

RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO/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 13/09/2024
R\$ 0,09 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTM11

PL DO FUNDO

Posição 30/08/2024
R\$ 453.421.112,53

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

Aquisição de 27.764 cotas do FII ALZC15, totalizando aproximadamente R\$ 2.800.000,00.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Vista Madalena no valor de R\$ 531.474,83.

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

Recompra de uma unidade do empreendimento Módena no valor de R\$ 677.257,43.

Venda de 37.741 cotas do CNES11, totalizando aproximadamente R\$ 57.000,00.

Venda de 80.812 cotas do KSNC12, totalizando aproximadamente R\$ 5.000,00.

Venda de 1.632 cotas do MGHT11, totalizando aproximadamente R\$ 34.000,00.

Despejo da locatária WeWork do Edifício Seelinger localizado na Barra da Tijuca.



13.490

Número de
cotistas



R\$ 0,09

Rendimento por
Cota



R\$ 0,00

Reserva por Cota



R\$ 8,80

Cota de Mercado



R\$ 9,65

Cota Patrimonial



1,02%

Dividend Yield
mensal



R\$ 59,5k

Volume Médio
Diário 6 meses
(Mar/24 a Ago/24)

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, 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.



Ao longo de agosto tivemos os seguintes acontecimentos no VRTM11:

- Comunicado ao mercado informando sobre a retratação das cotas da 2ª oferta do VRTM11.
- Anúncio de Encerramento da 2ª oferta de cotas do VRTM11, o montante captado foi de R\$ 359.552.512,90 equivalente a 36.172.285 novas cotas ao preço de subscrição de R\$ 9,94.
- Comunicado ao mercado informando, (a) da entrega das cotas do VRTM a cada cotista dos Fundos Vendedores, conforme datas informadas nas Divulgações; (b) na proporção a cada cotista dos Fundos Vendedores; e (c) conversão dos recibos da segunda emissão em Cotas, a liberação das Cotas para negociação a mercado ocorrerá em 27 de agosto de 2024.
- Comunicado ao mercado a respeito do despejo da WeWork do Edifício Seelinger, na Barra da Tijuca - RJ.

Dessa forma os fundos OURE11, OUFF11 e FAOE11 foram liquidados e os antigos cotistas passam agora a ser cotistas do VRTM11.

Publicamos também os Fatos relevantes a respeito das conversões de cotas dos fundos acima citados em VRTM11 e pagamentos em dinheiro, descontado do devido imposto de renda, para cada cotista.

- OURE11: Fato Relevante publicado em 16/08/2024
- FAOE11: Fato Relevante publicado em 16/08/2024
- OUFF11: Fato Relevante publicado em 20/08/2024

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

Após o encerramento da 2ª oferta de cotas do VRTM11 e consequente conversão dos recibos em cotas, o Fundo terminou agosto com Patrimônio Líquido de R\$ 450 milhões e 13.490 cotistas. O aumento do Patrimônio Líquido do Fundo trouxe uma maior diversificação da carteira e maior quantidade de cotistas, que por sua vez tende a proporcionar maior liquidez das cotas no mercado secundário.

Finalizamos o mês com R\$ 99,3 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 agosto o VRTM11 distribuirá R\$ 0,09 por cota.

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,38% (referente a julho/24), o índice apresentou aceleração frente ao mês anterior. O valor, ainda considerado relativamente 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

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

AQUISIÇÃO DOS ATIVOS DOS FUNDOS

FAOE / OURE / OUFF

ETAPAS DO PROCESSO



1. Em abril de 2024 o VRTM enviou proposta para a aquisição dos ativos do OURE e do OUFF e, em maio de 2024 para aquisição dos ativos do FAOE.

2. As assembleias para aprovação dos termos e condições das aquisições acima foram convocadas em abril de 2024 para o OURE e em Maio de 2024 para o OUFF e FAOE.

3. Em abril de 2024 foi aprovada a nova emissão de cotas do VRTM através de oferta pública, anunciada em maio de 2024.



4. O resultado das assembleias dos Fundos ocorreu em Junho de 2024 com a posterior substituição do administrador dos Fundos que ocorreu no final do mesmo mês

5. Também em Julho ocorreu a subscrição de cotas do VRTM pelos Fundos e seu pagamento com os ativos dos Fundo, bem como a suspensão das negociações desses Fundos.

