

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO/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

Não aplicável

RENDIMENTOS

Mensal

RENDIMENTO MENSAL

Pagamento em 15/10/2024
R\$ 0,08 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTM11

PL DO FUNDO

Posição 30/09/2024
R\$ 447.180.874,20

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

Investimento no empreendimento imobiliário Varandas Joy, sendo comprometido o valor de R\$ 5,1 milhões.
Investimento no empreendimento imobiliário Maximo Aldana, sendo comprometido o valor de R\$ 7,2 milhões.
Investimento no empreendimento imobiliário Habitat Vida, sendo comprometido o valor de R\$ 2,8 milhões.
Investimento no empreendimento imobiliário Habitat Aquarela, sendo comprometido o valor de R\$ 4,2 milhões.
Assinatura de contrato para investimento no empreendimento imobiliário Catamarã, no valor comprometido de R\$ 15,4 milhões.
Compra de R\$ 3,5 milhões do CRI Concesul a IPCA + 12,00% a.a. com vencimento em 06/2028.
Aquisição de 39.717 cotas do FII HGRU11.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Vista Madalena no valor de R\$ 995.101,82.
Liberação de mais uma parcela para o empreendimento MGB no valor de R\$ 127.687,89.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

No mês adquirimos 15,8 milhões em fundos imobiliários sendo R\$ 8,0 milhões no mercado primário e R\$ 7,8 milhões no mercado secundário.
Entre as aquisições no mercado primário iniciamos uma participação em HGRU (Híbrido-tijolo) e realizamos a segunda e última integralização na oferta do ALZC (Recebíveis imobiliários).
No mercado secundário aumentamos a participação do fundo em KNCR (Recebíveis Imobiliários), GARE (Híbrido-tijolo), LVBI (Logística) e BTLG (Logística), gerando assim uma melhor rentabilidade para o caixa em posições com liquidez e bons fundamentos.

Em relação as vendas, reduzimos a posição do fundo em MGHT (Hotéis), CNES (Lajes Corporativas) e PVBI (Lajes Corporativas), totalizando um volume de R\$ 0,3 milhões.

DESTAQUES DO MÊS



12.932

Número de
cotistas



R\$ 0,08

Rendimento por
Cota



R\$ 0,001

Reserva por Cota



R\$ 8,38

Cota de Mercado



R\$ 9,52

Cota Patrimonial



0,95%

Dividend Yield
mensal



R\$ 839k

Volume médio
negociado no mês

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

O VRTM11 é o fundo imobiliário da Família Verità e, como um fundo Multiestratégia, busca uma diversificação de ativos entre CRIs, FIs, 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.

Ao longo de setembro e início de outubro/24 tivemos os seguintes acontecimentos no VRTM11:



Sumário das Decisões da AGE, publicado em 25/09/24, aprovando as alterações no Regulamento do Fundo, publicado em 01/10/24.

Fato Relevante em 18/09/24 a respeito da decisão liminar a respeito do despejo da WeWork do Edifício Seelinger, na Barra da Tijuca – RJ.

Fato Relevante em 01/10/24 informando que a Wework procedeu com o depósito, em juízo, no âmbito da Ação de Despejo ajuizada pelo VRTM, dos valores dos aluguéis em atraso.

Finalizamos o mês com R\$ 73,5 milhões em caixa, recursos estes que serão destinados à alocação em ativos de nosso pipeline, pagamentos de taxas provisionadas e ao pagamento dos rendimentos. Cabe ressaltar que referente ao mês de setembro o VRTM11 distribuirá R\$ 0,08 por cota.

A inflação virou para o campo negativo, com IPCA divulgado de -0,02% (referente a agosto/24), o índice apresentou desaceleração frente ao mês anterior. O valor, 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

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%
jun/24	112.747.058,06	9,48	12,00	1.189.585,30	11.895.853	0,10	0,83%	124,36%
jul/24	368.554.204,55	9,50	11,03	1.189.585,30	38.792.520	0,10	0,91%	117,58%
ago/24	453.421.112,53	9,65	8,80	4.227.412,05	46.971.245	0,09	1,02%	138,70%
set/24	447.180.874,20	9,52	8,38	3.757.699,60	46.971.245	0,08	0,95%	135,66%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/24.

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

Mini DRE	set/24	ago/24	jul/24	Ano (2024)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	946.259,01	1.193.593,37	745.268,30	7.345.642,88	8.038.168,68
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	0,00	0,00	0,00	413.517,32	413.517,32
Resultados Recorrentes (FII)	1.395.652,80	1.352.812,35	225.060,91	3.665.122,14	3.665.122,14
Resultados Não-Recorrentes (FII)	-9.914,95	1.545,14	-113,56	-8.650,48	-8.650,48
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	1.117.364,27	1.528.179,38	75.084,41	3.001.596,35	3.001.596,35
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	0,00	33.318,72	0,00	51.298,64	51.298,64
Resultados Compromissadas	559.992,72	642.035,11	93.910,28	2.723.314,56	3.660.026,67
Total de Receitas	4.009.353,85	4.751.484,07	1.139.210,34	17.191.841,40	18.821.079,31
(-) Despesas	-516.328,56	-248.124,57	-109.990,90	-1.610.655,19	-1.753.382,17
Total de Despesas	-516.328,56	-248.124,57	-109.990,90	-1.610.655,19	-1.753.382,17
Total Resultado	3.493.025,29	4.503.359,50	1.029.219,44	15.581.186,21	17.067.697,14
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	264.674,31	-275.947,45	160.365,86	17.271,36	-41.737,21
Total de Rendimento Distribuído	3.757.699,60	4.227.412,05	1.189.585,30	15.598.457,57	17.025.959,93
Total de Resultado por Cota	0,07	0,10	0,09	0,81	0,36
Total Distribuído por Cota	0,08	0,09	0,10	0,81	0,36
(Distribuído - Resultado)	0,01	-0,01	0,01	0,00	-0,00
Reserva Total Acumulada por Cota	0,00	0,01	0,00	0,00	0,01
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	46.971.245	46.971.245	11.895.853		

