



# FII Fator Renda Estruturada

Relatório gerencial - FA0E11

# Perfil do Fundo



O Fator Renda Estruturada é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado que tem por objeto principal, o investimento em imóveis residenciais na planta e com renda, imóveis residenciais prontos em estoque e com renda, com alocação tática inicial em portfólio de CRIs e FIs negociados em bolsa.

**PÚBLICO ALVO:**  
Investidores Qualificados

**DATA DE CONSTITUIÇÃO:**  
10/02/2023

**RENTABILIDADE ALVO:**  
NTN B mais próxima de 05 (cinco) anos no momento do encerramento da oferta do Fundo + 4% (quatro por cento) a.a.

**PRAZO:**  
5 (cinco anos)

**ADMINISTRADOR:**  
Banco Fator S.A.

**GESTOR:**  
Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.:**  
0,15% a.a.

**TAXA DE PERFORMANCE:**  
20% (vinte por cento) do retorno total ao cotista que exceder o capital investido corrigido pela NTN B mais próxima de 05 (cinco) anos no momento de encerramento da oferta do Fundo (IPCA + 5,87% a.a.)

**NÚMERO DE COTAS:**  
55.943

**CNPJ DO FUNDO:**  
49.553.783/0001-20

**CONTATO ADMINISTRADOR:**  
[fundosimobiliarios@fator.com.br](mailto:fundosimobiliarios@fator.com.br)

**SITE GESTOR:**  
[www.fatorasset.com.br](http://www.fatorasset.com.br)

**CONTATO ESCRITURADOR:**  
Acesso ao Informe de Rendimentos  
[portal.vortx.com.br/login](http://portal.vortx.com.br/login)

**SITE DO FUNDO:**  
[FII Fator Renda Estruturada](#)

Para se cadastrar no Mailing do Fundo, clique no link acima e preencha os campos necessários.

# Destques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

**R\$ 11,16**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 965,04**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**13,9%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 53.987.086**

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

**R\$ 0,00**

NÚMERO DE COTISTAS:

**8**

## NOTA DO GESTOR

Em junho a gestão finalizou a estruturação da nova Operação Residencial Evolve Vila Mariana e para realizar o desembolso dentro do mês, vendemos os CRIs Arquiplan (22C1024589), Lofts (22D0371522), MRV II (22L1198359) e Helbor (22H1104501).

O Fundo conta com aproximadamente R\$ 2,0MM em caixa para cumprir com as obrigações de pagamento de imóveis em construção e a alocação em outros ativos-alvo.

A alocação em ativos-alvo ficou em 96,4% do PL, em comparação a 92,9% no mês anterior. O resultado distribuível no mês foi de R\$ 10,37 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$ 11,16. O Fundo não possui reserva acumulada.

Conforme o [Termo de Apuração](#) de Consulta divulgado no dia 05 de junho, a primeira etapa da transação com o VRTM, a de transferência do administrador e custodiante do fundo, foi concluída em 12 de Junho. Assim, a partir do dia 13 de Junho o Banco Fator passou a ser o administrador do fundo. Nas próximas semanas serão divulgados os próximos passos da operação.

# Resultado

## DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 10,37 por cota.

A composição de receitas do mês foi de 59% de rendimentos dos imóveis em carteira, 37% provenientes de CRIs e 4% de renda fixa.