6. Foi aberto prazo de duas semanas para informação do preço médio de aquisição dos Fundos para apuração do imposto de ganho de capital retido pelos fundos quando da entrega das cotas. O prazo terminou no mês de Agosto de 2024.

7. Os recibos dos valores captados em dinheiro na oferta pública do VRTM foram convertidos em cotas do VRTM ao final de Julho, sem possibilidade de negociação

Em agosto a oferta pública do VRTM foi encerrada e os cotistas do FAOE, OURE e OUFF receberam cotas do VRTM, também sem possibilidade de negociação, além de um pagamento em dinheiro referente ao caixa remanescente do Fundo após o pagamento do Imposto.

A liberação das negociações ocorreu simultaneamente para os antigos cotistas do FAOE, OURE e OUFF junto aos novos cotistas que entraram na oferta pública do VRTM em 27 de agosto de 2024.



ÚLTIMOS CRIs ADQUIRIDOS

CRI ESTACIO

Adquirimos R\$ 2,7 milhões, a taxa de IPCA + 10,80% a.a., pelo prazo de 3,4 anos.

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 e Fundo de Reserva.



CRI SAN REMO

Adquirimos R\$ 1,0 milhão, a taxa de IPCA + 12,90% a.a., pelo prazo de 1,5 anos.

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, Cessão fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.



CRI MINAS BRISA

Adquirimos R\$ 1,5 milhões, a taxa de IPCA + 10,00% a.a., pelo prazo de 2,3 anos.

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 unidades viabilizadas em Belo Horizonte e hoje é uma das mais especializadas e inovadoras incorporadoras do mercado nacional.

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



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 CDI¹
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%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Agosto/24.

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

Mini DRE	ago/24	jul/24	jun/24	Ano (2024)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	1.193.593,37	745.268,30	756.879,76	6.399.383,86	7.091.909,67
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	0,00	0,00	109.436,53	413.517,32	413.517,32
Resultados Recorrentes (FII)	1.352.812,35	225.060,91	162.260,00	2.269.469,33	2.269.469,33
Resultados Não-Recorrentes (FII)	1.545,14	-113,56	-167,10	1.264,48	1.264,48
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	1.528.179,38	75.084,41	85.065,88	1.884.232,08	1.884.232,08
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	33.318,72	0,00	0,00	51.298,64	51.298,64
Resultados Compromissadas	642.035,11	93.910,28	195.497,77	2.163.321,84	3.100.033,95
Total de Receitas	4.751.484,07	1.139.210,34	1.308.972,84	13.182.487,55	14.811.725,46
(-) Despesas	-248.124,57	-109.990,90	-114.885,38	-1.094.326,63	-1.237.053,61
Total de Despesas	-248.124,57	-109.990,90	-114.885,38	-1.094.326,63	-1.237.053,61
Total Resultado	4.503.359,50	1.029.219,44	1.194.087,46	12.088.160,92	13.574.671,85
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-275.947,45	160.365,86	-4.502,16	-247.402,95	-306.411,52
Total de Rendimento Distribuído	4.227.412,05	1.189.585,30	1.189.585,30	11.840.757,97	13.268.260,33
Total de Resultado por Cota	0,10	0,09	0,10	0,73	1,14
Total Distribuído por Cota	0,09	0,10	0,10	0,73	1,12
(Distribuído - Resultado)	-0,01	0,01	-0,00	-0,00	-0,03
Reserva Total Acumulada por Cota	0,01	0,00	0,02	0,01	0,00
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	46.971.245	11.895.853	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