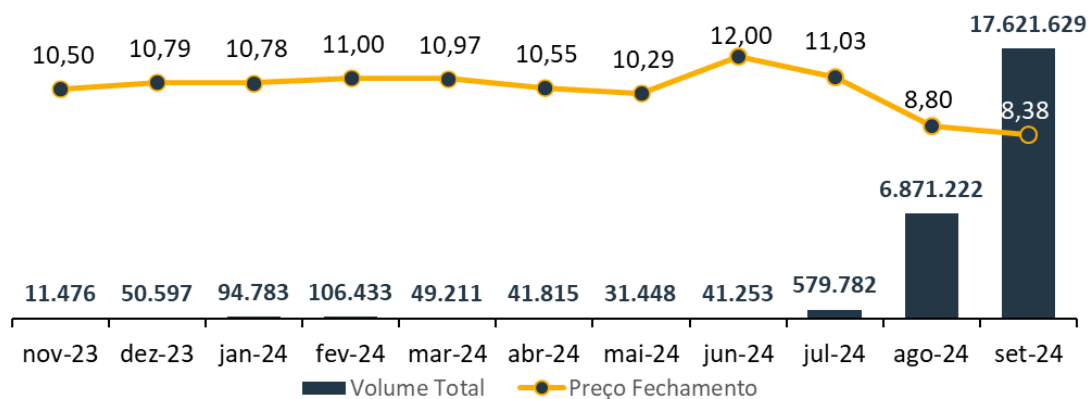
Mini DRE VRTM13	jul/24
Resultados Compromissadas	6.203,01
Total Resultado	6.203,01
Total de Resultado por Cota	0,1106
Total Distribuído por Cota	0,1106
Quantidade de Cotas	56.076

Mini DRE VRTM15 a VRTM16	jul/24
Resultados Compromissadas	189.794,87
Total Resultado	189.794,87
Total de Resultado por Cota	0,0668
Total Distribuído por Cota	0,0668
Quantidade de Cotas	2.841.229

Mini DRE VRTM17 a VRTM20	jul/24
Resultados Compromissadas	129.767,37
Total Resultado	129.767,37
Total de Resultado por Cota	0,0203
Total Distribuído por Cota	0,0203
Quantidade de Cotas	6.398.440

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/24.

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



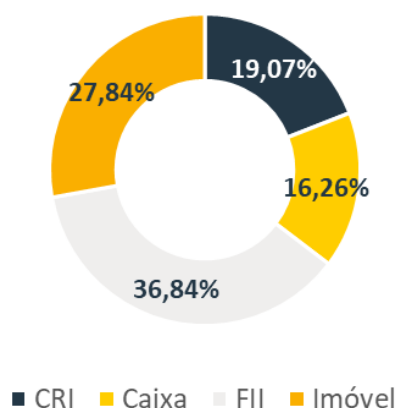
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/24.

COTA A MERCADO



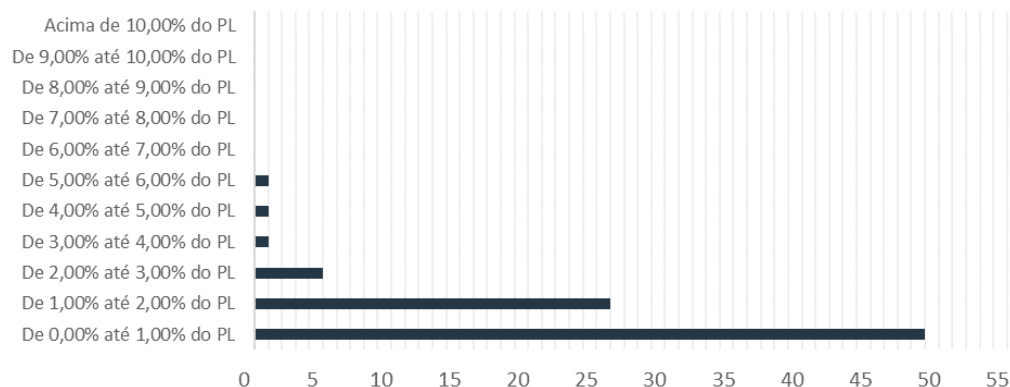
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/24.

