



RELATÓRIO MENSAL | MAIO/2024

FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA VRTM11

SOBRE O FUNDO

FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA | VRTM11



Um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo a aquisição de ativos de base imobiliária como Empreendimentos imobiliários, Ações do setor imobiliário, Debêntures, Sociedades de Propósito Específico (SPE), Fundos de Investimentos em Participações (FIP), Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), Cotas de Fundos Imobiliários (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Cotas de Fundo de Investimento em Direito Creditório (FIDC), Letra Hipotecária (LH), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letra Imobiliária Garantida (LIG), Cotas de FI de Renda Fixa, e outros ativos e valores mobiliários.

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO

Inderterminado

TAXA DE ADMIN. E GESTÃO

0,90% a.a. (Gestão) e 0,20% a.a. (Administração)

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder IPCA + Yield do IMAB5, no semestre

RENDIMENTOS

Mensal

RENDIMENTO MENSAL

Pagamento em 14/06/2024
R\$ 0,10 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTM11

PL DO FUNDO

Posição 31/05/2024
R\$ 112.985.975,69

ADMINISTRADOR

Banco Fator S.A.

GESTOR

Fator Administração de Recursos Ltda (FAR)

ESCRITURADOR

Banco Bradesco S.A.

CUSTODIANTE

Banco Bradesco S.A.

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos deste são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo. Estes rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

CNPJ

51.870.412/0001-13

[Clique aqui e acesse a planilha de fundamentos](#)



DESTAQUES DO MÊS



NOVAS ALOCAÇÕES

Compra de R\$ 1 milhão do CRI Helbor Estoque a CDI + 2,30% a.a. com vencimento em 08/2027.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- (i) Liberação de mais uma parcela, no valor de R\$ 1.138.779,43 para o empreendimento Vista Madalena.
- (ii) Venda de uma unidade do empreendimento Vista Madalena pelo valor de R\$ 624.822,78, realizada com prêmio de 3% conforme previsto em contrato.



349

Número de
cotistas



R\$ 0,10

Rendimento por
Cota



R\$ 0,01

Reserva por Cota



R\$ 10,29

Cota de Mercado



R\$ 9,50

Cota Patrimonial



0,97%

Dividend Yield
mensal



R\$ 3,0k

Volume Médio
Diário 6 meses
(Dez/23 a Mai/24)

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Em 20/11/23, conforme anúncio de encerramento, foi captado R\$ 118.958.530,00 na 1ª oferta do FII Verità Multiestratégia, totalizando 237 cotistas.

O VRTM11 é o novo fundo imobiliário da Família Verità e como um fundo Multiestratégia, busca uma diversificação de ativos entre CRIs, FII's, FIDCs, Ativos Diretos, entre outros, através de uma gestão ativa que levará em consideração não só as características dos papéis comprados, mas também aspectos macroeconômicos, o Fundo atuará em um cenário amplo de crédito investindo em CRIs e outros ativos sempre buscando o melhor risco x retorno. Como alvo, o Fundo buscará um relevante spread de crédito sobre o CDI por meio da aquisição de instrumentos para recebimento de juros, correção monetária e principal ligados a diversos setores imobiliários.



Embora prevista no regulamento do Fundo, a gestão a fim de demonstrar maior alinhamento com os cotistas decidiu por renunciar à Taxa de Performance até 31/12/2025, conforme previsto no Fato Relevante publicado em 24/01/2024.

link: [Renúncia à Taxa de Performance](#)

Em 15/04/2024 foi comunicado ao mercado a alteração da prestação de serviços de Controladoria Custódia e Escrituração e desde o dia 22/04/2024 passaram a ser realizados pelo Banco Bradesco.

link: [Alteração de Custodiante, Escriturador e Controlador](#)

Em 17/05/2024 foi publicado o anúncio de início da 2ª oferta de Cotas do Fator Verità Multiestratégia no montante de R\$ 650.000.134,00.

Para ter acesso a esse e demais documentos da oferta acesse nosso site:

link: <https://far.fator.com.br/fundos/vrtm11/>

No dia 05/06/2024 foi divulgado o resultado da assembleia do Fundo Fator Renda Estruturada deliberando por aceitar a proposta de aquisição dos ativos do Fundo com cotas da nova emissão do VRTM. Dessa forma a aquisição será efetivada nos termos do Fato Relevante divulgado em 14/05/2024, no âmbito da segunda oferta pública de emissão de cotas do VRTM11.

