

fator

RELATÓRIO MENSAL | OUTURO 2026

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 13/11/2026
R$ 0,09 por cota

CÓDIGO BOVESPA
VRTM11

PL DO FUNDO
Posição 31/10/2026
R$ 429.439.902,50

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



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE CRIs

- Compra de R$ 1 milhão do CRI Terrassa, com remuneração de IPCA+12,25% a.a.
- Resgate antecipado do CRI Carvalho Hosken.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE IMÓVEIS

No mês de outubro realizamos liberações previstas em 4 empreendimentos ainda em obras que totalizaram aproximadamente R$ 0,78 milhões.

Foram registradas 28 retrovendas em 6 empreendimentos, totalizando R$ 4.222.937 em valores recebidos.

- Longitude Icon: 22 unidades, totalizando R$ 2.634.934.
- Ed. Gibran Saraiva Rezende: 1 unidade, totalizando R$ 671.857.
- Habitat Aquarela: 1 unidade, totalizando R$ 204.779.
- MGB Res. Jose Antonio Bortolotto: 2 unidades, totalizando R$ 148.284.
- Habitat Zoe: 1 unidade, totalizando R$ 293.359,60.
- Habitat Laguna: 1 unidade, totalizando R$ 269.724,26

Empreendimento "Alpha Houses I", em Barueri / SP, seguimos com o processo de escrituração de 3 unidades

Conforme informado no mês de agosto de 2025, o Fundo segue no processo de escrituração de 3 unidades não recompradas pelo vendedor, aguardando conclusão dos trâmites no Cartório competente. Após este processo, as unidades estarão disponíveis para comercialização a mercado e, estimamos que o Fundo poderá ter um ganho entre R$ 150 mil e R$ 200 mil por unidade, após o pagamento de despesas de comercialização.

DESTAQUES DO MÊS



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimento Mirai Suzano, escrituração das unidades

Conforme informado anteriormente, no mês de junho finalizamos o processo de escriturar as 27 unidades do empreendimento Mirai Suzano. Com isso, o fundo está apto a iniciar o processo de venda destas unidades, com foco em resultado entre o preço final de compra e o valor efetivo das vendas. A gestão está trabalhando em parceria com uma imobiliária com conhecimento da região do empreendimento e tão logo o processo se consolide informaremos os resultados efetivamente atingido.

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FIIs

Em outubro tivemos a seguinte movimentação em FIIs:

Durante o mês de outubro, o mercado secundário de fundos imobiliários apresentou grande volatilidade, refletindo principalmente as expectativas e resultados da eleição presidencial que ocorreu ao longo do mês.
Nesse contexto, aproveitamos a valorização observada no início do mês para iniciar a redução da posição em GCRI11, realizando ganho de capital.

A estratégia de desinvestimento no ativo será mantida nos próximos meses, observando as condições de mercado e próximos desdobramentos.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

Número de cotistas	**11.645**	Rendimento por Cota	**R$ 0,090**
Cota de mercado	**R$ 6,45**	Potencial kicker Acumulado	**R$ 0,084**
Cota patrimonial	**R$ 9,14**	Dividend Yield mensal	**1,40%**
Reserva por Cota	**R$ 0,024**	Volume médio diário negociado no mês	**R$ 520k**

Fonte: Fator
*números atualizados até Outubro/26

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, FIIs, 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.

Concentramos nossos esforços de alocação nos ativos que acreditamos oferecer o melhor risco/retorno aos cotistas.

Atualmente, a carteira está bem equilibrada entre Imóveis Diretos, FIIs e CRIs, com um percentual reduzido em caixa (cerca de 5% do PL do Fundo).
Em outubro o Fundo apresentou um dividend yield de 1,40% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R$ 6,45, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 153% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo fechou em 0,70x, indicando que a cota do VRTM11 está sendo negociada com um desconto em relação ao valor dos ativos em carteira.

Vale lembrar também que os imóveis diretos do Fundo possuem um "kicker" quando há alguma recompra de unidade (detalhamos esse ponto ao decorrer do relatório gerencial) que hoje acumula um potencial de R$ 0,08 por cota caso todas as unidades fossem recompradas, impactando diretamente no resultado do Fundo.

Atualmente temos contratado aproximadamente R$ 5 milhões em compromissada reversa, com taxa de CDI+0,95% a.a. e vencimento em 03/2027.

Cabe ressaltar que referente ao mês de outubro o VRTM11 distribuiu R$ 0,09 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R$ 0,024/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R$ 13,6 milhões em caixa, recursos estes que serão destinados à alocação em ativos de nosso pipeline, pagamentos de taxas provisionadas e ao pagamento dos rendimentos.
Diante dos cenários projetados, estimamos manter os rendimentos no intervalo entre R$ 0,08 e R$ 0,09 por cota no segundo semestre de 2026, considerando como referência o valor base de R$ 0,08 por cota.
Essa projeção considera as perspectivas de reajuste dos ativos da carteira e as estimativas de geração de resultados para os próximos meses, sendo revisada periodicamente de acordo com a evolução da carteira e do cenário econômico, sempre buscando manter maior estabilidade na distribuição de rendimentos aos cotistas.

A inflação de outubro apresentou desaceleração frente ao mês anterior, registrando variação positiva de 0,14%. Apesar disso, o cenário recente, marcado por meses de variação negativa do IPCA, traz impactos diretos ao mercado de Recebíveis Imobiliários, uma vez que a maioria dos CRIs indexados ao IPCA possui uma defasagem de 2 a 3 meses.
Ainda assim, a partir do acompanhamento da carteira e da projeção dos resultados, somados à eventual utilização de parte da reserva acumulada, buscamos manter uma distribuição mais estável ao longo do tempo, de forma que as oscilações dos índices de inflação não se traduzam necessariamente em mudanças nos rendimentos.
Com isso, mantemos a expectativa de distribuição entre R$ 0,08 e R$ 0,09 por cota no segundo semestre de 2026.

NOTAS DA **EQUIPE DE GESTÃO**

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Cenário Internacional

Outubro foi marcado por uma pausa dos principais bancos centrais, com viés de alta. Fed, BCE e Banco do Japão mantiveram as taxas, mas no Fed e no Banco do Japão houve votos dissidentes a favor de aumento. O Banco do Canadá foi além e subiu os juros em 25 bps, para 2,50%, citando o petróleo. Nos EUA, os juros longos renovaram máximas na primeira semana e devolveram parte da alta na segunda quinzena, enquanto o petróleo voltou a subir com o novo fechamento do Estreito de Ormuz.

O Brent fechou a US$ 117,4 por barril em 23 de outubro, maior nível desde março, com alta de cerca de 12% no mês. Antes da guerra com o Irã, no fim de fevereiro, o barril estava perto de US$ 72. No dia 26, a Guarda Revolucionária declarou o estreito fechado, enquanto representantes da Arábia Saudita, da Turquia e do Paquistão se reuniam em Teerã. O choque já chega aos preços: nos EUA, a inflação de energia ao consumidor atingiu 20,4% em doze meses em setembro.

No dia 28, o FOMC manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, por 10 votos a 2, com Lisa Cook e Beth Hammack defendendo nova alta de 25 bps. O comunicado passou a descrever a atividade como "forte", e não mais "sólida", e incluiu menções ao crescimento da produtividade e ao investimento robusto. A leitura foi de uma pausa dura: o mercado saiu precificando cerca de 85% de chance de alta em dezembro e taxa perto de 4,7% em setembro de 2027, o equivalente a mais três altas.

O movimento vai na direção da primeira hipótese da carta anterior: o aperto do Fed terá de ser maior do que o sinalizado nos dots. Os dados do mês mostram por que a decisão é difícil. O CPI de setembro subiu 0,6% no mês e 3,7% em doze meses, puxado pela energia, com o núcleo em 2,6%. O payroll criou apenas 29 mil vagas, com desemprego em 4,2%, enquanto o PIB do terceiro trimestre cresceu 3,4% anualizado, ante 2,2% no trimestre anterior. Crescimento forte com pouca geração de vagas é compatível com ganhos de produtividade ligados à IA, que o próprio Fed passou a reconhecer. Ainda assim, um choque de energia sobre uma economia acima do potencial mantém o risco de efeitos de segunda ordem e sustenta a precificação de altas adicionais.
O Treasury de 10 anos fechou a 5,31% em 5 de outubro e tocou 5,36% no dia 7, maiores níveis desde 2002; o de 30 anos operou acima de 5,6% no início do mês. A partir da segunda semana, as taxas cederam, e o 10 anos voltou a 5,00% no dia 23. No dia do FOMC, a curva inclinou: o 2 anos caiu durante a entrevista de Warsh, enquanto o 10 e o 30 anos subiram para cerca de 5,04% e 5,37%.