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA POR TIPO DE ATIVO

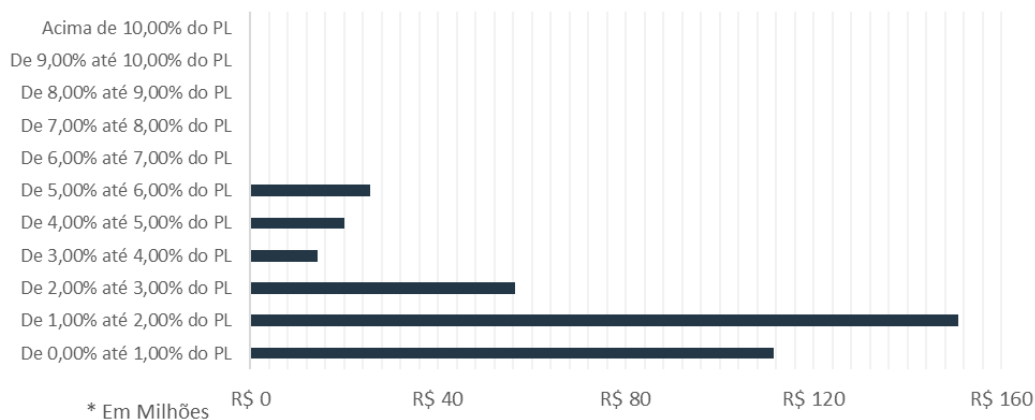


Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/24.

DISTRIBUIÇÃO DE QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/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.

CARTEIRA DE CRIs

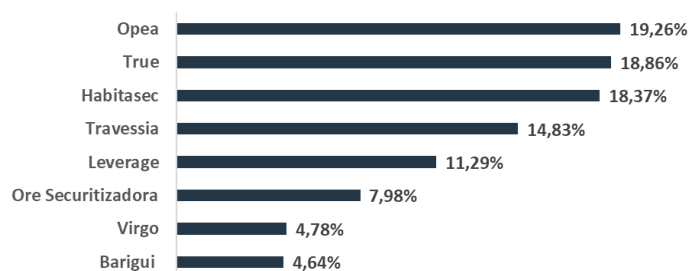
COMPOSIÇÃO¹

#	Ativo	Código	Emissor	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	Pulverizado - Loteamento	43,9%	IPCA	9,62%	26/11/29	2,89%	13.064.393
02	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	9,55%	22/07/37	2,15%	9.735.395
03	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	20/12/27	1,75%	7.908.323
04	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	Construção Civil	21,3%	IPCA	9,10%	24/12/29	1,74%	7.885.881
05	Aracaju	19C0281298	Habitasec	Shopping	24,5%	IPCA	8,08%	25/08/29	1,31%	5.903.651
06	MRV	22L1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	15/09/27	1,28%	5.772.029
07	LAR Cooperativa - Série 2	22L1212138	Habitasec	Agropecuária	71,3%	CDI	2,45%	19/12/34	1,11%	5.010.967
08	Fagnani - Série 2	22J0268409	Habitasec	Cerâmica	84,9%	CDI	4,50%	24/10/34	1,09%	4.926.428
09	Residence Entreserras - Série 1	22H1140858	Travessia	Construção Civil	59,5%	IPCA	10,35%	22/01/26	1,08%	4.900.602
10	Coteminas	21G0785091	Virgo	Têxtil	39,1%	IPCA	7,20%	21/07/31	0,91%	4.123.461
11	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	27,8%	CDI	2,30%	26/08/27	0,88%	4.000.380
12	Concresul	24H2277797	Opea	Construção Civil	41,5%	IPCA	12,00%	28/06/28	0,78%	3.541.889
13	Estacio	19K1139670	True	Educacional	42,7%	IPCA	10,80%	15/10/27	0,57%	2.583.601
14	Pulverizado Mezanino	19E0966784	Ore Securitizadora	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,49%	2.211.254
15	Carvalho Hosken	20F0692684	Ore Securitizadora	Construção Civil	32,7%	CDI	6,65%	15/06/27	0,39%	1.748.660
16	Minas Brisa	21I0912120	Ore Securitizadora	Incorporação	24,7%	IPCA	10,00%	23/09/26	0,33%	1.514.148
17	San Remo	19D1329253	Ore Securitizadora	Incorporação	26,7%	IPCA	12,90%	17/12/25	0,19%	864.767
18	Pulverizado Senior	19E0966783	Ore Securitizadora	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,12%	539.885
	Caixa								16,26%	73.513.547
	Comprom. Reversa			Compromissadas Reversas					0,00%	-
										Total
										159.749.260

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs

POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR

SECURITIZADORA



SETOR DO DEVEDOR¹



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/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.