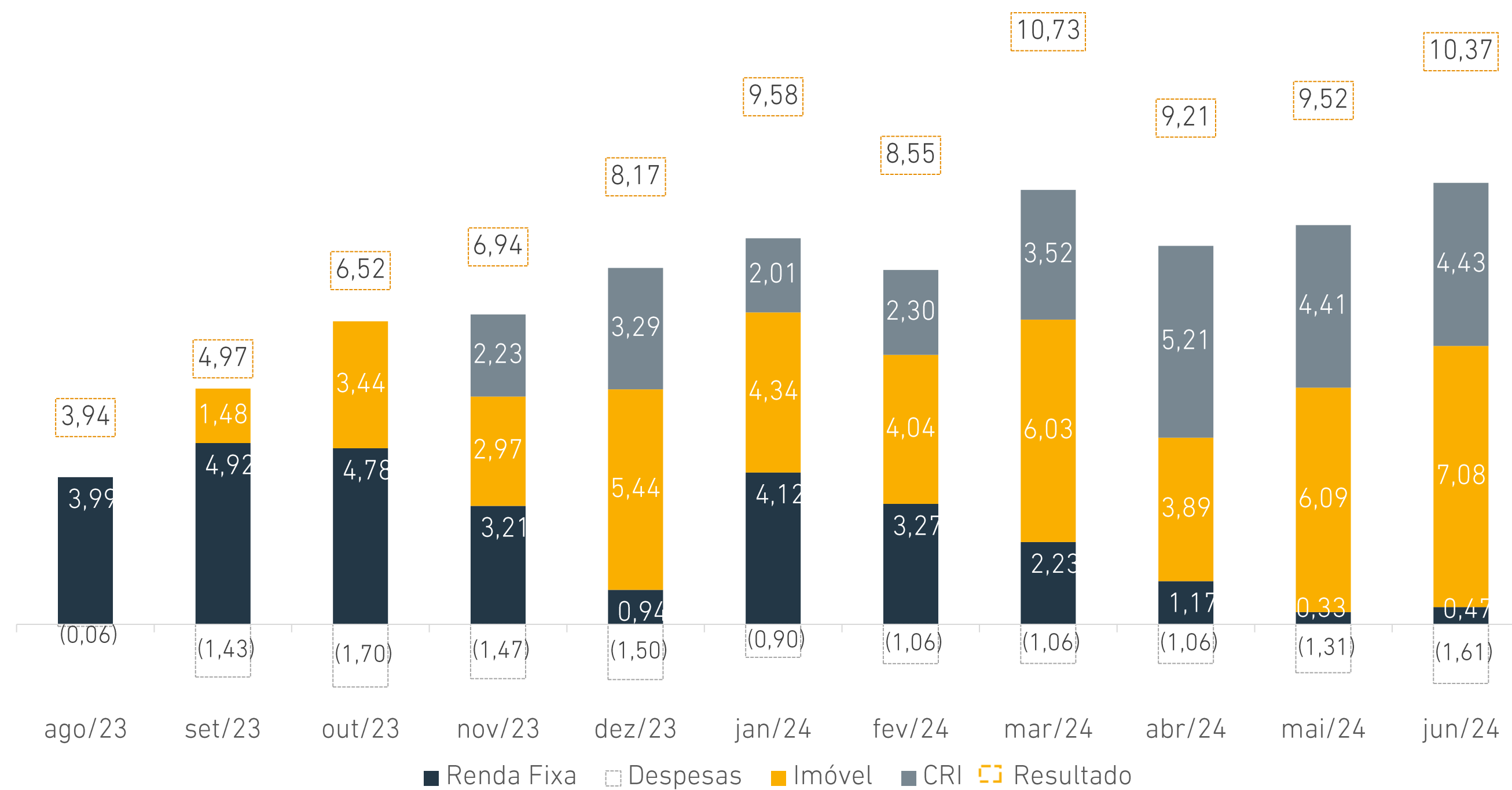
	Jun-24	2024	2023	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>670.200</b>	<b>3.633.939</b>	<b>1.090.263</b>	<b>4.724.202</b>
Renda Fixa	26.240	648.685	549.277	1.197.962
CRI	247.737	1.223.997	165.716	1.389.713
FII	-	-	-	-
Imóveis	396.223	1.761.257	375.270	2.136.526
(-) Receita (não caixa)	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(89.868)</b>	<b>(391.671)</b>	<b>(168.523)</b>	<b>(560.194)</b>
Taxa de Administração	(37.358)	(170.589)	(106.667)	(277.257)
Taxa de Gestão e Consultoria	(34.422)	(177.933)	(49.662)	(227.596)
Performance	-	-	-	-
Outras	(18.088)	(43.149)	(12.193)	(55.341)
<b>Resultado</b>	<b>580.332</b>	<b>3.242.268</b>	<b>921.740</b>	<b>4.164.008</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>10,37</b>	<b>57,96</b>	<b>37,26</b>	<b>95,21</b>
Reserva	44.040	1	(1)	0
<b>Rendimentos</b>	<b>624.372</b>	<b>3.242.269</b>	<b>921.739</b>	<b>4.164.008</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>11,16</b>	<b>57,96</b>	<b>37,25</b>	<b>95,20</b>