A ata de setembro, divulgada no dia 7, reforça a leitura de disputa por capital da carta passada. Segundo o documento, a maior parte da alta dos juros longos entre julho e setembro veio do juro real, atribuída ao prêmio de prazo, à geopolítica e à forte emissão de dívida privada para infraestrutura de IA. A OCDE, em sua revisão de setembro, foi na mesma direção ao apontar as emissões longas das empresas de IA como pressão sobre os juros soberanos. No fiscal, o déficit federal do ano fiscal de 2026 fechou em cerca de US$ 2 trilhões, ou 6,2% do PIB.

O ouro seguiu a mesma lógica. Com juros reais mais altos e dólar firme, caiu abaixo de US$ 4.000 por onça em 23 de outubro, após a pior semana em cinco meses, e terminou o mês cerca de 27% abaixo do recorde de janeiro.

NOTAS DA **EQUIPE DE GESTÃO**

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Cenário doméstico

Outubro foi o mês da eleição presidencial, e em quatro semanas os ativos brasileiros percorreram os dois lados da assimetria discutida na carta passada.

Flávio Bolsonaro terminou o primeiro turno à frente, com 47,03% dos votos válidos contra 45,16% de Lula, contrariando as últimas pesquisas. Na segunda-feira, dia 5, o Ibovespa subiu 7,70%, para 206.912 pontos, e o dólar caiu mais de 4%, para baixo de R$ 5, na maior queda diária em mais de oito anos. Na curva, os vértices de janeiro de 2029 e 2031 recuaram cerca de 150 bps na semana, com a ponta curta estável; o DI jan/29 foi de 13,69% em 2 de outubro para 12,22% no dia 9. Nem o IPCA de setembro, acima do esperado, interrompeu o rali.

A partir da metade do mês, parte do prêmio voltou, com pesquisas indicando disputa mais apertada. No dia 15, o DI jan/31 subiu de 12,49% para 12,76%, e a probabilidade de vitória de Flávio nas plataformas de apostas, que chegara a 89% após o primeiro turno, caiu para 76%. Ainda assim, o Ibovespa chegou à véspera do segundo turno com alta de 10% no mês e de 27% no ano.

No segundo turno, Lula foi reeleito com cerca de 51,8% dos votos válidos, convertendo a desvantagem de 2,2 milhões de votos do primeiro turno em vantagem de 4,4 milhões. A reação da segunda-feira, dia 26, foi a maior já registrada após uma eleição presidencial: o Ibovespa caiu 13,88%, para 176.608 pontos, com o primeiro circuit breaker desde a pandemia, e o dólar subiu 8,21%, para R$ 5,40, depois de tocar R$ 5,60. Na curva, o DI jan/27 atingiu o limite de oscilação da B3, em 14,29%, e os vértices de 2029 e 2031 passaram de 15% no intradia. Às vésperas da votação, uma pesquisa do Citi mostrava que quase 80% dos investidores institucionais esperavam queda superior a 5% da bolsa em caso de vitória de Lula. O movimento foi bem maior.

A bolsa emendou cinco pregões de queda e perdeu 18,12% na semana, a pior desde março de 2020. No mês, o Ibovespa recuou 9,88%, para 167.922 pontos, o pior resultado desde junho de 2022, mas preservou alta de 4,22% no ano. Desde o resultado, a pergunta do mercado é quem conduzirá a política econômica, e com que agenda.

O IPCA de setembro subiu 0,82%, acima dos 0,73% esperados, e levou a inflação em doze meses a 4,58%, acima do teto da meta. A energia elétrica, com o fim do bônus de Itaipu, subiu 7,98% e respondeu sozinha por 0,32 p.p. O IPCA-15 de outubro veio abaixo do consenso, com 0,32%, mas o acumulado em doze meses subiu para 4,62%. Alimentação e bebidas teve a maior alta (0,88%), e habitação recuou 0,10% com a volta da bandeira verde. A composição confirma a leitura da carta anterior: o índice cheio segue pressionado por choques de oferta, agora com um El Niño mais forte. O efeito base também pesa, já que o IPCA de outubro de 2025 foi de apenas 0,09%.

Na carta passada, argumentamos que o real tinha pouco espaço para depreciar, mesmo com os juros americanos em outro patamar, e que os maiores upsides e downsides viriam nos meses seguintes à eleição. O primeiro pregão após o resultado foi uma reprecificação de posição, concentrada em ações e na parte longa da curva, que refletiu em boa medida a distância entre o cenário montado pelo mercado após o primeiro turno e o desfecho final.

NOTAS DA **EQUIPE DE GESTÃO**

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Os canais de médio prazo que apontamos seguem os mesmos: fluxo para ações sensíveis à atividade, investimento direto e balança comercial. O desempenho das exportadoras mostra que o terceiro segue ativo, ainda mais com o petróleo acima de US$ 100. O primeiro, por outro lado, ficou mais dependente do fiscal. Sem um sinal crível na escolha da Fazenda e no pacote de 2027, o diferencial de juros terá de fazer mais para segurar a moeda, o que limita a queda da Selic e mantém pressionada a parte longa da curva. Com esse sinal, há espaço para devolver parte do movimento de 26 de outubro, embora dificilmente para voltar aos níveis da véspera.

Até a definição da equipe econômica, a tendência é de prêmio elevado na parte longa da curva e de câmbio volátil. Os próximos triggers são a decisão do Copom, o nome do ministro da Fazenda e o primeiro sinal concreto e claro sobre o pacote de 2027.



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

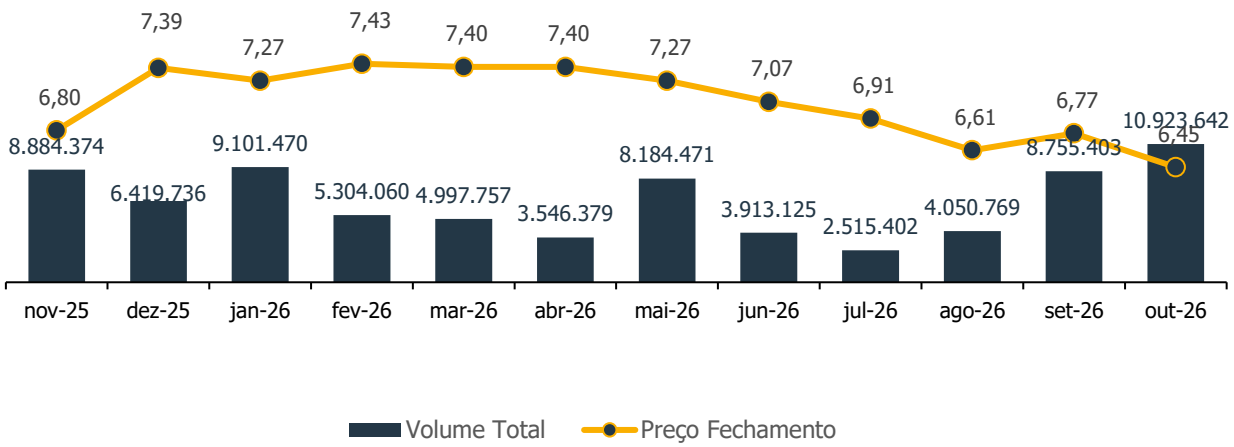
Período	Patrimônio Líquido (R$)	Cota Patrimonial R$	Cota de Mercado R$	Distribuição por Rendimento (R$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI%[1]
nov/25	435.996.756,38	9,28	6,80	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,32%	147,91%
dez/25	439.813.333,90	9,36	7,39	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,22%	117,45%
jan/26	441.883.961,50	9,41	7,27	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,24%	125,11%
fev/26	447.027.513,93	9,52	7,43	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,21%	142,93%
mar/26	445.352.849,42	9,48	7,40	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,22%	118,05%
abr/26	445.906.766,06	9,49	7,40	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,22%	131,26%
mai/26	444.788.700,96	9,47	7,27	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,24%	135,68%
jun/26	442.340.780,01	9,42	7,07	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,27%	133,78%
jul/26	438.891.751,09	9,34	6,91	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,30%	126,09%
ago/26	433.861.465,21	9,24	6,61	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,36%	146,54%
set/26	437.111.090,88	9,31	6,77	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,33%	144,59%
out/26	429.439.902,50	9,14	6,45	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,40%	153,14%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Devido aos dividendos serem isentos de impostos, faz-se o Gross-up de 15% de IR.