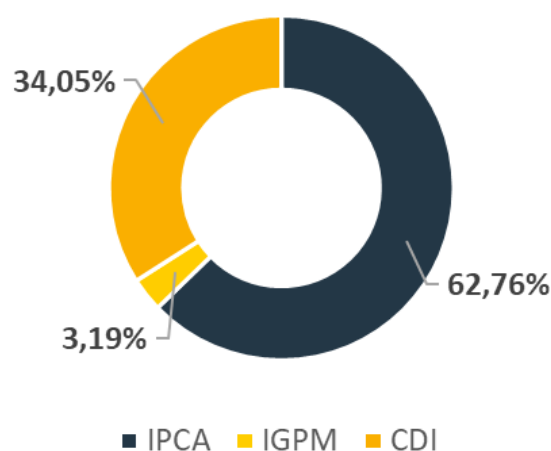
Obs.: Tivemos a alteração das razões sociais de algumas Securitizadoras, a saber: RB SEC agora chama-se Opea Capital, ISEC agora chama-se Virgo, Gaia agora chama-se Planeta Securitizadora, e por fim a Cibrasec foi adquirida pela Virgo.

Obs.2: Os percentuais demonstrados acima não consideram os valores futuros das contas a pagar e receber.

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs

POR INDEXADOR E TIPO DE ATIVO

INDEXADOR

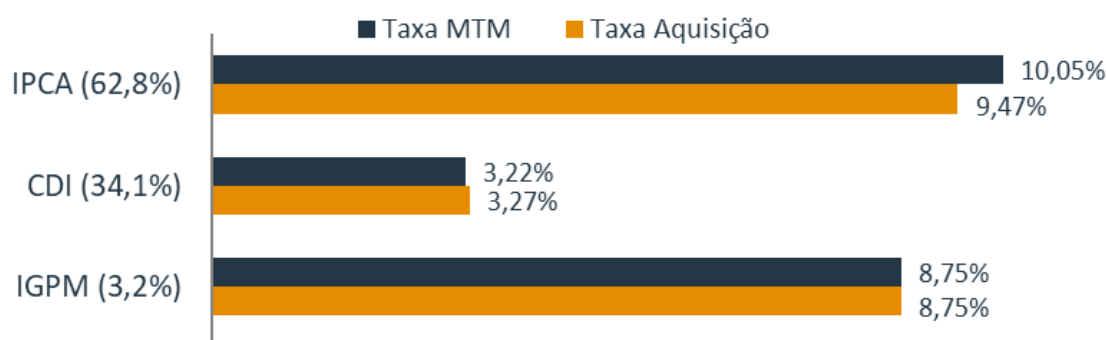


Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/24.

TAXA MÉDIA

POR INDEXADOR

TAXA MÉDIA DOS CRIS



Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/24.

CARTEIRA DE FIIs

COMPOSIÇÃO¹

#	Ticker	Gestão	Setor do Devedor	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	NEWL11	Newport	Logísticos	120,03	0,95	67.289	1,68%	7.590.199
02	KNIP11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	95,53	0,87	75.860	1,58%	7.130.840
03	GARE11	Guardian	Híbrido - Tijolo	9,13	0,09	737.344	1,48%	6.695.084
04	OUJP11	JPP	Recebíveis Imobiliários	79,67	0,82	76.661	1,34%	6.040.887
05	SPVJ11	Succes Par	Varejo	108,47	0,65	55.315	1,33%	6.000.018
06	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	104,93	0,95	56.115	1,32%	5.968.953
07	JSRE11	Saфра	Lajes Corporativas	67,53	0,48	93.933	1,30%	5.894.296
08	VGRI11	Valora	Lajes Corporativas	9,70	0,15	650.000	1,29%	5.856.500
09	VENUSFII	Outras	Outras	100,00	1,17	63.652	1,27%	5.760.002
10	ALZC15	Alianza	Recebíveis Imobiliários	100,51	-	55.715	1,17%	5.292.368
11	AIEC11	Autonomy	Lajes Corporativas	54,69	0,73	92.337	1,09%	4.923.409
12	ALZR11	Alianza	Híbrido - Tijolo	107,43	0,76	46.541	1,08%	4.881.685
13	BTCL11	BTG Pactual	Recebíveis Imobiliários	9,99	0,09	484.326	1,07%	4.848.103
14	HGRU15	Credit Suisse	Híbrido - Tijolo	126,17	-	39.717	1,07%	4.826.807
15	MINT11	Mint	Educacional	94,07	0,00	49.347	1,04%	4.688.952
16	BTLG11	BTG Pactual	Logísticos	101,43	0,76	47.711	1,03%	4.667.567
17	GTWR11	Tivio	Lajes Corporativas	82,70	0,79	55.859	0,97%	4.396.103
18	MCCI11	Maua	Recebíveis Imobiliários	92,12	0,80	49.045	0,96%	4.321.845
19	LVBI11	VBI	Logísticos	115,50	0,90	38.103	0,91%	4.122.745
20	BRCR11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	51,00	0,50	77.233	0,82%	3.687.103
21	BRCO11	Bresco	Logísticos	117,86	0,87	32.503	0,80%	3.627.335
22	JPPA11	JPP	Recebíveis Imobiliários	82,43	1,00	41.731	0,76%	3.448.650
23	APTO11	NAVI	Híbrido	9,52	0,09	352.663	0,75%	3.382.038
24	VGIP11	Valora	Recebíveis Imobiliários	89,39	0,88	37.623	0,71%	3.205.856
25	BLMG11	BlueMacaw	Logísticos	38,73	0,50	81.146	0,70%	3.170.374
26	HGCR11	Credit Suisse	Recebíveis Imobiliários	104,35	0,95	30.653	0,69%	3.118.943
27	HSLG11	Hemisfério Sul	Logísticos	87,77	0,74	33.103	0,63%	2.842.555
28	HGLG11	Credit Suisse	Logísticos	163,07	1,10	17.749	0,62%	2.824.398
29	OULG11	FAR	Logísticos	29,10	0,00	92.949	0,62%	2.797.765
30	VISC11	Vinci	Shopping	113,82	0,85	25.639	0,62%	2.786.959
31	CVBI11	VBI	Recebíveis Imobiliários	93,59	0,97	30.197	0,60%	2.701.122
32	SARE11	Santander Brasil	Híbrido - Tijolo	42,91	0,25	61.000	0,54%	2.440.000
33	RVBI11	VBI	Fundo de Fundos	73,80	0,75	33.590	0,53%	2.407.059
34	HGBS11	Hedge	Shopping	216,74	1,60	10.866	0,49%	2.210.036
35	TRXF11	TRX	Híbrido - Tijolo	107,76	0,93	19.120	0,45%	2.020.602
36	VIUR11	Vinci	Híbrido - Tijolo	6,69	0,07	300.000	0,42%	1.920.000
37	PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	95,49	0,65	22.607	0,42%	1.904.414
38	KNSC11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	9,30	0,09	193.240	0,40%	1.797.132
39	GCRI11	Galapagos	Recebíveis Imobiliários	71,00	0,85	24.781	0,37%	1.660.079
40	RBRY11	RBR	Recebíveis Imobiliários	96,92	1,00	15.102	0,32%	1.454.323
41	XPML11	XP	Shopping	112,41	0,92	12.145	0,29%	1.304.737
42	DEVA11	Devant	Recebíveis Imobiliários	40,34	0,46	35.332	0,29%	1.303.751
43	VRTA11	FAR	Recebíveis Imobiliários	89,09	0,90	14.461	0,28%	1.265.338
44	VILG11	Vinci	Logísticos	91,47	0,65	14.418	0,27%	1.218.465
45	BROF11	BGR Asset	Lajes Corporativas	50,46	0,42	16.622	0,17%	789.545
46	BICE11	BRIO	Recebíveis Imobiliários	910,00	8,97	792	0,17%	776.160
47	RINV11	Real Investor	Multiestratégia	111,20	1,05	4.956	0,12%	533.216
48	MGHT11	Mogno	Hoteis	22,26	0,00	2.621	0,01%	50.978
49	CNES11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	1,49	0,01	35.284	0,01%	47.633
Total								166.602.928