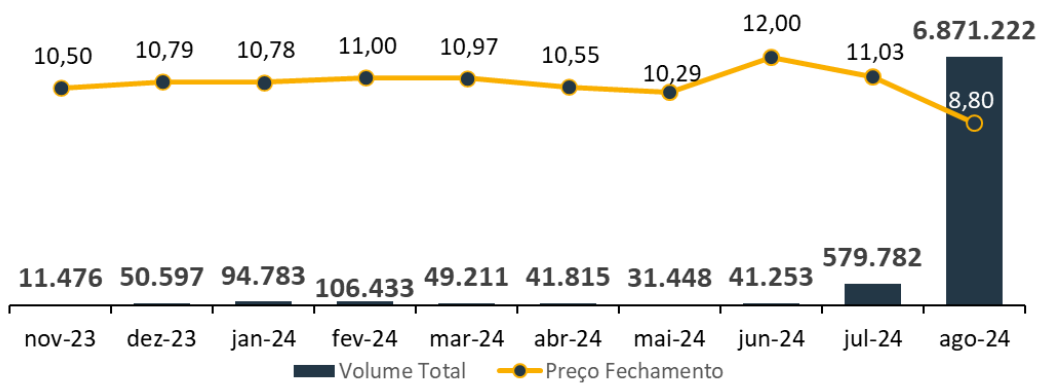
Mini DRE VRTM15 a VRTM16	jul/24
Resultados Compromissadas	189.794,87
Total Resultado	189.794,87
Total de Resultado por Cota	0,0668
Total Distribuído por Cota	0,0668
Quantidade de Cotas	2.841.229

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 – Agosto/24.

DESEMPENHO DO FUNDO

NO MERCADO SECUNDÁRIO



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

COMPOSIÇÃO

DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Código	Emissor	Sector 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	47,3%	IPCA	9,62%	26/11/29	2,94%	13.464.798
02	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	9,55%	22/07/37	2,17%	9.931.680
03	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	20/12/27	1,77%	8.132.220
04	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	Construção Civil	21,4%	IPCA	9,10%	24/12/29	1,74%	7.953.844
05	Aracaju	19C0281298	Habitasec	Shopping	24,5%	IPCA	8,08%	25/08/29	1,31%	5.986.438
06	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	15/09/27	1,29%	5.889.206
07	Residence Entreserras – Série 1	22H1140858	Travessia	Construção Civil	79,7%	IPCA	10,35%	22/01/26	1,26%	5.774.048
08	LAR Cooperativa - Série 2	22L1212138	Habitasec	Agropecuária	71,2%	CDI	2,45%	19/12/34	1,09%	5.012.923
09	Fragnani - Série 2	22J0268409	Habitasec	Cerâmica	86,3%	CDI	4,50%	24/10/34	1,08%	4.951.907
10	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	43,1%	CDI	2,30%	26/08/27	1,00%	4.585.655
11	Coteminas	21G0785091	Virgo	Têxtil	39,1%	IPCA	7,20%	21/07/31	0,90%	4.142.043
12	Estacio	19K1139670	True	Educacional	44,9%	IPCA	10,80%	15/10/27	0,58%	2.648.293
13	Pulverizado Mezanino	19E0966784	Ore Securitizadora	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,48%	2.202.964
14	Carvalho Hosken	20F0692684	Ore Securitizadora	Construção Civil	33,5%	CDI	6,65%	15/06/27	0,39%	1.783.030
15	Minas Brisa	21I0912120	Ore Securitizadora	Incorporação	24,4%	IPCA	10,00%	23/09/26	0,33%	1.510.316
16	San Remo	19D1329253	Ore Securitizadora	Incorporação	30,1%	IPCA	12,90%	17/12/25	0,20%	916.915
17	Pulverizado Senior Caixa	19E0966783	Ore Securitizadora	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,12%	539.107
									21,68%	99.350.255
Comprom. Reversa									0,00%	-
									Total	184.775.643