Mini DRE	out/26	set/26	ago/26	Ano (2026)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	1.206.479,36	1.427.662,48	924.021,47	12.630.253,35	15.110.378,48
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	0,00	0,00	24.669,40	89.004,75	89.004,75
Resultados Recorrentes (FII)	915.505,40	896.954,02	985.126,49	10.190.149,61	12.414.169,21
Resultados Não-Recorrentes (FII)	2.409,45	0,00	0,00	-962.981,18	-970.260,43
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	2.221.581,43	1.538.419,31	1.732.224,65	22.958.845,06	28.133.275,18
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	129.947,02	11.949,35	55.501,69	591.790,59	689.629,75
Resultados Compromissadas	70.838,34	88.786,79	255.086,58	1.683.544,04	1.835.399,96
Total de Receitas	**4.546.761,00**	**3.963.771,95**	**3.976.630,28**	**47.180.606,21**	**57.301.596,90**
(-) Despesas	-484.740,92	-491.644,23	-582.268,77	-5.258.469,75	-6.405.103,49
Total de Despesas	**-484.740,92**	**-491.644,23**	**-582.268,77**	**-5.258.469,75**	**-6.405.103,49**
Total Resultado	**4.062.020,08**	**3.472.127,72**	**3.394.361,51**	**41.922.136,46**	**50.896.493,41**
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	165.391,97	755.284,33	833.050,54	351.984,04	-167.548,81
Total de Rendimento Distribuído	**4.227.412,05**	**4.227.412,05**	**4.227.412,05**	**42.274.120,50**	**50.728.944,60**
Total de Resultado por Cota	**0,086**	**0,074**	**0,072**	**0,893**	**1,084**
Total Distribuído por Cota	**0,090**	**0,090**	**0,090**	**0,900**	**1,080**
(Distribuído - Resultado)	**0,004**	**0,016**	**0,018**	**0,007**	**-0,004**
Reserva Total Acumulada por Cota	**0,024**	**0,028**	**0,044**	**0,024**	**0,007**
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	46.971.245	46.971.245	46.971.245		

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26

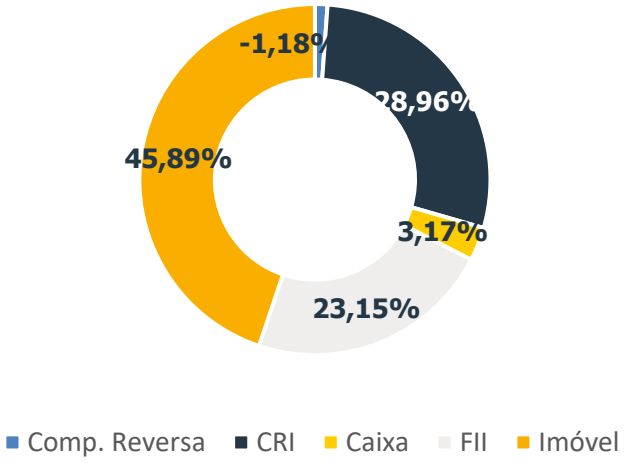
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



COTA A MERCADO

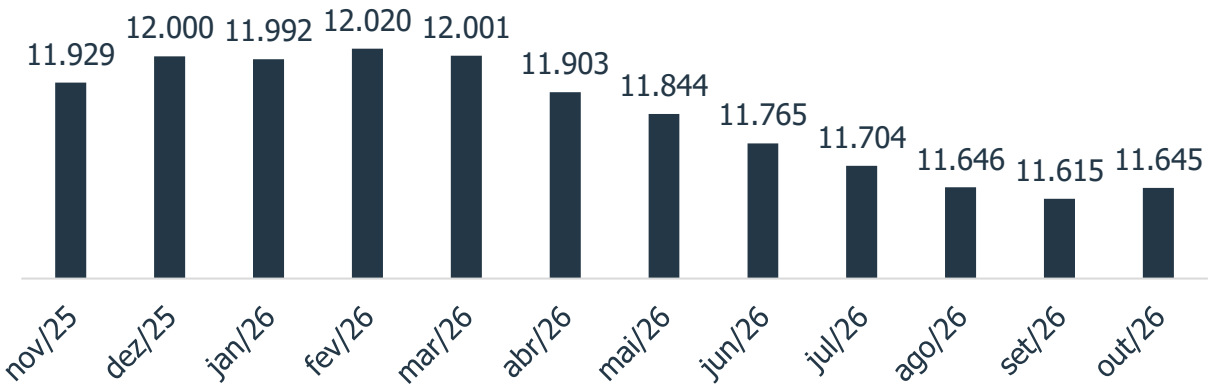


DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA POR TIPO DE ATIVO



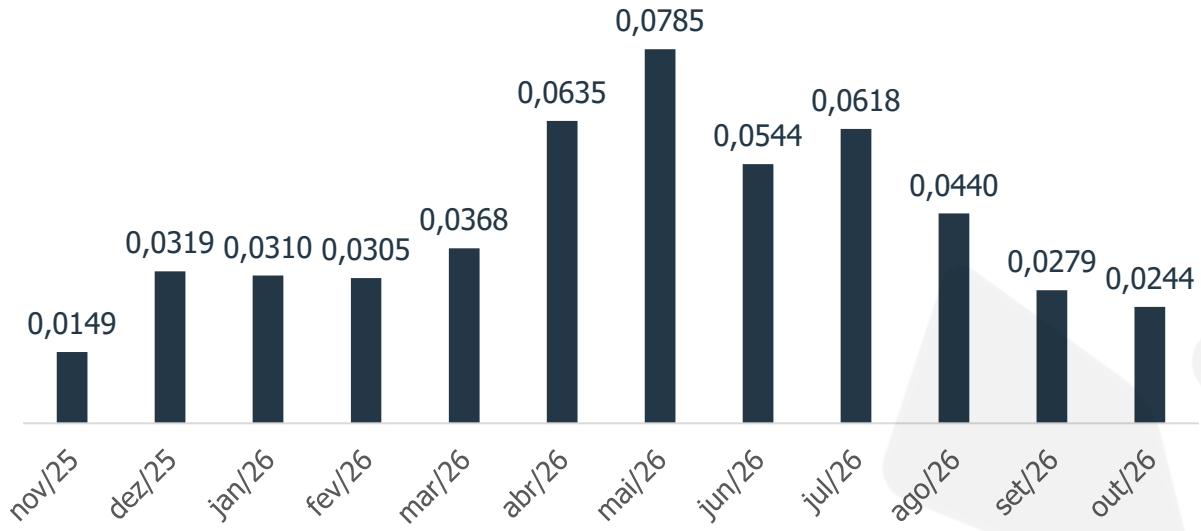
Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26

QUANTIDADE DE COTISTAS - EVOLUÇÃO



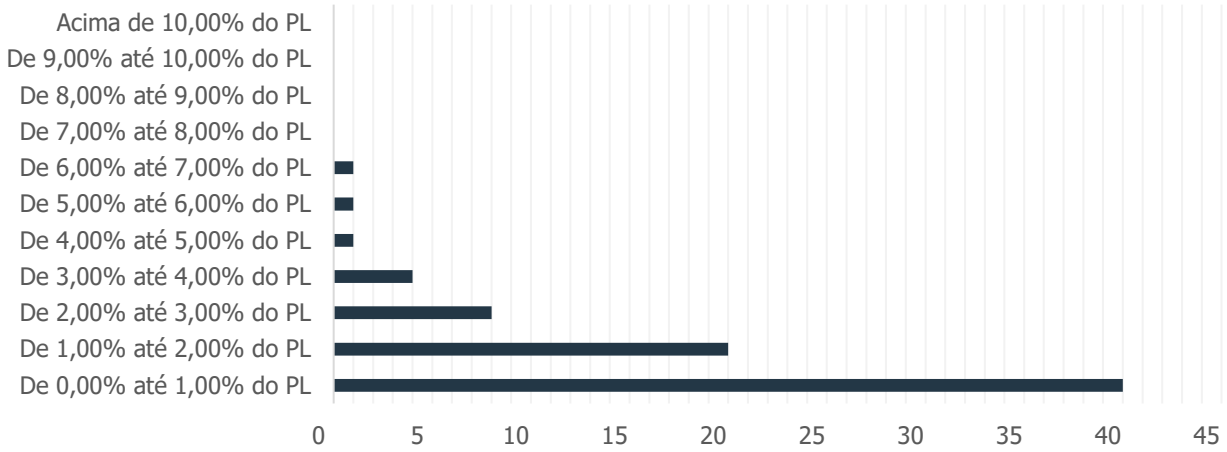
Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26