Dividend Yield da carteira de FIIs 10,53% a.a.

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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

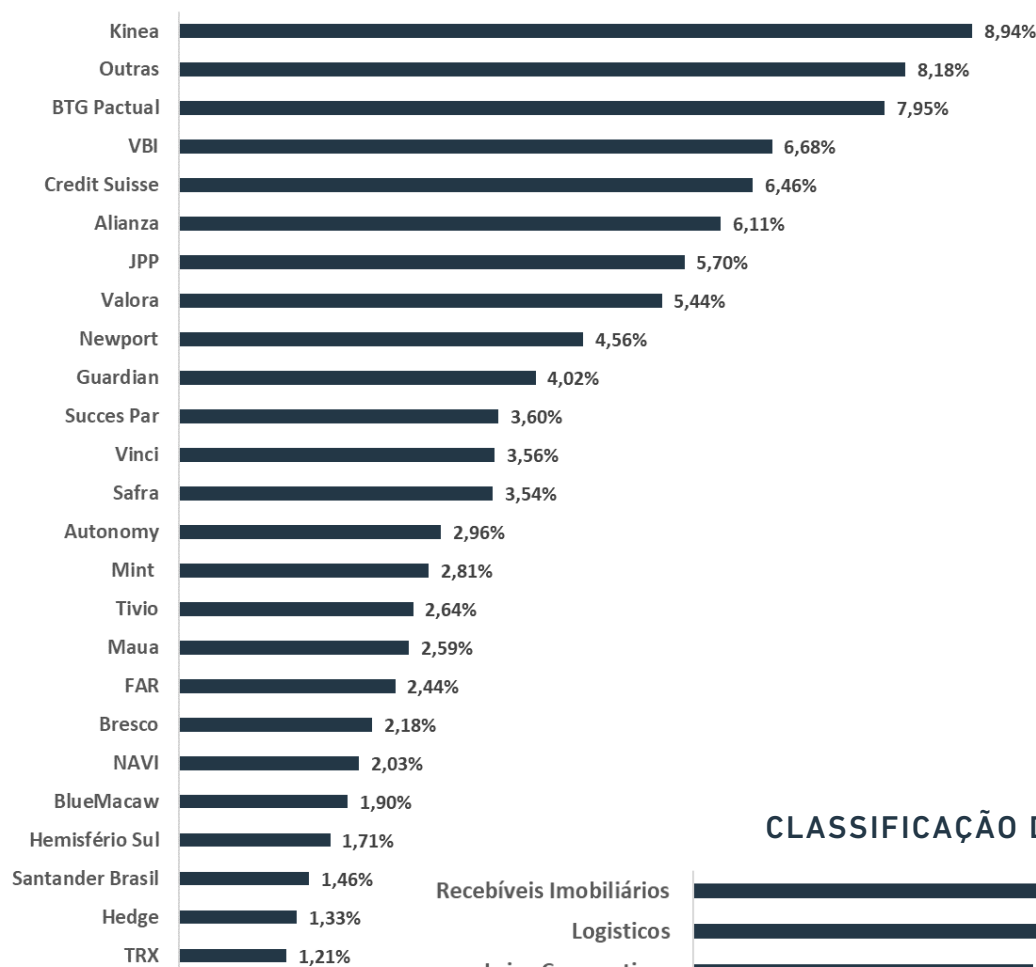
³ Valor total desembolsado.