Obs: O valor em caixa já conta com a captação da 2ª oferta de cotas

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

COMPOSIÇÃO

DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Ticker	Gestão	Pgto	Sector do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	KNIP11	KNIP11	Kinea	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	95,53	0,87	75.860	1,60%	7.320.490
02	VENUSFII	VENUSFII	Outros	Mensal	Outros	jul-24	100,00	-	63.652	1,39%	6.365.200
03	OUIP11	OUIP11	JPP	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	79,67	0,82	76.661	1,34%	6.148.212
04	JSRE11	JSRE11	Safra	Mensal	Lajes Corporativas	jul-24	67,53	0,48	93.933	1,31%	6.021.105
05	SPVJ11	SPVJ11	Succes Par	Mensal	Varejo	jul-24	108,47	0,65	55.315	1,31%	6.000.018
06	VGRI11	VGRI11	Valora	Mensal	Lajes Corporativas	mar-24	9,70	0,15	650.000	1,29%	5.889.000
07	NEWL11	NEWL11	Newport	Mensal	Logísticos	jun-24	120,03	0,95	45.649	1,23%	5.613.914
08	AIEC11	AIEC11	Autonomy	Mensal	Lajes Corporativas	jul-24	54,69	0,73	92.337	1,12%	5.135.784
09	ALZR11	ALZR11	Alianza	Mensal	Híbrido - Tijolo	jul-24	107,43	0,76	46.541	1,09%	5.012.931
10	BTCI11	BTCI11	BTG Pactual	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	9,99	0,09	484.326	1,06%	4.843.260
11	GARE11	GARE11	Guardian	Mensal	Híbrido - Tijolo	jul-24	9,13	0,09	518.765	1,04%	4.751.887
12	MINT11	MINT11	Mint	Mensal	Educacional	jun-24	94,07	0,00	49.347	1,02%	4.687.965
13	GTWR11	GTWR11	Tivio	Mensal	Lajes Corporativas	jul-24	82,70	0,79	55.859	1,00%	4.601.664
14	MCCI11	MCCI11	Maua	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	92,12	0,80	49.045	0,96%	4.417.483
15	BRCR11	BRCR11	BTG Pactual	Mensal	Lajes Corporativas	jul-24	51,00	0,50	77.233	0,85%	3.877.097
16	BTLG11	BTLG11	BTG Pactual	Mensal	Logísticos	jul-24	101,43	0,76	37.711	0,84%	3.871.788
17	BRCO11	BRCO11	Bresco	Mensal	Logísticos	jul-24	117,86	0,87	32.503	0,82%	3.741.420
18	JPPA11	JPPA11	JPP	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	82,43	1,00	41.731	0,76%	3.473.688
19	BLMG11	BLMG11	BlueMacaw	Mensal	Logísticos	jul-24	38,73	0,50	81.647	0,75%	3.456.934
20	APTO11	APTO11	NAVI	Mensal	Híbrido	jul-24	9,52	0,09	352.663	0,74%	3.382.038
21	VGIP11	VGIP11	Valora	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	89,39	0,88	37.623	0,73%	3.330.012
22	LVBI11	LVBI11	VBI	Mensal	Logísticos	jul-24	115,50	0,90	29.012	0,71%	3.237.449
23	HGCR11	HGCR11	Credit Suisse	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	104,35	0,95	30.653	0,69%	3.169.520
24	ALZC15	ALZC15	Alianza	Mensal	Receíveis Imobiliários	ago-24	100,51	-	27.764	0,65%	2.990.460
25	VISC11	VISC11	Vinci	Mensal	Shopping	jul-24	113,82	0,85	25.639	0,63%	2.890.797
26	HSLG11	HSLG11	Hemisfério Sul	Mensal	Logísticos	jul-24	87,77	0,74	33.103	0,62%	2.861.423
27	HGLG11	HGLG11	Credit Suisse	Mensal	Logísticos	jul-24	163,07	1,10	17.749	0,62%	2.861.139
28	CVBI11	CVBI11	VBI	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	93,59	0,97	30.197	0,62%	2.836.706
29	OULG11	OULG11	FAR	Mensal	Logísticos	jul-24	29,10	0,00	92.949	0,60%	2.749.431
30	NEWL28	NEWL28	Newport	Mensal	Logísticos	jul-24	115,53	-	21.640	0,58%	2.661.287
31	RVBI11	RVBI11	VBI	Mensal	Fundo de Fundos	jul-24	73,80	0,75	33.590	0,54%	2.492.378
32	SARE11	SARE11	Santander Brasil	Mensal	Híbrido - Tijolo	jul-24	42,91	0,25	61.000	0,54%	2.473.550
33	HGBS11	HGBS11	Hedge	Mensal	Shopping	jul-24	216,74	1,60	10.866	0,50%	2.304.787
34	PVBI11	PVBI11	VBI	Mensal	Lajes Corporativas	jul-24	95,49	0,65	23.607	0,48%	2.211.740
35	TRXF11	TRXF11	TRX	Mensal	Híbrido - Tijolo	jul-24	107,76	0,93	19.120	0,44%	2.029.779
36	VIUR11	VIUR11	Vinci	Mensal	Híbrido - Tijolo	jul-24	6,69	0,07	300.000	0,43%	1.953.000
37	KNCR11	KNCR11	Kinea	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	104,93	0,95	18.200	0,42%	1.917.552
38	KNSC11	KNSC11	Kinea	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	9,30	0,09	193.240	0,39%	1.789.402
39	GCR11	GCR11	Galapagos	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	71,00	0,85	24.781	0,39%	1.770.602
40	RBRV11	RBRV11	RBR	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	96,92	1,00	15.102	0,32%	1.448.886
41	DEVA11	DEVA11	Devant	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	40,34	0,46	35.332	0,31%	1.407.980
42	XPML11	XPML11	XP	Mensal	Shopping	jul-24	112,41	0,92	12.145	0,30%	1.360.240
43	VRTA11	VRTA11	FAR	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	89,09	0,90	14.461	0,28%	1.293.536
44	VILG11	VILG11	Vinci	Mensal	Logísticos	jul-24	91,47	0,65	14.418	0,28%	1.268.784
45	BROF11	BROF11	BGR Asset	Mensal	Lajes Corporativas	jul-24	50,46	0,42	16.622	0,17%	789.545
46	BICE11	BICE11	BRIO	Mensal	Receíveis Imobiliários	jul-24	910,00	8,97	696	0,14%	647.280
47	RINV11	RINV11	Real Investor	Mensal	Multiestratégia	jul-24	111,20	1,05	4.956	0,12%	541.939
48	MGHT11	MGHT11	Mogno	Mensal	Hoteis	jul-24	22,26	0,00	11.580	0,06%	271.898
49	BICE15	BICE15	BRIO	Mensal	Receíveis Imobiliários	ago-24	1.000,00	-	96	0,02%	89.280
50	CNES11	CNES11	BTG Pactual	Mensal	Lajes Corporativas	jul-24	1,49	0,01	35.284	0,01%	52.926
51	VGRI12	VGRI12	Valora	Mensal	Lajes Corporativas	ago-24	-	-	59.968	0,00%	741
Total											156.315.933