RESERVA ACUMULADA POR COTA



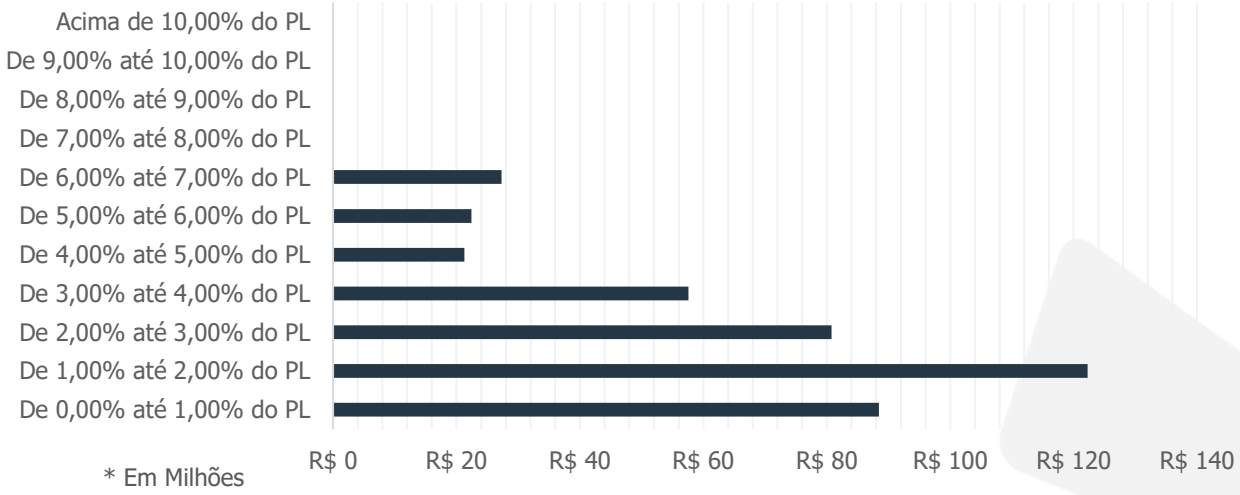
Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26

DISTRIBUIÇÃO DE QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUMEDE ATIVOS² POR % DO PL



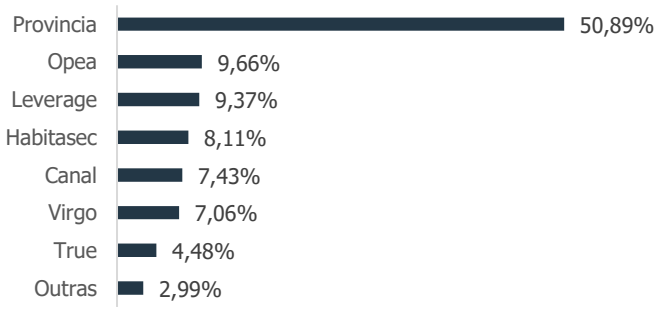
Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
² Desconsiderando a alocação emCompromissadas, Compromissadas Reversas e Contas a pagar e receber, para a classe imóvel considera-se apenas o valor desembolsado.

CARTEIRA DE CRIs COMPOSIÇÃO[1]

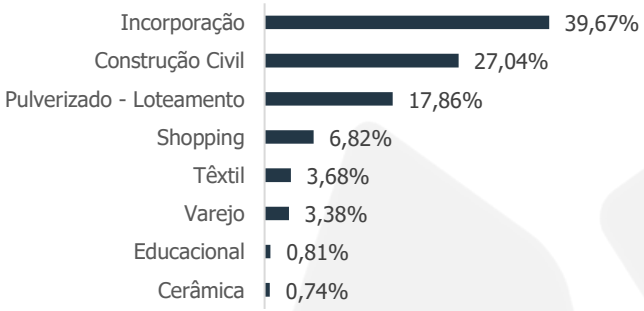
#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV[2]	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R$)
01	Fibra - 1ª série	25F2199910	Provincia	Incorporação	68,8%	CDI	3,00%	30/07/30	6,36%	27.268.093
02	Terrassa	24J3510650	Provincia	Incorporação	49,8%	IPCA	12,19%	19/12/28	4,97%	21.302.052
03	My Broker	26F3803328	Provincia	Construção Civil	22,9%	IPCA	12,50%	26/08/38	3,41%	14.615.698
04	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	71,4%	IPCA	10,52%	22/07/37	2,71%	11.637.802
05	Gafisa II - Oscar Freire	23E3611801	Canal	Construção Civil	60,7%	IPCA	11,00%	15/05/27	2,15%	9.222.241
06	Aracaju	19C0281298	Habitasec	Shopping	29,2%	IPCA	8,08%	25/08/29	1,98%	8.469.079
07	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	55,7%	IPCA	10,03%	26/11/29	1,89%	8.102.712
08	Coteminas	21G0785091	Virgo	Têxtil	37,7%	IPCA	7,20%	21/07/31	1,07%	4.568.248
09	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	44,4%	CDI	5,65%	14/05/31	0,98%	4.196.581
10	Concresul	24H2277797	Opea	Construção Civil	41,9%	IPCA	12,00%	28/06/28	0,91%	3.895.701
11	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	15/09/27	0,58%	2.469.548
12	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	20/12/27	0,49%	2.089.913
13	Pulverizado Mezanino	19E0966784	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	7,7%	IGPM	8,75%	07/10/33	0,48%	2.062.395
14	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	5,1%	CDI	2,30%	26/08/27	0,30%	1.280.466
15	Estacio	19K1139670	True	Educacional	15,7%	IPCA	10,80%	15/10/27	0,23%	1.003.110
16	Fragnani - Série 2	22J0268409	Habitasec	Cerâmica	6,3%	CDI	4,50%	24/10/34	0,21%	916.201
17	Evoke 2ª série	26B0019801	Habitasec	Incorporação	30,5%	CDI	4,50%	26/12/30	0,16%	686.657
18	Pulverizado Senior	19E0966783	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	7,7%	IGPM	8,75%	07/10/33	0,09%	372.190
									Total	**124.158.686**

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR

SECURITIZADORA

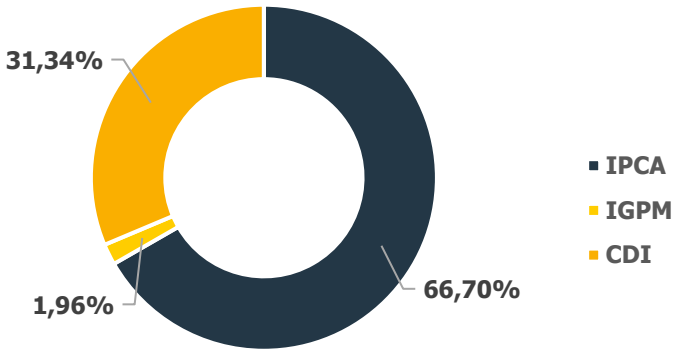


SETOR DO DEVEDOR[1]



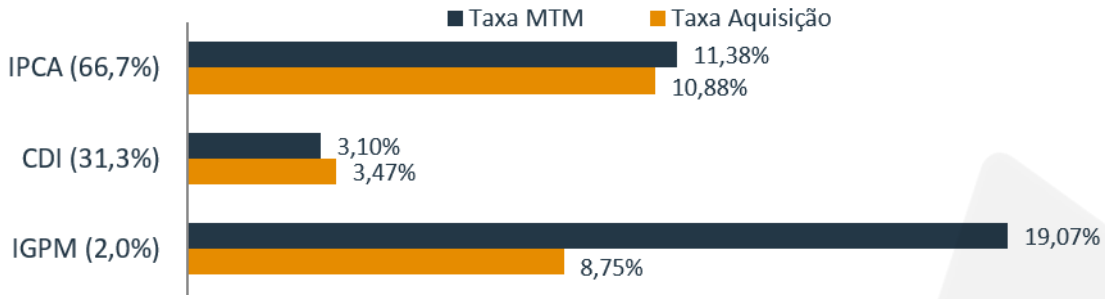
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.
[2] LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.
[3] Valor total desembolsado.
Obs.: Tivemos a alteração 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 porfim a Cibrasec foiadquirida pela Virgo.
Obs.2: Os percentuais demonstrados acima nãoconsideram os valores futuros da contas a pagar e receber.

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs POR INDEXADOR E TIPO DE ATIVO