# Resultado



## Resultado Mensal por Cota

As receitas geradas através dos rendimentos com imóveis e CRI representam 96%, já os rendimentos com renda fixa correspondem a 4%.



# Resultado

## Rendimentos



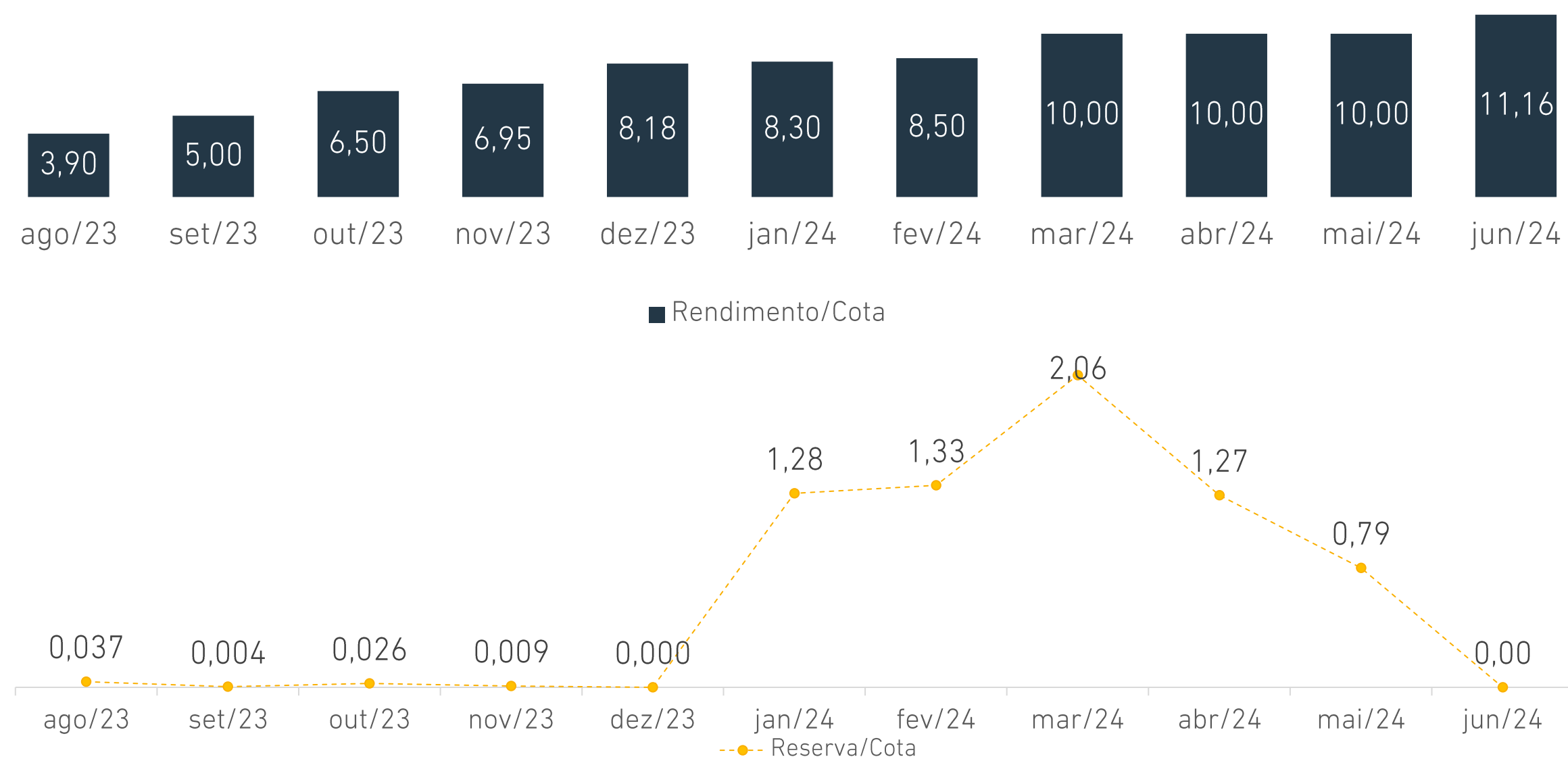
Este mês o fundo distribuiu R\$ 11,16 por cota, representando um dividend yield de 13,9% a.a. sobre o preço da cota patrimonial (R\$ 965,04).