Obs.: Os percentuais demonstrados acima não consideram os valores futuros da contas a pagar e receber.

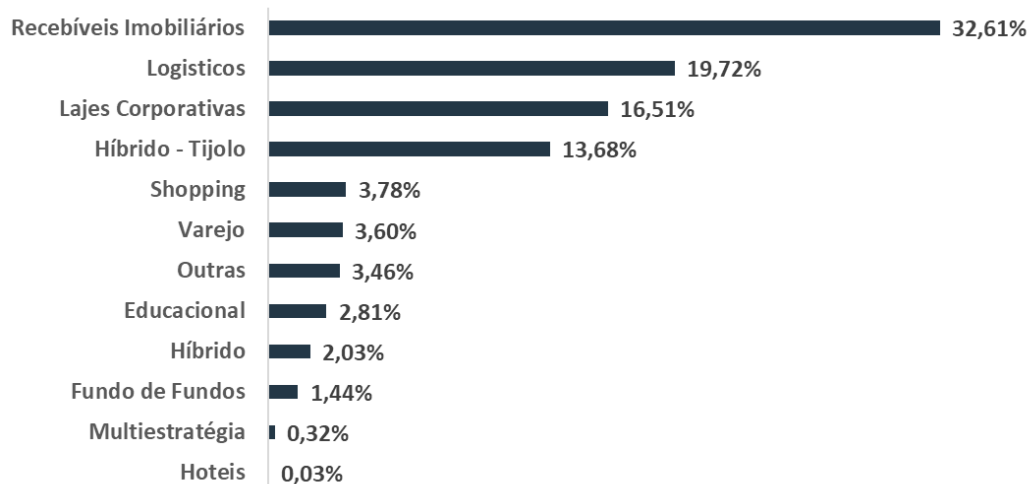
DISTRIBUIÇÃO DOS FIIs

POR GESTORA E POR SETOR DO FII

GESTORA



CLASSIFICAÇÃO DO FII



CARTEIRA DE IMOVEIS

COMPOSIÇÃO¹

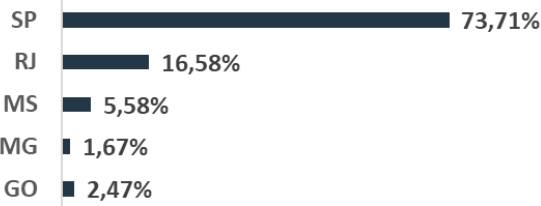
#	Empreendimento	Localização	Avanço obra	Incorporação	Kicker	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor desembolsado (R\$)
01	Oscar Freire	Pinheiros - São Paulo - SP	35,90%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	5,66%	25.605.573
02	Escritório Barra da Tijuca	Barra da Tijuca - RJ	100,00%	-	-	IPCA	10,50%	4,42%	19.973.656
03	Evolve	Vila Mariana - São Paulo - SP	48,02%	Gafisa	2,00%	IPCA	11,00%	3,17%	14.347.752
04	Vista madalena	Vila Madalena - São Paulo - SP	18,25%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	2,80%	12.675.486
05	Tumiaru	Ibirapuera - São Paulo - SP	100,00%	Patrimônio	3,00%	IPCA	10,00%	2,44%	11.048.890
06	Haia Boa Vista	Sorocaba - SP	39,96%	GRM	5,00%	IPCA	12,00%	2,19%	9.906.127
07	Maximo Aldana	São Bernardo do Campo - SP	5,07%	Maximo Aldana	3,00%	IPCA	11,50%	0,40%	1.810.580
08	Edifício Gibran	Campo Grande - MS	91,19%	Saraiva de Rezende	5,00%	Pré fixado	15,00%	1,55%	7.022.400
09	Cond. Wish 675	Saúde - São Paulo - SP	20,72%	EBM	5,00%	IPCA	10,00%	1,21%	5.469.647
10	Varandas Joy	Anápolis - GO	4,10%	Realiza	3,00%	IPCA	11,85%	0,17%	764.847
11	Res José A. Bortolotto	Santo Antônio de Posse - SP	94,25%	MGB	5,00%	IPCA	11,00%	1,11%	5.000.063
12	Aquarela	Unaí - MG	52,35%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,46%	2.099.321
13	Alpha Houses I	Santana de Parnaíba - SP	100,00%	Módena	5,00%	IPCA	10,50%	0,85%	3.856.125
14	R Lisboa	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	B2S	4,00%	IPCA	11,50%	0,68%	3.081.468
15	Habitat Vida	Jatá - GO	86,09%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,52%	2.342.337
16	Stillo Barra	Jacarepagua - RJ	79,88%	Riva	5,00%	IPCA	10,00%	0,20%	894.158
Total									125.898.429

Potencial kicker a receber	Valor (R\$)
Total	2.505.104,19
Total/Cota	0,053

DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS

POR ESTADO

ESTADO



Taxa média de remuneração dos imóveis
IPCA + 11,00% a.a.

