- (xvi) **Público-Alvo:** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. O início da Oferta somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência;
- (xvii) **Exercício do Direito de Preferência:** Observado o disposto no Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do fato relevante da Oferta (“**Data-Base**” e “**Fato Relevante**”, respectivamente), o direito de exercer a preferência na

subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção (equivalente a 332,60000000%) calculado considerando o Montante Inicial da Oferta, para subscrição de Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”). O prazo para exercício do Direito de Preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência (“**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”). Sendo certo que os Cotistas deverão realizar a negociação do Direito de Preferência junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador até 05 de dezembro de 2023 (“**Prazo para Negociação do Direito de Preferência**”);

- (xviii) **Características das Novas Cotas:** As Novas Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Novas Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo; (ii) as Novas Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas;
- (xix) **Prazo de Colocação:** O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (“**Período de Colocação**”);
- (xx) O Coordenador Líder (conforme definido abaixo), em casos de excesso de demanda, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes, de acordo com o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto na legislação aplicável, de forma discricionária, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), exclusivamente em relação à Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes.
- (xxi) **Gestora:** A **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.034.817/0001-43, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM n.º 16218, de 08 de maio de 2018 (“**Gestora**”);
- (xxii) **Coordenador Líder:** O **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-83 (“**Coordenador Líder**”); e
- (xxiii) Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda à quantidade de Novas Cotas, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. Para fins da Oferta, “Pessoas Vinculadas” significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos, ou administradores da Administradora, da Gestora, do Fundo, do Coordenador Líder, bem como seus cônjuges e companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) funcionários,

operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (c) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (d) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a este vinculadas.