TAXA MÉDIA POR INDEXADOR

TAXA MÉDIA DOS CRIs



Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26

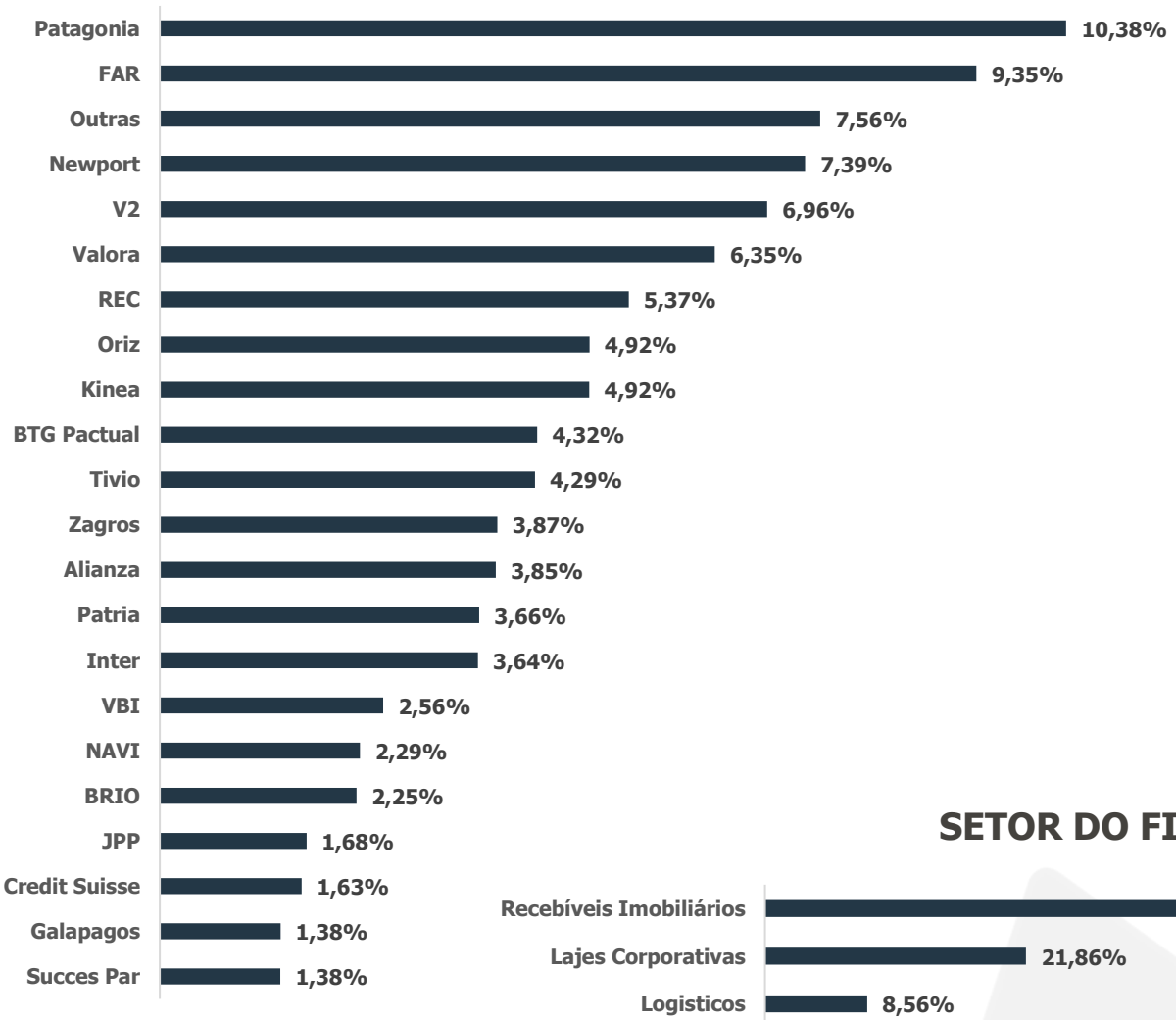
CARTEIRA DE FIIs COMPOSIÇÃO[1]

#	Ativo	Gestão	Setor do Devedor	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R$)
01	TRPL11 Sênior	Patagonia	Recebíveis Imobiliários	101,81	0,00	100.000	2,40%	10.300.031
02	WTSP11	FAR	Lajes Corporativas	75,00	0,70	160.000	2,16%	9.280.000
03	NEWL11	Newport	Logisticos	118,58	1,00	986.020	1,71%	7.333.828
04	VVRI11	V2	Híbrido - Tijolo	9,61	0,03	67.289	1,61%	6.902.140
05	VENUSFII	Outras	Outras	100,00	0,90	63.652	1,35%	5.807.487
06	RECM11	REC	Recebíveis Imobiliários	10,00	0,10	804.869	1,24%	5.328.233
07	ORCE11	Oriz	Recebíveis Imobiliários	100,00	0,00	57.066	1,14%	4.884.000
08	KNIP11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	95,53	0,60	50.000	1,14%	4.879.714
09	GTWR11	Tivio	Lajes Corporativas	82,70	0,90	55.859	0,99%	4.262.042
10	ZAGH11	Zagros	Multiestratégia	10,40	0,05	477.160	0,89%	3.836.366
11	ALZC11	Alianza	Recebíveis Imobiliários	10,05	0,09	557.150	0,89%	3.816.478
12	VGRI11	Valora	Lajes Corporativas	9,70	0,08	65.066	0,87%	3.711.500
13	ITIT11	Inter	FoF	76,46	0,62	1.908.671	0,84%	3.614.416
14	BRCR11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	51,00	0,41	650.000	0,71%	3.056.110
15	VGIP11	Valora	Recebíveis Imobiliários	89,39	0,67	77.233	0,61%	2.594.858
16	APTO11	NAVI	Híbrido	9,52	0,05	352.663	0,53%	2.274.676
17	BICE11	BRIO	Recebíveis Imobiliários	989,40	3,94	37.623	0,52%	2.234.400
18	PCIP11	Patria	Recebíveis Imobiliários	93,59	0,65	5.586	0,49%	2.084.499
19	JPPA11	JPP	Recebíveis Imobiliários	82,43	1,20	30.197	0,39%	1.667.018
20	HGCR11	Credit Suisse	Recebíveis Imobiliários	104,35	1,00	33.590	0,38%	1.612.713
21	PSEC11	Patria	Fundo de Fundos	73,80	0,60	24.781	0,36%	1.544.804
22	PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	95,49	0,37	17.399	0,32%	1.379.027
23	GCRI11	Galapagos	Recebíveis Imobiliários	71,00	0,85	21.331	0,32%	1.372.536
24	SPVJ11	Succes Par	Varejo	44,71	0,13	22.607	0,32%	1.370.397
25	BTCI11	BTG Pactual	Recebíveis Imobiliários	9,99	0,10	55.315	0,29%	1.233.182
26	LVBI11	VBI	Logisticos	114,20	0,80	149.658	0,27%	1.159.943
27	VIUR11	Vinci	Híbrido - Tijolo	6,69	0,00	12.084	0,16%	675.000
28	DEVA11	Devant	Recebíveis Imobiliários	40,34	0,26	300.000	0,13%	540.226
29	ARRI11	Átrio	Recebíveis Imobiliários	8,42	0,05	35.332	0,11%	482.868
							Total	**99.238.493**

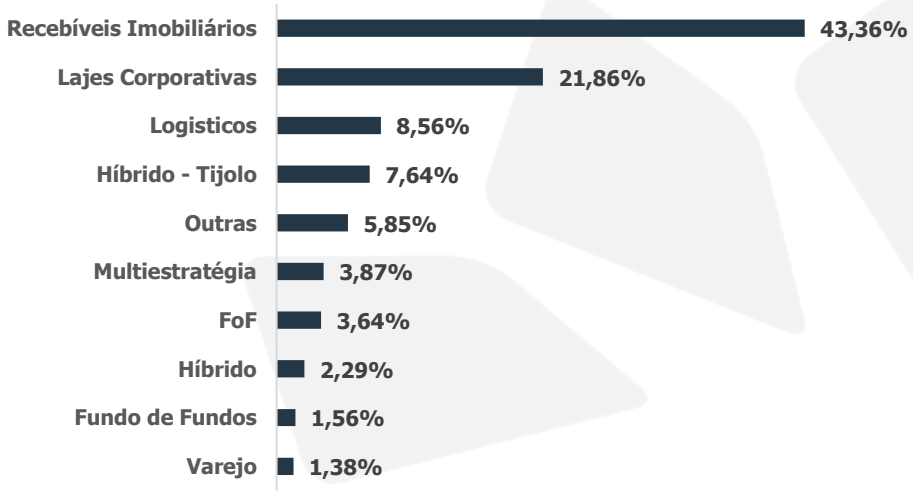
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.
[3] Valor total desembolsado.
Obs.: Os percentuais demonstrados acima não consideram os valores futuros da contas a pagar e receber.

DISTRIBUIÇÃO DOS FIIs POR GESTORA E POR SETOR DO FII

GESTORA



SETOR DO FII



Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26

CARTEIRA DE IMÓVEIS COMPOSIÇÃO[1]