#	Empreendimento	Localização	Avanço obra	Incorporação	Kicker	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor desembolsado (R\$)
01	Oscar Freire	Pinheiros - São Paulo - SP	32,79%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	5,58%	25.606.367
02	Escritório Barra da Tijuca	Barra da Tijuca - RJ	100,00%	-	-	IPCA	10,50%	4,35%	19.973.656
03	Evolve	Vila Mariana - São Paulo - SP	48,02%	Gafisa	2,00%	IPCA	11,00%	3,13%	14.347.752
04	Vista madalena	Vila Madalena - São Paulo - SP	15,37%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	2,55%	11.680.384
05	Tumiaru	Ibirapuera - São Paulo - SP	100,00%	Patrimônio	3,00%	IPCA	10,00%	2,41%	11.048.890
06	Haia Boa Vista	Sorocaba - SP	36,73%	GRM	5,00%	IPCA	12,00%	2,16%	9.906.127
07	Edifício Gibran	Campo Grande - MS	89,02%	Saraiva de Rezende	5,00%	Pré fixado	15,00%	1,53%	7.022.400
08	Cond. Wish 675	Saúde - São Paulo - SP	19,61%	EBM	5,00%	IPCA	10,00%	1,19%	5.469.647
09	Res José A. Bortolotto	Santo Antônio de Posse - SP	93,18%	MGB	5,00%	IPCA	11,00%	1,07%	4.918.114
10	Alpha Houses I	Santana de Parnaíba - SP	100,00%	Módena	5,00%	IPCA	10,50%	0,84%	3.856.125
11	R Lisboa	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	B2S	4,00%	IPCA	11,50%	0,67%	3.081.468
12	Stillo Barra	Jacarepagua - RJ	77,07%	Riva	5,00%	IPCA	10,00%	0,19%	894.158
Total									117.805.087

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	18,62%	85.425.388
2	FIs	34,06%	156.315.933
3	Imóvel ³	25,67%	117.805.087
3	Caixa	21,65%	99.350.255
4	Comprom. Reversa	0,00%	-
Total		Total	100,00%
			458.896.663

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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

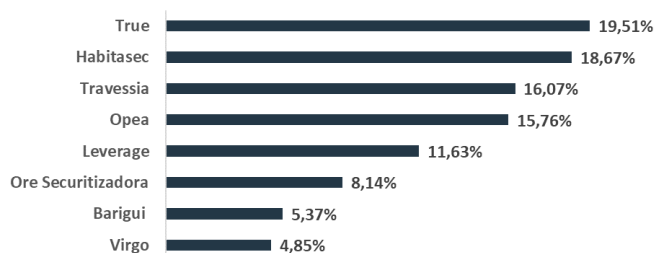
³ Valor total desembolsado.