Fator Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=660496&cvm=true>

Incorporação do FAOE11 pelo VRTM11:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=674623&cvm=true>

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

Ao decorrer do mês de maio o Verità Multiestratégia realizou as seguintes movimentações na carteira:

(i) Compra de R\$ 1 milhão do CRI Helbor Estoque a CDI + 2,30% a.a. com vencimento em 08/2027.

(ii) Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Vista Madalena no valor de R\$ 1.138.779,43

(iii) Venda de uma unidade do empreendimento Vista Madalena no valor de R\$ 642.822,78, realizada com prêmio de 3% conforme previsto em contrato.

Finalizamos o mês com R\$ 34,2 milhões em caixa (29,9% do PL sem considerar os valores provisionados em contas a pagar e receber), recursos estes que serão destinados à alocação em ativos de nosso pipeline e ao pagamento dos rendimentos. Cabe ressaltar que referente ao mês de maio o VRTM11 distribuiu R\$ 0,10 por cota

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,38% (referente a abril/24), o índice apresentou aceleração frente ao mês anterior. O valor, ainda considerado baixo, impacta diretamente o mercado de Recebíveis Imobiliários já que a maioria dos CRIs indexados ao IPCA possuem uma defasagem entre 2 e 3 meses.



CONFIRA NOSSOS VÍDEOS NO YOUTUBE

Se inscreva em nosso canal do Youtube e fique por dentro de conteúdos informativos e educacionais.



Empresas Fator

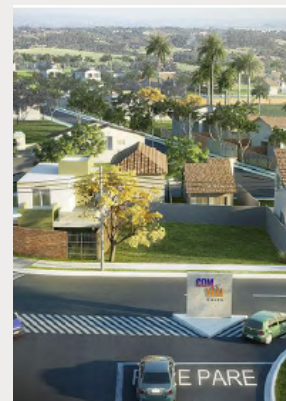
ÚLTIMOS CRIs ADQUIRIDOS

CRI LOTE 5 II (LOTEAMENTOS)

Adquirimos R\$ 10 Milhões, a taxa de IPCA + 10,00% a.a., pelo prazo de 13,6 anos.

Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento de quatro loteamentos localizados em Cotia, Bauru, Jaguariúna e Pindamonhangaba. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva, Obra, Despesas, Registro e Descasamento.



ÚLTIMOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS

VISTA MADALENA

Foi comprometido o volume de R\$ 10 Milhões para a aquisição de unidades do empreendimento Vista Madalena, a taxa de IPCA + 11,00% a.a., com prazo de entrega para Dez/25.

Operação de Compra de imóveis na planta, à preço de custo, com opção de recompra pelo vendedor com finalidade de atingir o percentual necessário exigido para início do desembolso do Plano Empresário. Localizado no bairro do Sumarezinho, SP, o empreendimento foi lançado em junho/23 e tem previsão de entrega para dezembro/25.

Empreendimento Vista Madalena, considerado de médio-alto padrão; incorporação You, Inc; Even construtora e incorporadora.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI%¹
nov/23	114.157.570,01	9,60	10,50	356.875,59	11.895.853	0,03	0,29%	36,43%
dez/23	113.167.618,22	9,51	10,79	1.070.626,77	11.895.853	0,09	0,83%	109,31%
jan/24	113.158.790,60	9,51	10,78	951.668,24	11.895.853	0,08	0,74%	90,32%
fev/24	112.959.964,94	9,50	11,00	951.668,24	11.895.853	0,08	0,73%	106,93%
mar/24	113.343.218,45	9,53	10,97	951.668,24	11.895.853	0,08	0,73%	103,16%
abr/24	113.144.779,90	9,51	10,55	1.189.585,30	11.895.853	0,10	0,95%	125,66%
mai/24	112.985.975,69	9,50	10,29	1.189.585,30	11.895.853	0,10	0,97%	137,34%