#	Ativo	Localização	Avanço obra	Incorporação	Kicker	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor desembolsado (R$)
01	Oscar Freire Unlimited By You, Inc	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	5,24%	22.442.260
02	Duo Living Complex	Maringá - PR	85,65%	Catamarã	3,00%	IPCA	11,00%	3,41%	14.602.142
03	Impper Legacy	São José do Rio Preto - SP	18,10%	Impper	2,00%	IPCA	12,00%	3,31%	14.198.228
04	Escritório Barra da Tijuca	Barra da Tijuca - RJ	100,00%	-	-	IPCA	10,50%	3,31%	14.169.155
05	Evolve Vila Mariana	Vila Mariana - São Paulo - SP	66,85%	Gafisa	2,00%	IPCA	11,00%	2,55%	10.924.184
06	Daxo - Rhodes	Piçarras - SC	100,00%	Daxo	2,50%	IPCA	11,50%	2,36%	10.122.095
07	Vista Madalena By You, Inc	Vila Madalena - São Paulo - SP	59,66%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	2,27%	9.739.252
08	CK Artefacto	Itajaí - SC	94,30%	CK	3,00%	IPCA	12,00%	2,23%	9.563.665
09	Mirai Suzano - Patriani	Jardim Japão - Suzano - SP	100,00%	Patriani	2,00%	IPCA	11,50%	1,83%	7.826.187
10	Haia Boa Vista	Sorocaba - SP	100,00%	GRM	5,00%	IPCA	12,00%	1,81%	7.769.295
11	Seven Living	Ponta da Praia - Santos - SP	69,72%	Maximo Aldana	3,00%	IPCA	11,50%	1,60%	6.858.297
12	Aldana Jardim	São Bernardo do Campo - SP	30,07%	Maximo Aldana	2,00%	IPCA	11,50%	1,60%	6.847.336
13	Green View Brooklin	Alto da Boa Vista - São Paulo - SP	100,00%	Patrimônio	2,00%	IPCA	10,00%	1,40%	5.989.444
14	Vibe Itaim	Vila Itaim - São Paulo - SP	94,15%	Longitude	3,00%	IPCA	12,00%	1,33%	5.682.851
15	Cond. Wish 675	Saúde - São Paulo - SP	100,00%	EBM	4,00%	IPCA	10,00%	1,28%	5.469.647
16	Sky Pinheiros	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	AAM	2,00%	IPCA	10,00%	1,22%	5.225.000
17	Varandas Joy	Anápolis - GO	99,79%	Realiza	3,00%	IPCA	11,85%	1,13%	4.839.195
18	Habitat Zoe	Rio Verde - GO	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	1,12%	4.801.880
19	Habitat Casa Laguna	Rio Verde - GO	92,45%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	1,09%	4.679.306
20	Edifício Gibran	Campo Grande - MS	100,00%	Saraiva de Rezende	5,00%	Pré fixado	15,00%	0,89%	3.830.400
21	Derby Central	Recife - PE	17,88%	Maxplural	3,00%	IPCA	12,00%	0,84%	3.617.020
22	Habitat Libertá	Jataí - GO	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,77%	3.312.703
23	Lisboa 142	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	B2S	4,00%	IPCA	11,50%	0,75%	3.199.352
24	Res José A. Bortolotto	Santo Antônio de Posse - SP	99,43%	MGB	5,00%	IPCA	11,00%	0,73%	3.129.404
25	Icon Residence Club	Sumaré - São Paulo - SP	100,00%	Longitude	3,00%	IPCA	11,50%	0,63%	2.699.014
26	Alpha Houses I	Santana de Parnaíba - SP	100,00%	Módena	5,00%	IPCA	10,50%	0,45%	1.926.138
27	Habitat Casa Laguna 2	Rio Verde - GO	92,45%	Habitat	3,00%	IPCA	12,00%	0,42%	1.817.673
28	Coral Gables	Penha - SC	100,00%	Vetter	2,00%	IPCA	11,50%	0,34%	1.438.069
29	Tumiaru 120	Ibirapuera - São Paulo - SP	100,00%	Patrimônio	3,00%	IPCA	10,00%	0,00%	-
30	Habitat Aquarela	Unaí - MG	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,00%	-
								Total	**196.719.192**

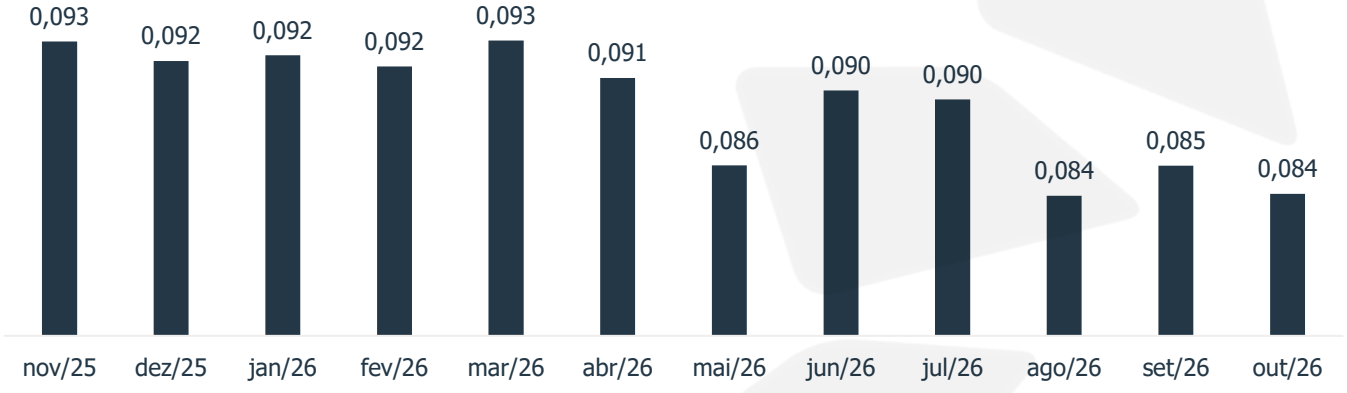
Taxa média de remuneração dos imóveis IPCA + 11,0% a.a.

POTENCIAL KICKER DE IMÓVEIS

O "kicker" nas operações imobiliárias refere-se a um valor financeiro que o Fundo tem direito a receber, com base em um percentual que varia conforme o empreendimento. Esse valor é calculado a partir do montante desembolsado em cada venda de unidades para terceiros.

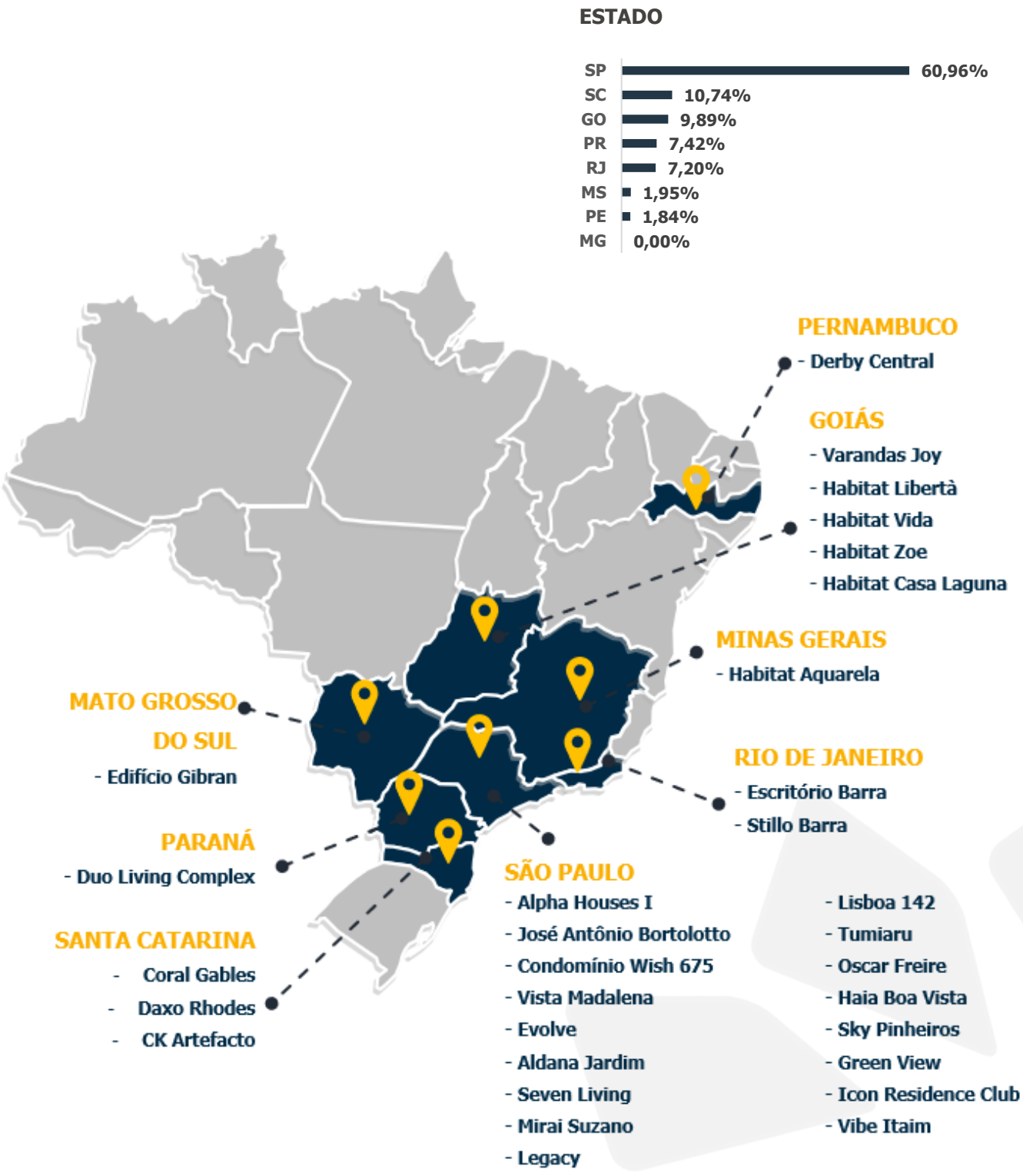
Quando ocorre a recompra de uma unidade, o Fundo recupera o valor investido, acrescido de um valor adicional, que é destinado ao resultado do Fundo e incorporado na distribuição de rendimentos do VRTM11.