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

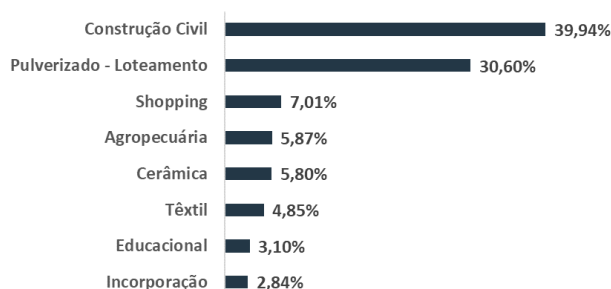
DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs

POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR

SECURITIZADORA



SETOR DO DEVEDOR¹

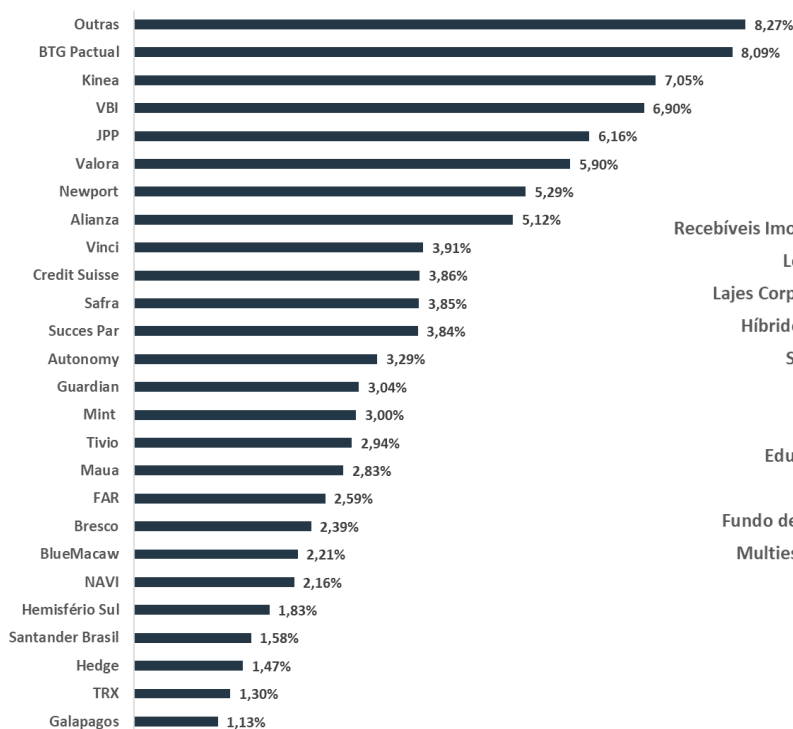


Fonte: Fator Administração de Recursos – Agosto/24.