Em junho, utilizamos toda a reserva acumulada.

### COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



### HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



# Carteira de Ativos

## Composição da carteira



Atualmente, 96,4% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo, sendo 79,3% em imóveis, 17,0% alocado em CRI e 3,6% em caixa.

Os recursos em caixa cobrirão obrigações de pagamento dos imóveis em construção e alocação em outros ativos-alvo, em processo de estruturação.

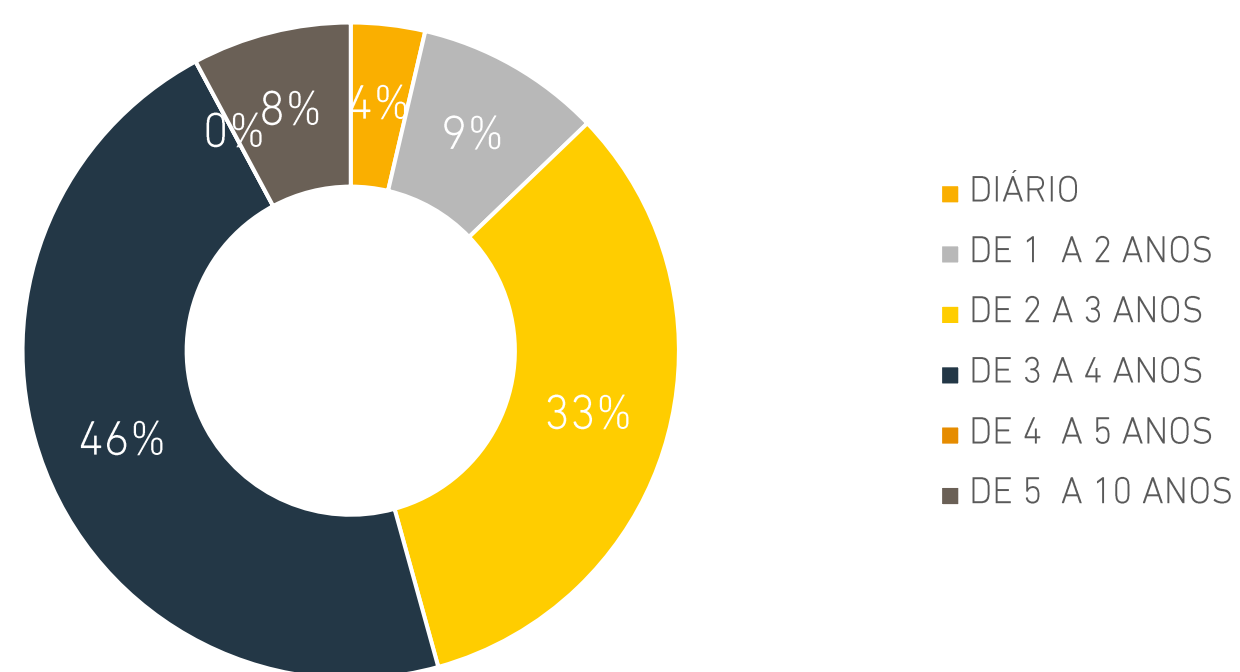
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
<b>IMÓVEIS</b>							
Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc	-	-	11,00%	IPCA	17/08/2023	9.484.914	17,2%
Residencial Haia Boa Vista	-	-	12,00%	IPCA	27/10/2023	4.750.000	8,6%
Residencial Lisboa 142	-	-	11,50%	IPCA	30/11/2023	2.988.814	5,4%
Residencial Vista Madalena	-	-	11,00%	IPCA	06/02/2024	3.202.871	5,8%
Residencial Tumiaru 120	-	-	10,00%	IPCA	08/04/2024	10.352.522	18,8%
Residencial Evolve Vila Mariana	-	-	11,00%	IPCA	28/06/2024	12.872.620	23,4%
<b>Sub-Total Imóveis</b>						<b>43.651.741</b>	<b>79,3%</b>
<b>CRI</b>							
23K2348010	LOTE 5	26/11/2029	10,50%	IPCA	06/12/2023	4.310.604	8%
22H1140858	ENTRESERRAS	22/01/2026	12,00%	IPCA	28/02/2024	5.043.779	9%
<b>Sub-Total CRI's</b>						<b>9.354.382</b>	<b>17,0%</b>
<b>TOTAL</b>						<b>53.006.123,68</b>	<b>96,4%</b>