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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

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 CRIs

CRI ESTACIO



Operação lastreada em contrato de locação atípico da Faculdade Estácio de Medicina de Juazeiro (BA), o imóvel que teve sua primeira turma em 2019, conta com laboratórios para estudo e procedimentos médicos, biblioteca, áreas de convivência, entre outros.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel e Fundo de Reserva.

CRI SAN REMO



Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Construtora San Remo, que desenvolve empreendimentos imobiliários de alto padrão em Curitiba.

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

CRI MINAS BRISA



Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários, que desde o ano 2004 possui um histórico de mais de 2.000 unidade viabilizadas em Belo Horizonte e hoje é uma das mais especializadas e inovadoras incorporadoras do mercado nacional.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Reserva/Obras/Despesas e Aval

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.

LISTA DOS CRIs

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.

CRI RESERVA ITANHANGÁ

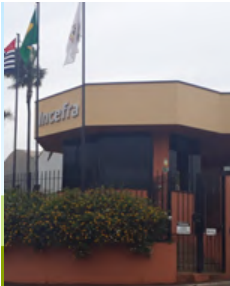


Operação lastreada em Cédula de Crédito Bancária para financiamento do desenvolvimento do "Jardim Reserva Itanhangá", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Indaiatuba/SP.

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.

LISTA DOS CRIs

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.

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 CRIs

ARACAJU



Operação lastreada em CCI's devidas pela Família Franco. A Família Franco é reconhecida em Aracaju que atua em diversas atividades empresariais sendo que a mais relevante é a têxtil.

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

CARVALHO HOSKEN



Operação lastreada em CCI, cuja devedora é a Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções. A empresa fundada em 1951 atua em grandes projetos de construção civil. Em meados dos anos 60 foi contratada para urbanizar e construir núcleos habitacionais nas cidades satélites do novo Distrito Federal.

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

COTEMINAS



Operação lastreada em Debêntures cuja devedora é a COTEMINAS, fundada em 1967 com sede em Montes Claros -MG e que funciona como holding de investimentos em empresas com atuação no setor Têxtil. As ações da Companhia são negociadas na B3 sob os códigos "CTNM3" e "CTNM4". Na década de 2000, a CTNM realizou a expansão internacional estratégica firmando aliança com a Springs Industries nos EUA.

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

PULVERIZADO SÊNIOR E MEZANINO



Operação lastreada em CCI's representativas de contratos de financiamento imobiliário cujos devedores são pessoas físicas e jurídicas de cada CCI.



Como garantias temos Alienação Fiduciária e Cessão fiduciária.



LISTA DOS CRIs

CONCRESUL



Operação lastreada em CCIs representativas de Nota Comercial, cuja devedora é a Concresul, empresa sediada na cidade de Rondonópolis-MT, o Grupo Concresul foi fundado há mais de 30 anos pela família Luz. Atuantes nos segmentos imobiliários de incorporação residencial e empresarial com a C.HOUSE Incorporadora. E nos ramos de construção civil, terraplanagem e pavimentação com a B.L Soluções Construtivas.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Cotas e Imóveis, Cessão Fiduciária, Fiança, Aval e Fundo de Reserva/Outros.

LISTA DOS IMÓVEIS

ESCRITÓRIO BARRA DA TIJUCA



Data de aquisição: Fevereiro/2022
Localização: Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
Mapa: [Escritório Barra da Tijuca](#)
Tipo de Imóvel: Escritório
Rentabilidade: 10,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto

Valor de Avaliação (50% do Imóvel) R\$ 23 milhões
Valor do Investimento (50% do Imóvel): R\$ 19 milhões

Aquisição de 50% de prédio de escritórios locado para a WeWork, localizado em ponto de fácil acesso na Barra da Tijuca, com 27% de desconto em relação ao valor de avaliação.

O Vendedor do Imóvel garante a locação de 10,50% a.a. + IPCA do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

RESIDENCIAL EDIFÍCIO GIBRAN



Data de aquisição: Abril/2022
Localização: Jardim dos Estados, Campo Grande – MS
Incorporadora: Saraiva de Rezende
Mapa: [Residencial Edifício Gibran](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Garantia de Rentabilidade: 15,00% a.a.
Status do Imóvel: Obras 91,19% concluídas
Unidades Compradas: 11
Unidades Vendidas: 4

Valor de Avaliação: até R\$ 20,1M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 8,1M

Aquisição de 15 unidades na planta, com 50% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O Incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 15% a.a. até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL ALPHA HOUSES I



Data de aquisição: Junho/2022

Localização: Estrada de Lula Chaves, Santana de Parnaíba – SP

Incorporadora: Módena

Mapa: [Residencial Alpha Houses I](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Rentabilidade: 10,50% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Pronto

Unidades Compradas: 6

Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação: até R\$ 10,2M

Valor Total do Investimento¹: até R\$ 5,1M

Aquisição de 7 unidades na planta, com 50% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso em três parcelas mensais. A obra encontrava-se 91% concluída no momento da aquisição.