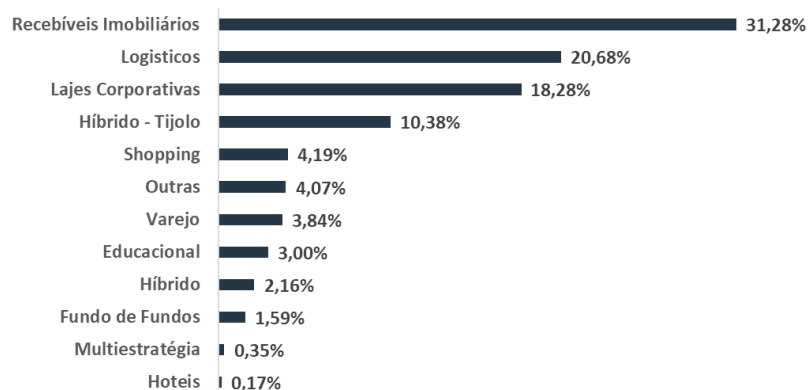
DISTRIBUIÇÃO DOS FIIs

POR GESTORA E POR SETOR DO FII

GESTORA



CLASSIFICAÇÃO DO FII

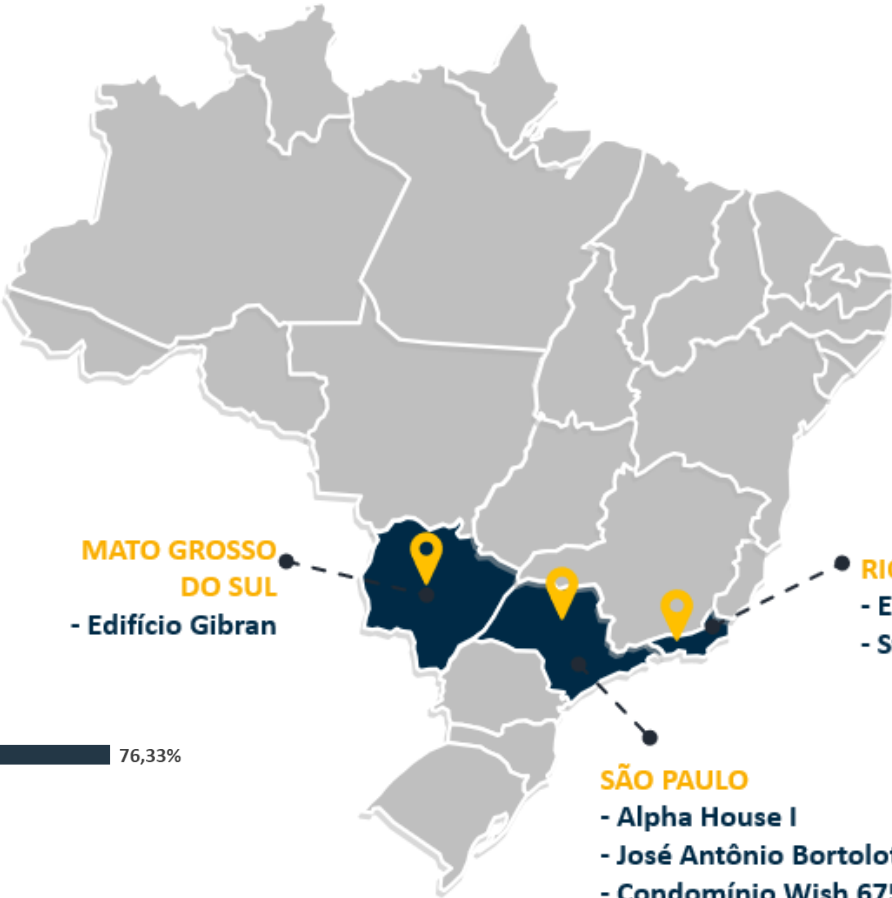


Fonte: Fator Administração de Recursos – Agosto/24.

DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS POR ESTADO



ESTADO



MATO GROSSO DO SUL
- Edifício Gibran

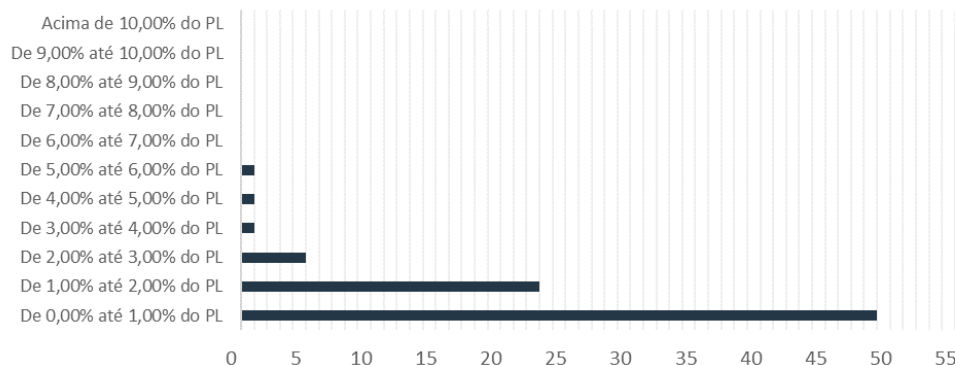
RIO DE JANEIRO
- Escritório Barra
- Stillo Barra

SÃO PAULO
- Alpha House I
- José Antônio Bortolotto
- Condomínio Wish 675
- Vista Madalena
- Evolve
- R Lisboa
- Tumiaru
- Oscar Freire
- Haia Boa Vista