# Carteira de Ativos

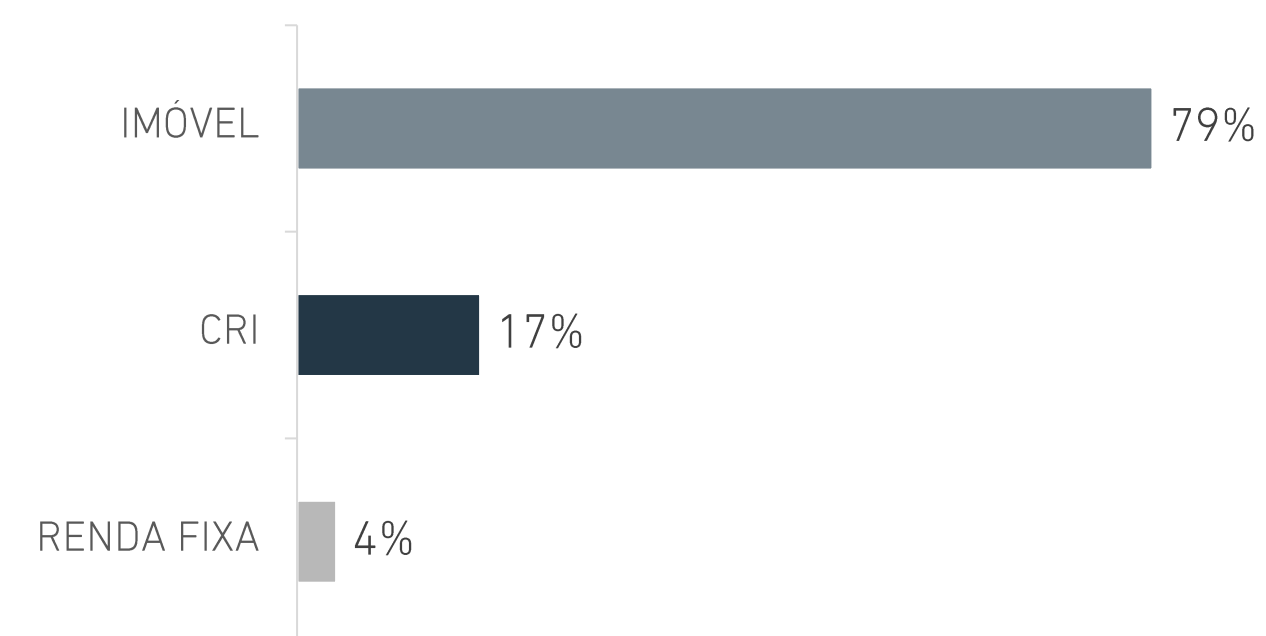


## Distribuição da carteira