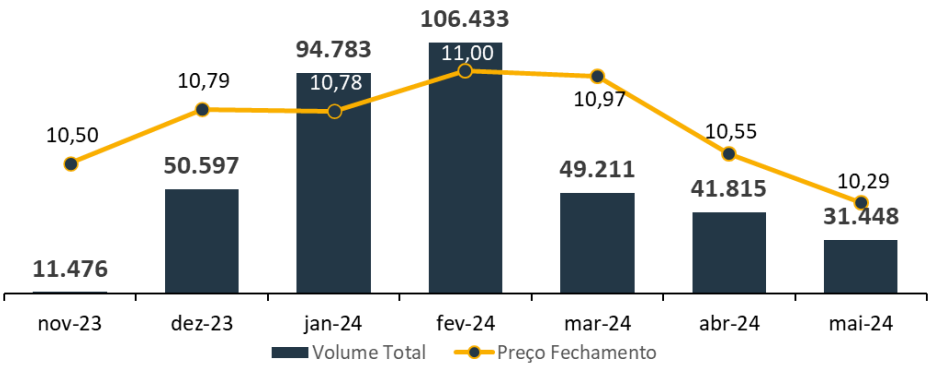
Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/24.

¹ Devido aos dividendos serem isentos de impostos, faz-se o Gross-up de 15% de IR.

Mini DRE	mai/24	abr/24	mar/24	Ano (2024)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	702.004,12	829.249,20	753.209,64	3.703.642,44	4.396.168,24
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	210.906,04	77.126,91	2.089,35	304.080,79	304.080,79
Resultados Recorrentes (FII)	162.260,00	151.760,00	93.296,00	529.336,07	529.336,07
Resultados Não-Recorrentes (FII)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	72.868,61	53.805,39	69.228,41	195.902,41	195.902,41
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	17.979,92	0,00	0,00	17.979,92	17.979,92
Resultados Compromissadas	233.283,57	261.133,66	195.717,50	1.231.878,68	2.168.590,79
Total de Receitas	1.399.302,26	1.373.075,15	1.113.540,90	5.982.820,30	7.612.058,22
(-) Despesas	-59.814,80	-212.385,14	-105.975,64	-621.325,78	-764.052,76
(-) Remuneração Recibos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de Despesas	-59.814,80	-212.385,14	-105.975,64	-621.325,78	-764.052,76
Total Resultado	1.339.487,46	1.160.690,01	1.007.565,26	5.361.494,52	6.848.005,46
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-149.902,16	28.895,29	-55.897,02	-127.319,20	-186.327,78
Total de Rendimento Distribuído	1.189.585,30	1.189.585,30	951.668,24	5.234.175,32	6.661.677,68
Total de Resultado por Cota	0,11	0,10	0,08	0,45	0,58
Total Distribuído por Cota	0,10	0,10	0,08	0,44	0,56
(Distribuído - Resultado)	-0,01	0,00	-0,00	-0,01	-0,02
Reserva Total Acumulada por Cota	0,02	0,00	0,01	0,01	0,02
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	11.895.853	11.895.853	11.895.853		

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/24.

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Maio/24.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	9,55%	22/07/37	8,88%	10.146.571
02	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	49,9%	IPCA	10,00%	26/11/29	8,54%	9.755.797
03	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	20/12/27	7,98%	9.116.551
04	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	Construção Civil	35,2%	IPCA	9,10%	24/12/29	7,07%	8.083.664
05	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	15/09/27	5,49%	6.277.364
06	Fragrante - Série 2	22J0268409	Habitasec	Cerâmica	89,3%	CDI	4,50%	24/10/34	4,44%	5.068.162
07	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	37,3%	CDI	2,30%	26/08/27	4,43%	5.065.401
08	LAR Cooperativa - Série 2	22L1212138	Habitasec	Agropecuária	70,6%	CDI	2,45%	19/12/34	4,39%	5.022.044
09	Residence Entreserras - Série 1	22H1140858	Travessia	Construção Civil	79,5%	IPCA	12,00%	22/01/26	1,34%	1.530.647
Caixa									29,92%	34.191.632
Comprom. Reversa									0,00%	-
Total										94.257.833

#	Ativo	Ticker	Gestão	Setor do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	FAOE11	FAOE11	Ourinvest	FII Renda Estruturada	15/12/23	1.002,21	10,00	10.976	9,11%	10.405.907
02	VGRI11	VGRI11	Valora	FII Renda Imobiliária	05/03/24	10,00	0,15	350.000	3,00%	3.430.000
Total										13.835.907

#	Ativo	Operação	Empreendimento	Entrega obra	Incorporação	Últ. Aquisição	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor desembolsado (R\$)
01	Zurique Emp Imob	Vista madalena	Vista madalena	dez/25	You Inc.	09/02/24	IPCA	11,00%		
Total										6.179.119

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	52,56%	60.086.201
2	FIs	12,11%	13.835.907
3	Imóvel ³	5,41%	6.179.119
3	Caixa	29,92%	34.191.632
4	Comprom. Reversa	0,00%	-
Total		100,00%	114.272.859

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Maio/24.