O Fundo possui um kicker de 5% do Valor Desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O Incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 10,50% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

RESIDENCIAL JOSÉ ANTÔNIO BORTOLOTTI



Data de aquisição: Novembro/2022

Localização: Santo Antônio de Posse – SP

Incorporadora: MGB

Mapa: [Residencial José Antônio](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Rentabilidade: 11,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 94,25% concluídas

Unidades Compradas: 71

Unidades Vendidas: 5

Valor de Avaliação: até R\$ 14,6M

Valor Total do Investimento¹: até R\$ 5,6M

Aquisição de 76 unidades na planta, com 58% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 11% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL STILLO BARRA



Data de aquisição: Dezembro/2022
Localização: Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ
Incorporadora: Riva
Mapa: [Residencial Stillo Barra](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 79,88% concluídas
Unidades Compradas: 4
Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação: até R\$ 1,9M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 900K

Aquisição de 5 unidades na planta, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso em parcela única.

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 10% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

RESIDENCIAL CONDOMÍNIO WISH 675



Data de aquisição: Abril/2023
Localização: Saúde, São Paulo – SP
Incorporadora: EBM
Mapa: [Residencial Condomínio Wish 675](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 20,72% concluídas
Unidades Compradas: 14
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 9,0M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 5,8M

Aquisição de 14 unidades na planta, com 36% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso em parcela única.

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 10% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL HAIA BOA VISTA



Data de aquisição: Maio/2023
Localização: Sorocaba – SP
Incorporadora: GRM
Mapa: [Residencial Haia Boa Vista](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 39,96% concluídas
Unidades Compradas: 14
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 18,0M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 10,4M

Aquisição de 14 unidades na planta, com 42% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 12% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

RESIDENCIAL OSCAR FREIRE ULTD BY YOU, INC



Data de aquisição: Julho/2023
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Incorporadora: You Inc
Mapa: [Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 35,90% concluídas
Unidades Compradas: 8
Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação: até R\$ 52,1M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 26,9M

Aquisição de 9 unidades na planta, com 43% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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 11% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL LISBOA 142



Data de aquisição: Novembro/2023
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Incorporadora: B2S
Mapa: [Residencial Lisboa 142](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras concluídas
Unidades Compradas: 2
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 4,8M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 3,1M

Aquisição de 2 unidades prontas, com 40% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso em parcela única.

O Fundo possui um kicker de 4% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 11,5% a.a. + IPCA por 36 meses da data de aquisição.

RESIDENCIAL TUMIARU 120



Data de aquisição: Abril/2024
Localização: Ibirapuera, São Paulo – SP
Incorporadora: Patrimônio
Mapa: [Residencial Tumiaru 120](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras concluídas
Unidades Compradas: 3
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 18,2M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 11,0M

Aquisição de 3 unidades prontas, com 43% de desconto em relação ao valor de avaliação.

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 10% a.a. + IPCA por 36 meses da data de aquisição.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL 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 18,25% concluídas
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 2

Valor de Avaliação: até R\$ 27,0M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 13,3M

Aquisição de 17 unidades na planta, com 48% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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 11% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

RESIDENCIAL EVOLVE VILA MARIANA



Data de aquisição: Junho/2024
Localização: Vila Mariana, São Paulo - SP
Incorporadora: Gafisa
Mapa: [Residencial Evolve Vila Mariana](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 48,02% concluídas
Unidades Compradas: 17
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 29,1M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 15,1M

Aquisição de 17 unidades na planta, com 50% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 2% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 11% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL ALDANA JARDIM



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: São Bernardo do Campo - São Paulo - SP
Incorporadora: Maximo Aldana
Mapa: [Residencial Aldana Jardim](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 5,07% concluídas
Unidades Compradas: 21
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 15,4M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 7,2M

Aquisição de 21 unidades na planta, com 53% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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 11,5% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

RESIDENCIAL VARANDAS JOY



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: Anápolis, Goiás - GO
Incorporadora: Realiza
Mapa: [Residencial Varandas Joy](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,85% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 4,10% concluídas
Unidades Compradas: 28
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 10,0M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 5,1M

Aquisição de 28 unidades na planta, com 49% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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 11,85% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL HABITAT VIDA



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: Jataí - Goiás - GO
Incorporadora: Habitat
Mapa: [Residencial Habitat Vida](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 86,09% concluídas
Unidades Compradas: 10
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 5,5M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 2,9M

Aquisição de 10 unidades na planta, com 47% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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 11% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

RESIDENCIAL HABITAT AQUARELA



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: Unai - Minas Gerais - MG
Incorporadora: Realiza
Mapa: [Residencial Habitat Aquarela](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 52,35% concluídas
Unidades Compradas: 19
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 6,5M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 4,2M

Aquisição de 19 unidades na planta, com 35% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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 11% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.



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