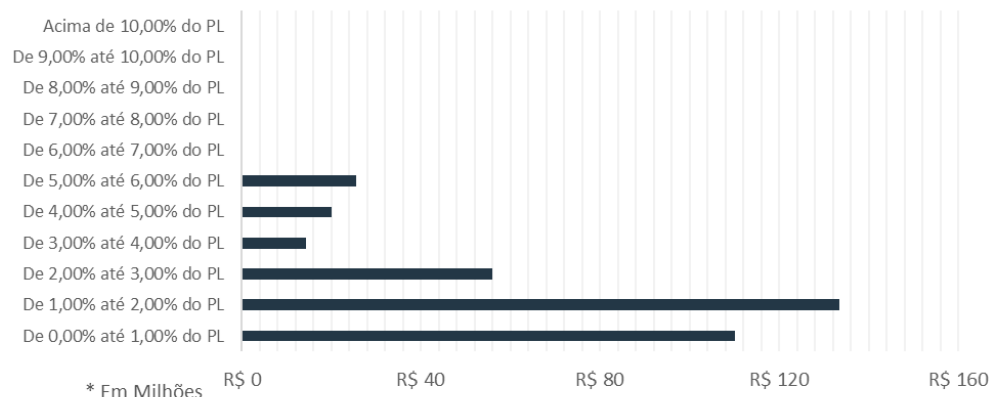
SP	76,33%
RJ	17,71%
MS	5,96%

Taxa média de remuneração dos imóveis
IPCA + 10,80% a.a.

DISTRIBUIÇÃO DE QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS² POR % DO PL



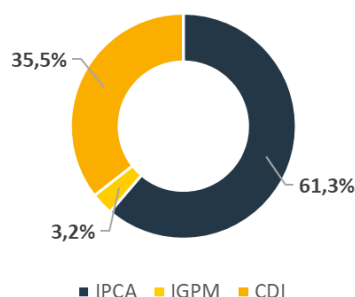
Fonte: Fator Administração de Recursos – Agosto/24.

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

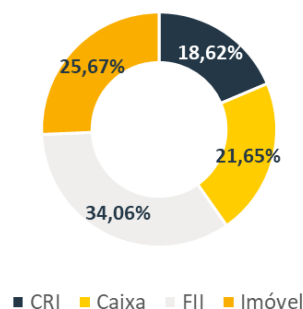
DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs

POR INDEXADOR E TIPO DE ATIVO

INDEXADOR



TIPO DE ATIVO



Fonte: Fator Administração de Recursos – Agosto/24.

COTA A MERCADO

Cota Mercado - R\$ 8,80

9,70%

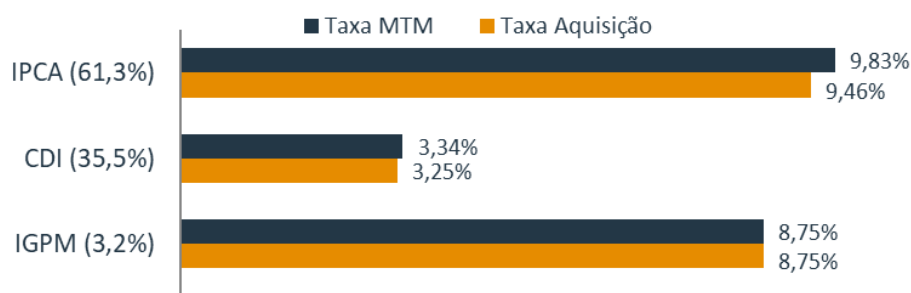
Cota Patrimonial - R\$ 9,65

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

TAXA MÉDIA

POR INDEXADOR

TAXA MÉDIA DOS CRIS



Fonte: Fator Administração de Recursos – Agosto/24.

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, 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

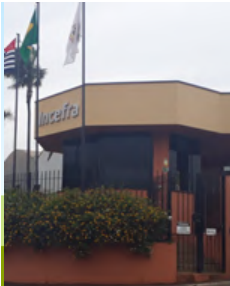


Operação lastreada em Cédula de Crédito Bancária para financiamento do desenvolvimento do "Jardim Reserva Itanhangá", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Indaiatuba/SP.

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, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.

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 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 85,83% 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 91,46% 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 73,39% 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 16,60% 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 32,90% 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 28,76% 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 13,92% 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 40,04% 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.



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