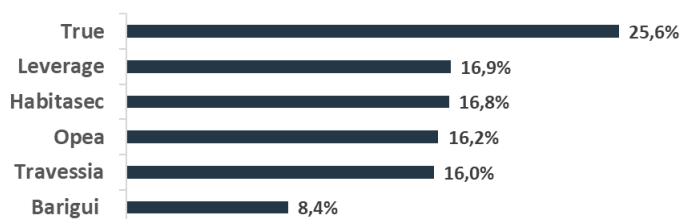
¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.
² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.
³ Valor total desembolsado.

Obs.: Tivemos a alteração das razões sociais de algumas Securitizadoras, a saber: RB SEC agora chama-se Opea Capital, ISEC agora chama-se Virgo, Gaia agora chama-se Planeta Securitizadora, e por fim a Cibrasec foi adquirida pela Virgo.
Obs.2: Os percentuais demonstrados acima não consideram os valores futuros das contas a pagar e receber.

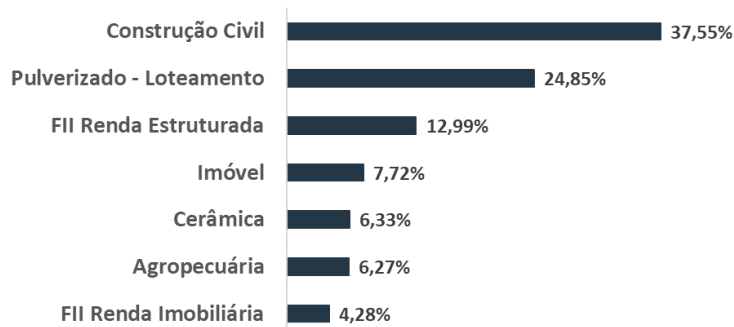
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR¹

SECURITIZADORA



SETOR DO DEVEDOR¹

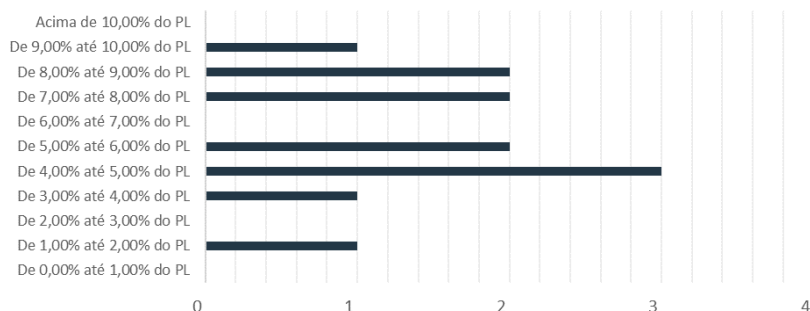


Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/24.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas, Compromissadas Reversas e Contas a pagar e receber, para a classe imóvel considera-se apenas o valor desembolsado.

DISTRIBUIÇÃO DE

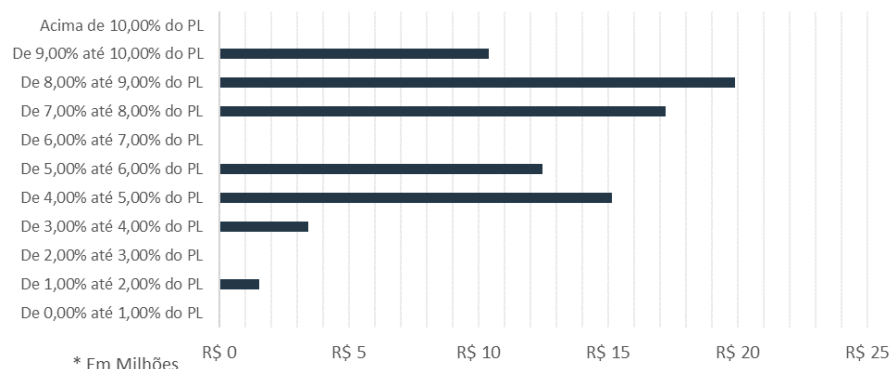
QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/24.