Fechamos o mês com um potencial kicker a receber de R$ 0,084 por cota.



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS POR ESTADO



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

VERITÀ NA MÍDIA

Disponibilizamos abaixo os links de entrevistas realizadas pela equipe do gestão, para que todos oscotistas possam ler e assistir, mesmo que nãotenham conseguido acompanhar naépoca de publicação.

PARTICIPAÇÕES EM LIVES E VIDEOS

05/12/24 - Live Youtube Funds Explorer - Fundos Imobiliários na Prática: O que esperar dos Fundos Imobiliários em 2025?
Link: https://www.youtube.com/watch?v=chZSQK8gGeo

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=HkLnUszkP-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

PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

02/10/25 – Suno - Fundos imobiliários crescem mesmo com juros elevados; conheça as estratégias das gestoras – Gustavo Bianch
Link: https://www.suno.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-crescem-mesmo-com-juros-elevados-conheca-as-estrategias-das-gestoras/

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/

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 funciona a estratégia/produto de compra de imóveis na planta (CCV)?

Temos dois modelos de financiamento, ambos destinados a empreendimentos residenciais. Um deles visa a solução integral para o empreendimento e outro disponibiliza um % mínimo de obra para desembolso do financiamento à construção.

No primeiro modelo o incorporador não tem um contrato de financiamento à construção aprovado por uma instituição do SFH e o Fundo adquire unidades que represente um valor de pelo menos 80% do custo de construção a incorrer, considerando os recebíveis existentes.

No segundo modelo o incorporador possui um contrato de financiamento à construção aprovado por uma instituição do SFH e o Fundo adquire unidades que corresponda aos primeiros 20%/30% de custo de construção do empreendimento (%mínimo exigido pelos bancos para início de desembolsos de financiamento à construção).

Quando o cotista receberá o valor acumulado do potencial kicker dos imóveis?

O pagamento do kicker dos imóveis depende diretamente da recompra das unidades de cada empreendimento, então não é possível estipular um prazo de quando esses recebimentos serão devidos ao VRTM11 e consequentemente repassados aos cotistas em forma de rendimentos.
De qualquer maneira a equipe de gestão acompanha de perto a evolução de obras e vendas de cada empreendimento para traçar alguns objetivos e metas de alocação e recebimentos.

A queda recente da cota do Fundo representa algum problema de crédito?

Não, todos os ativos do fundo estão adimplentes e honrando com suas obrigações, a queda recente da cota está muito mais associada ao cenário macroeconômico e com a recente expectativa de alta da taxa de juros, que impacta diretamente as cotas de Fundos Imobiliários em geral.

Qual a estratégia de longo prazo do fundo em termos de alocação?

O VRTM11 é um fundo multiestratégia e por isso visa a diversificação entre algumas classes de ativos que entendemos ser prioritárias. A depender da visão de mercado o VRTM11 deve alocar seus ativos entre CRI Mid Yield buscando retorno próximo de CDI+4% a.a. e IPCA+10% a.a.; FIIs listados com Dividend Yield atrativo, priorizando diversificação e boa liquidez nas cotas, buscando retorno próximo de IPCA+11% a.a.; temos também a alocação em Imóveis diretos na planta buscando retorno próximo de IPCA+12% a.a..

Vale lembrar que essas rentabilidades não representam qualquer promessa, sugestão ou garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo.

LISTA DOS ATIVOS

MY BROKER



Operação lastreada em CCIs representativas de CCVs e Notas Comerciais, emitida por SPE Econtro das Águas, para financiar a construção do loteamento Encontro das Águas, localizado em Abadiânia/GO. A My Broker é uma companhia imobiliária fundada em 2011 em Goiânia por Ronaldo Dantas. Possuem mais de 60 unidades em 21 cidades do Brasil e 1 em Portugal. Em 2023 atingiram a marca de R$ 2,8 bilhões em VGV comercializado.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Fiança e Outros Fundos.

EVOKE 2ª Série



Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento OR Evoke, localizado na rua Vitória Régia, 121 - Paiva, Cabo de Santo Agostinho/PE. A OR atua há quase 20 anos no mercado imobiliário, com foco na incorporação e construção de empreendimentos residenciais, corporativos e loteamentos.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva e Outros Fundos.

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 Minha Casa Minha Vida.

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

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 Minha Casa Minha Vida.

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

LISTA DOS ATIVOS

GAFISA II



Operação lastreada em Contratos de Compra e Venda de Terrenos na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins em São Paulo/SP, onde será desenvolvido empreendimento residencial de Alto Padrão da Gafisa S.A.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Cessão Fiduciária, Fiança, Aval e Fundos Diversos.

FIBRA



Operação lastreada em CCIs representativas de Notas Comerciais cuja devedora é a Fibra Experts, uma incorporadora nacional com mais de 20 anos de história que atua nos segmentos Residencial, Corporativo e Urbanismo de médio e alto padrão.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

TERRASSA



Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Terrassa, construtora catarinense que a mais de 14 anos oferece apartamentos em Itajaí e região. Atualmente possui mais de 190 unidades lançadas e 279 unidades em construção.

Como garantias temos Alienação Fiduciária Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva.

DAL POZZO



Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Dal Pozzo, fundada em 1987, na cidade de Guarapuava, no interior do Paraná. A cidade possui cerca de 180 mil habitantes e apenas 2 redes de supermercados atual por lá: a Superpão e o Dal Pozzo, que inaugurou recentemente sua segunda loja. As duas lojas do Dal Pozzo se destacam pelo modelo de loja, com um grande número de checkouts e uma ampla variedade de produtos.

Como garantias temos Alienação Fiduciária Imóveis, Fundo de Reserva, Fiança, Coobrigação e aval dos sócios.

LISTA DOS ATIVOS

CONCRESUL



Operação lastreada em CCIs representativas de Nota Comercial, cuja devedora é a Concresul, empresa sediado 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.

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 CCIs representativas de contratos de financiamento imobiliário cujos devedores são pessoas físicas e jurídicas de cada CCI.

Como garantias temos Alienação Fiduciária e Cessão fiduciária.

ARACAJU



Operação lastreada em CCIs 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.

LISTA DOS ATIVOS

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 Despesas.

CRI ESTÁCIO



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 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 foifundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comercias 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

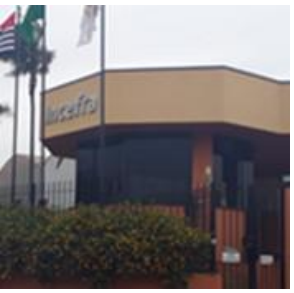


Operação lastreada em CCBs emitidas pelo grupo da Helbor Empreendimentos, empresa de capital aberto, referente a venda de estoque de apartamentos de 5 Empreendimentos Residenciais em São Paulo/SP, Guarulhos/SP e Santos/SP. O CRI tem pagamentos programados de juros mensais e amortizações trimestrais,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

LISTA DOS ATIVOS

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 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, comercias 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

RESIDENCIAL IMPPER LEGACY



Data de aquisição: Junho/2026
Localização: São Paulo – SP
Incorporadora: Impper
Mapa: Residencial Impper Legacy
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra conforme cronograma - 18,10% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 33
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 27,8M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 15,0M

Aquisição de 33 unidades na planta, com 46% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso mensal, contra o cronograma de obras, sendo a primeira parcela de acordo com o % já realizado de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 2,0% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 12,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL LONGITUDE VIBE ITAIM



Data de aquisição: Dezembro/2025
Localização: São Paulo – SP
Incorporadora: Longitude
Mapa: Residencial Longitude Vibe Itaim
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra conforme cronograma - 94,15% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 45
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 11,1M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 5,9M

Aquisição de 45 unidades na planta, com 46% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso mensal, contra o cronograma de obras, sendo a primeira parcela de acordo com o % já realizado de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3,0% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 12,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL CK ARTEFACTO



Data de aquisição: Novembro/2025
Localização: Itajaí – SC
Incorporadora: CK
Mapa: Residencial CK Artefacto
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra conforme cronograma - 94,30% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 8
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 27,2M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 10,7M

Aquisição de 8 unidades na planta, com 54% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso mensal, contra o cronograma de obras, sendo a primeira parcela de acordo com o % já realizado de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3,0% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 12,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL HABITAT LIBERTÀ