² Desconsiderando a alocação em Compromissadas, Compromissadas Reversas e Contas a pagar e receber, para a classe imóvel considera-se apenas o valor desembolsado.

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS² POR % DO PL

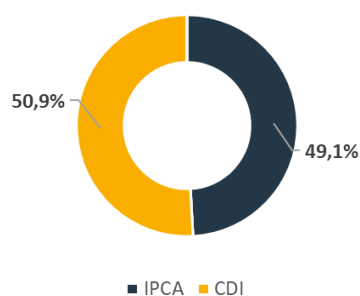


Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/24.

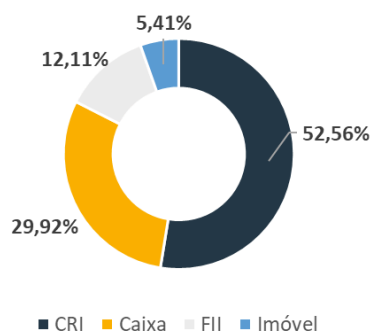
² Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR¹ E TIPO DE ATIVO

INDEXADOR



TIPO DE ATIVO



Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/24.

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

COTA A MERCADO

Cota Patrimonial - R\$ 9,50

-7,70%

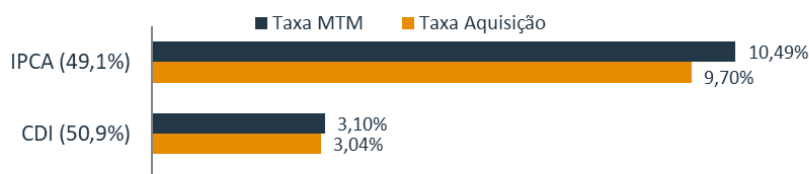
Cota Mercado - R\$ 10,29

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Maio/24.

TAXA MÉDIA

POR INDEXADOR E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

TAXA MÉDIA DOS CRIS³



Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/24.

³ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e FII

* O Cálculo do prazo médio foi feito considerando os fluxos futuros de todos os CRIs da carteira.

2,58
anos de prazo
médio*

VRTM11 NA MÍDIA

Disponibilizamos abaixo os links de entrevistas realizadas pela equipe do gestão, para que todos os cotistas possam ler e assistir, mesmo que não tenham conseguido acompanhar na época de publicação.

PARTICIPAÇÕES EM LIVES

- **02/08/23 – Live Youtube Canal Clube FII – CR Data Ideas - CRI - Julho/2023 em revisão - Feat. Rodrigo Possenti - VRTA11 – Rodrigo Possenti e Felipe Ribeiro**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=HkLnUzskP-Q>

- **14/07/23 – Live Youtube Canal Suno Notícias – FIIs 30 Anos: entrevista com Rodrigo Possenti, da Fator (VRTA11) – Rodrigo Possenti e Greg Prudenciano**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=zZHj5oF0j3M>

- **27/06/23 – Live Youtube Canal FIIs – QUEDA DOS JUROS: Como ficam os FIIs DE PAPEL? – Rodrigo Possenti e Daniel Caldeira**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=PS-5YtMRUA&t>

- **14/04/23 – Live Youtube Canal Ticker Research – Tickercast #29 VRTA11 – Rodrigo Possenti e Danilo Bastos**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=Rnxu0ZzD53Y>

- **28/03/23 – Live Youtube Canal FIIs – VRTA11: Conheça o fundo Fator Verità FII – Rodrigo Possenti e Daniel Caldeira**

Link: https://www.youtube.com/watch?v=X2NFNBFjD_0

PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

- **14/05/24 – FIIS – FIIs: mercado modera otimismo com expectativa de menos cortes de juros, mas ainda vê oportunidades - Daniela Frabasile**

Link: <https://borainvestir.b3.com.br/tipos-de-investimentos/renda-variavel/fundos-investimento/fiis-mercado-modera-otimismo-com-expectativa-de-menos-cortes-de-juros-mas-ainda-ve-oportunidades/>

- **27/04/24 - FIIS - Valor Econômico: Gestores mantêm otimismo cauteloso com fundos imobiliários - Sérgio Tauhata**

Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2024/04/27/gestores-mantem-otimismo-cauteloso-com-fundos-imobiliarios.ghtml>

- **13/12/23 – FIIS – VRTA11 compra novos ativos e tem reserva “robusta” para pagar dividendos e investir em CRIs; Veja o valor**

Link: <https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-vrta11-reserva-dividendos-cri-jvj/>

- **21/09/23 – Suno Notícias – Estamos no ‘melhor momento’ para investir em fundos imobiliários atrelados ao IPCA, diz analista durante a FII Experience – Giovanni Porfírio Jacomino**

Link: <https://www.suno.com.br/noticias/fii-experience-momento-investir-fundos-imobiliarios-atrelados-ipca-analista-gpj/>

PERGUNTAS SELECIONADAS

DOS COTISTAS

Sou investidor pessoa física e tenho interesse em cadastrar meu e-mail no RI do FII VRTM11, com a finalidade de receber avisos, comunicados, fatos relevantes e outras informações que balizarão minhas decisões de investimentos nas cotas desse referido Fundo de Investimento Imobiliário. Como faço?

Temos um mailing para envio do Relatório Mensal do Fundo, que você pode se cadastrar neste link para receber os próximos.

As demais informações e relatórios, publicamos no canal oficial do Fundos NET da B3, bem como em nosso site.

Como faço para ter acesso ao meu Informe de Rendimentos de 2023, para realizar a Declaração do Imposto de Renda?

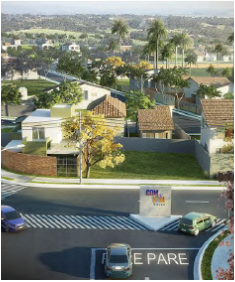
O Banco Itaú S/A, escriturador do Fator Verità FII, enviou os informes de rendimentos 2023 dos cotistas para os e-mails cadastrados em seu sistema de clientes.

Em caso de 2ª via, acesse o Portal de Correspondências Digitais: Itaú - Correspondências Digitais (<https://www.itaubr.com/portal-digital>) ou o Portal do Investidor do Fator: Fator – IRPF (<https://investidor.fator.com.br/>), efetuando o login com CPF e e-mail cadastrado na B3.

Em caso de dúvidas, entre em contato por e-mail: fundosimobiliarios@fator.com.br.

LISTA DOS ATIVOS

CRI LOTE 5 II (LOTEAMENTOS)



Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento de quatro loteamentos localizados em Cotia, Bauru, Jaguariúna e Pindamonhangaba. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva, Obra, Despesas, Registro e Descasamento.

CRI HELBOR ESTOQUE



Operação lastreada em CCBs emitidas pelo grupo da Helbor Empreendimentos, empresa de capital aberto, referente a venda de estoque de apartamentos de 5 Empreendimentos Residenciais em São Paulo/SP, Guarulhos/SP e Santos/SP. O CRI tem pagamentos programados de juros mensais e amortizações trimestrais, e são realizadas amortizações extraordinárias conforme as vendas das unidades em estoque ocorrem.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de imóveis, Aval da Helbor Empreendimentos e Fundo de Reserva.

CRI MRV



Operação lastreada em Instrumentos de Confissão de Dívida (Carteira Pró-Soluto) firmados entre a MRV Engenharia e clientes pulverizados, referente a aquisição de unidades residenciais de diversos empreendimentos, espalhados por todo o país. Fundada em 1979, presente em mais de 160 cidades no Brasil, a MRV é a maior construtora da América Latina, atuando principalmente no Programa Casa Verde e Amarela (antigo Minha Casa Minha Vida).

Como garantias, temos Seguro de Crédito, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Coobrigação da Cedente.

CRI MRV II



Operação lastreada em Instrumentos de Confissão de Dívida (Carteira Pró-Soluto) firmados entre a MRV Engenharia e clientes pulverizados, referente a aquisição de unidades residenciais de diversos empreendimentos, espalhados por todo o país. Fundada em 1979, presente em mais de 160 cidades no Brasil, a MRV é a maior construtora da América Latina, atuando principalmente no Programa Casa Verde e Amarela (antigo Minha Casa Minha Vida).

Como garantias, temos Seguro de Crédito, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Coobrigação da Cedente.

LISTA DOS ATIVOS

CRI RESERVA ITANHANGÁ



Operação lastreada em Cédula de Crédito Bancária para financiamento do desenvolvimento do “Jardim Reserva Itanhangá”, um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Indaiatuba/SP.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Penhor de Cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Ações, Aval e Fundo de Juros.

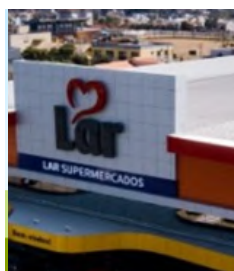
CRI FRAGNANI II



Operação lastreada em Notas Comerciais devidas pela Indústria Cerâmica Fragnani. O Grupo Fragnani atua na produção de revestimentos cerâmicos e conta com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias d'Ávila/BA.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Seguro.

CRI LAR COOPERATIVA



Operação lastreada em Nota Comercial, cuja devedora é a LAR Cooperativa Agroindustrial. A Cooperativa foi fundada em 1964, atuando no Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso do Sul, nos setores de Agro (aves e suínos), Alimentos (trigo, milho e soja), Insumos Agrícolas, além de possuir marcas próprias e supermercados.

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Imóveis Logísticos e Supermercados, num LTV inicial de 67%.

CRI RESIDENCE ENTRESERRAS



Operação lastreada em Nota Comercial, emitida por SPE das Construtoras Coneleste e Fedatto, para financiar a construção do loteamento Residence Entreserras, localizado em Santa Isabel/SP. A operação conta com a retenção de todo o recurso necessário para a finalização da construção do empreendimento, sendo liberado conforme avanço no cronograma físico-financeiro.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel e de Cotas, Cessão Fiduciária de recebíveis, Fiança, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

LISTA DOS ATIVOS

CRI SERENA CAMPINAS (LOTE 5)



Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento do desenvolvimento do “Serena Campinas (Lote 5)”, um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Campinas/SP. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão fiduciária, Aval e Fiança e Fundo de Reserva.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIA VISTA MADALENA, BY YOU INC



Data de aquisição: Fevereiro/2024
Localização: Vila Madalena, São Paulo - SP
Incorporadora: You Inc
Mapa: [Residencial Vista Madalena, By You, Inc](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 9,63% concluídas
Unidades Compradas: 11
Unidades Vendidas: 1
Unidades Restantes: 10

Valor de Avaliação: R\$ 17,3M
Valor Total do Investimento: R\$ 8,9M
Valor Desembolsado: R\$ 6,2M

Operação de Compra de imóveis na planta, à preço de custo, com opção de recompra pelo vendedor com finalidade de atingir o percentual necessário exigido para início do desembolso do Plano Empresário. Localizado no bairro do Sumarezinho, SP, o empreendimento foi lançado em junho/23 e tem previsão de entrega para dezembro/25.

O Fundo possui um kicker de 3% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de IPCA + 11,00% a.a. até um ano após habite-se.

Empreendimento Vista Madalena, considerado de médio-alto padrão; incorporação You, Inc; Even construtora e incorporadora.

LISTA DOS FIIS

FAOE11 - FATOR ORE



Patrimônio Líquido: R\$ 54,3 Milhões
PL Alocado em Direitos sobre imóveis: 65,0%
Cotas detidas: 10.976 cotas
Preço Aquisição: R\$ 1.002,21/cota (última aquisição Dez/23)
Último rendimento: R\$ 10,00/cota (Mai24)

VGRI11 - VALORA



Patrimônio Líquido: R\$ 322,5 Milhões
PL Alocado em Direitos sobre imóveis: 99,9%
Cotas detidas: 350.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Mar/24)
Último rendimento: R\$ 0,15/cota (Mai24)



Contatos da Gestão

gestao@fator.com.br
+55 11 3049 9478



Contatos do Administrador

fundosimobiliarios@fator.com.br
+55 11 3049 6110



**Sem Fator Surpresa,
Só Fator Confiança.**



ENDEREÇOS

SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 – 12º ANDAR 04530-001 – SÃO PAULO – SP

SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)

RUA DR. EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 387 – 5º ANDAR CJ. 62 04543-121 – SÃO PAULO – SP

CONTATO

canais@fator.com.br

(55 11)3049-9100 (PABX)

www.fator.com.br



» Escaneie o QR Code e
nos acompanhe nas redes sociais

Fator de excelência na criação de valor