Data de aquisição: Outubro/2025 (assinatura dos docs em setembro/25)
Localização: Jataí – GO
Incorporadora: Habitat
Mapa: Residencial Habitat Libertà
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 6
Total de Unidades Recompradas: 1
Valor de Avaliação[2]: R$ 6,1M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 4,2M

Aquisição de 6 unidades na planta, com 32% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso mensal, contra o cronograma de obras, sendo a primeira parcela de acordo com o % já realizado de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3,0% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL HABITAT CASA LAGUNA



Data de aquisição: Setembro/2025 e Junho/2026
Localização: Rio Verde – GO
Incorporadora: Habitat
Mapa: Residencial Habitat Casa Laguna
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a. e 12%,00 a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra conforme cronograma – 92,45% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 8 e 3
Total de Unidades Recompradas: 1
Valor de Avaliação[2]: R$ 9,9M e R$ 4,1M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 5,7M e R$ 2,1M

Para a primeira operação foram adquiridas 8 unidades na planta, com 42% de desconto em relação ao valor de avaliação, para a segunda operação foram adquiridas 3 unidades, com 49% de desconto em relação ao valor de avaliação, ambas com desembolso mensal, contra o cronograma de obras, sendo a primeira parcela de acordo com o % já realizado de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3,0% a cada recompra efetuada para a primeira operação e um adicional de 2,0% a cada recompra para a segunda operação. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL DAXO RHODES



Data de aquisição: Agosto/2025
Localização: Piçarras – SC
Incorporadora: Daxo
Mapa: Residencial Daxo Rhodes
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 8
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 24,4M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 10,7M

Aquisição de 8 unidades na planta, com 56% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 2,5% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL MIRAI SUZANO



Data de aquisição: Abril/2025
Localização: Suzano – SP
Incorporadora: Patriani
Mapa: Residencial Mirai Suzano
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída – Habite-se emitido
Total de Unidades Compradas[3]: 26
Total de Unidades Recompradas: 1
Valor de Avaliação[2]: R$ 10,4M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 6,3M

Aquisição de 26 unidades na planta, com 38% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional progressivo, iniciando em 2%, a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL ICON CLUB



Data de aquisição: Março/2025
Localização: Sumaré – São Paulo - SP
Incorporadora: Longitude
Mapa: Icon Residence Club
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 57
Total de Unidades Recompradas: 34
Valor de Avaliação[2]: R$ 14,5M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 7,0M

Aquisição de 57 unidades na planta, com 52% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso em parcela única.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL SEVEN LIVING



Data de aquisição: Dezembro/2024
Localização: Ponta da Praia - Santos - SP
Incorporadora: Maximo Aldana
Mapa: Residencial Seven Living
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra conforme previsto em cronograma – 69,72% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 19
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 13,3M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 7,2M

Aquisição de 19 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL DERBY CENTRAL



Data de aquisição: Dezembro/2024
Localização: Boa Vista, Recife - PE
Incorporadora: Maxplural
Mapa: Residencial Derby Central
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra com atraso de 120 dias - 17,88% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 27
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 8,3M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 4,5M

Aquisição de 27 unidades na planta, com 45% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 12,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL GREEN VIEW



Data de aquisição: Dezembro/2024
Localização: Alto da Boa Vista - São Paulo - SP
Incorporadora: Patrimônio
Mapa: Residencial Green View
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída – Habite-se emitido
Total de Unidades Compradas[3]: 15
Total de Unidades Recompradas: 4
Valor de Avaliação[2]: R$ 14,3M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 8,4M

Aquisição de 15 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 2% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 10,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL CORAL GABLES



Data de aquisição: Novembro/2024
Localização: Centro, Penha - SC
Incorporadora: Vetter
Mapa: Residencial Coral Gables
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída – Habite-se emitido
Total de Unidades Compradas[3]: 5
Total de Unidades Recompradas: 4
Valor de Avaliação[2]: R$ 13,5M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 6,0M

Aquisição de 5 unidades na planta, com 44% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 2% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL SKY PINHEIROS



Data de aquisição: Outubro/2024
Localização: Pinheiros, São Paulo - São Paulo - SP
Incorporadora: AAM
Mapa: Residencial Sky Pinheiros
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 18
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 9,9M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 5,5M

Aquisição de 18 unidades na planta, com 44% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional progressivo, iniciando em 2%, a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 10,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL HABITAT ZOE



Data de aquisição: Outubro/2024
Localização: Rio Verde - Goiás - GO
Incorporadora: Habitat
Mapa: Residencial Habitat Zoe
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 9
Total de Unidades Recompradas: 1
Valor de Avaliação[2]: R$ 9,9M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 5,3M

Aquisição de 9 unidades na planta, com 46% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL DUO LIVING COMPLEX



Data de aquisição: Outubro/2024
Localização: Maringá - Paraná - PR
Incorporadora: Catamarã
Mapa: Residencial Duo Living Complex
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra adiantada - 85,65% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 10
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 23,7M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 15,4M

Aquisição de 10 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL HABITAT AQUARELA



Data de aquisição: Outubro/2024
Localização: Unaí - Minas Gerais - MG
Incorporadora: Habitat
Mapa: Residencial Habitat Aquarela
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra concluída – Habite-se emitido
Total de Unidades Compradas[3]: 19
Total de Unidades Recompradas: 19
Valor de Avaliação[2]: R$ 6,5M
Valor Total do Investimento[1]: 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

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: Obra 98,93% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 28
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 10,0M
Valor Total do Investimento[1]: 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,85% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

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: Obra com atraso superior a 90 dias - 30,07% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 21
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 15,4M
Valor Total do Investimento[1]: 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 2% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

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: Pronto

Valor de Avaliação (50% do Imóvel) R$ 23 milhões
Valor do Investimento Inicial (50% do Imóvel): R$ 19 milhões
Valor do Investimento Atual: R$ 14 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 paga pela locação a remuneração de 10,50% a.a. + IPCA do valor pago pelo fundo por 15 anos da data da aquisição.

RES. JOSÉ ANTÔNIO BORTOLOTTO



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: Obra 99,43% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 76
Total de Unidades Recompradas: 36
Valor de Avaliação[2]: R$ 14,6M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 6,0M

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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 5% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

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: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 15
Total de Unidades Recompradas: 9
Valor de Avaliação[2]: R$ 20,1M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 10,1M

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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 5% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 15,00% a.a., para manter o direito de recomprar as unidades.

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: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 14
Total de Unidades Recompradas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 9,0M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 5,8M

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

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 4% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 10,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

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: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 7
Total de Unidades Recompradas: 4
Valor de Avaliação[2]: R$ 10,2M
Valor Total do Investimento[1]: 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 5% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 10,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

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: Pronto
Total de Unidades Compradas[3]: 3
Total de Unidades Recompradas: 2
Valor de Avaliação: até R$ 18,2M
Valor Total do Investimento[1]: até R$ 11,0M

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

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 10,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

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: Pronto
Total de Unidades Compradas[3]: 2
Total de Unidades Vendidas: 0
Valor de Avaliação[2]: R$ 4,8M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 3,1M

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

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 4% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,50% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RES. 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: Obra concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 9
Total de Unidades Recompradas: 2
Valor de Avaliação[2]: R$ 52,3M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 30,0M

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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

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: Obra 100% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 14
Total de Unidades Recompradas: 3
Valor de Avaliação[2]: R$ 17,9M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 10,3M

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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 5% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 12,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

RESIDENCIAL EVOLVE VILA MARIANA



Data de aquisição: Junho/2024
Localização: Vila Mariana, São Paulo - SP
Incorporadora: Gafisa
Mapa: Residencial Envolve Vila Mariana
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status: Obra atrasada - 66,85% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 17
Total de Unidades Recompradas: 8
Valor de Avaliação[2]: R$ 29,1M
Valor Total do Investimento[1]: 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 2% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

LISTA DOS IMÓVEIS

RES. 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: Obra com atraso superior a 120 dias - 59,66% concluída
Total de Unidades Compradas[3]: 17
Total de Unidades Recompradas: 10
Valor de Avaliação[2]: R$ 29,0M
Valor Total do Investimento[1]: R$ 15,0M

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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 3% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 11,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/26
[1] Valor considerando todas unidades compradas no início da operação.
[2] Valor considerando o total das unidades compradas, não é descontado o valor das unidades vendidas.
[3] Total de unidades compradas sem descontar as unidades vendidas.

ENDEREÇOS

SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)
R. DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 – 12° ANDAR 04530-001 – SÃO PAULO – SP

SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)
RUA DR. EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 387 – 5° ANDAR CJ. 62 04543-121 – SÃO PAULO – SP

CONTATOS

CONTATO DA GESTÃO
gestao@fator.com.br
(55 11) 3049 9478

CONTATO DO ADMINISTRADOR
fundosimobiliarios@fator.com.br
(55 11) 3049 6110

» Escaneie o QR Code
e nos acompanhe nas redes sociais

Agilidade, proximidade e segurança

www.far.fator.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquermecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.