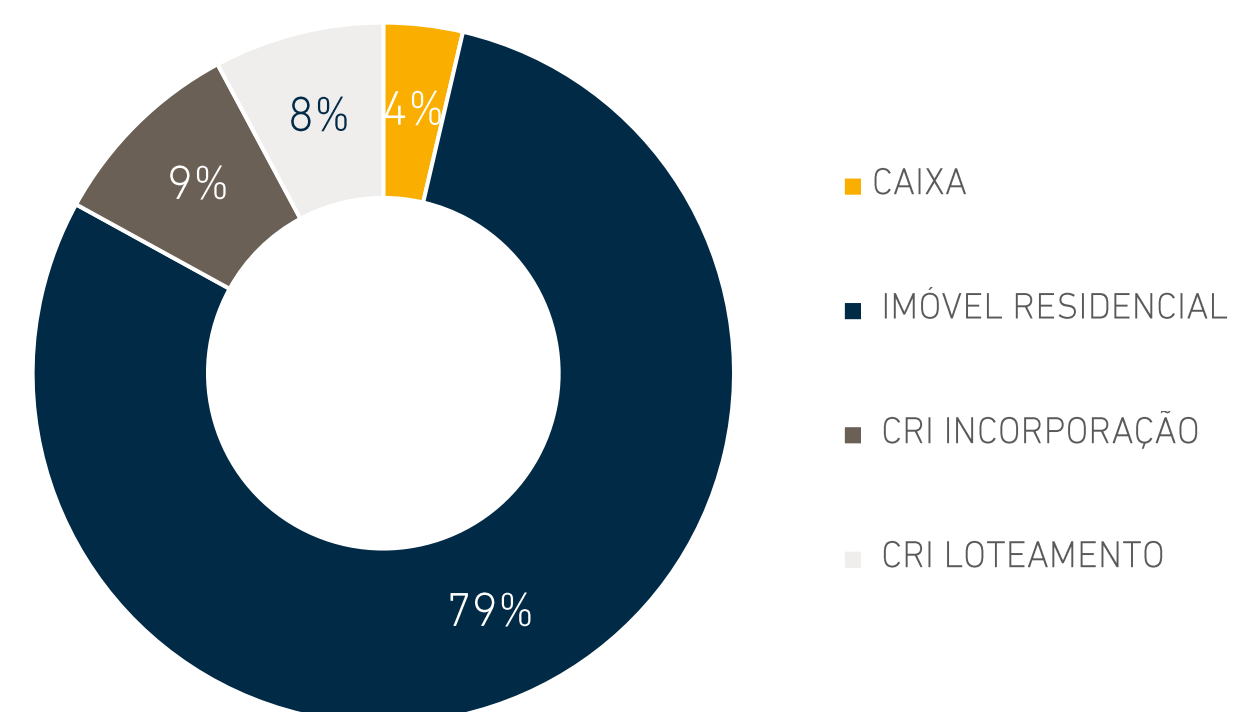
VENCIMENTO



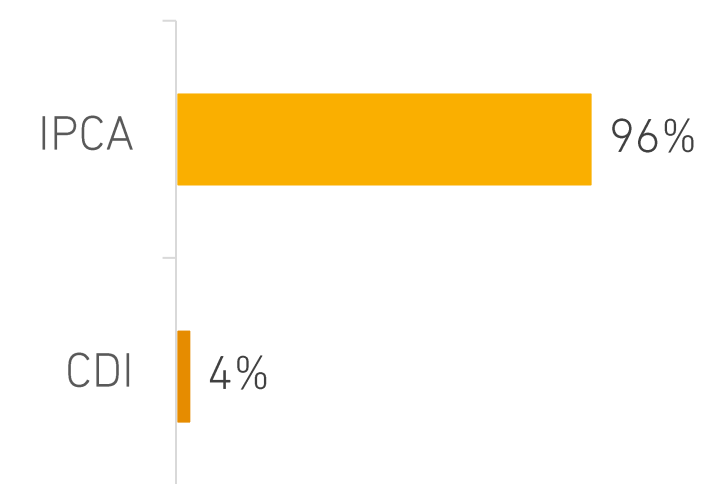
TIPO DE ATIVO



SETOR



INDEXADOR



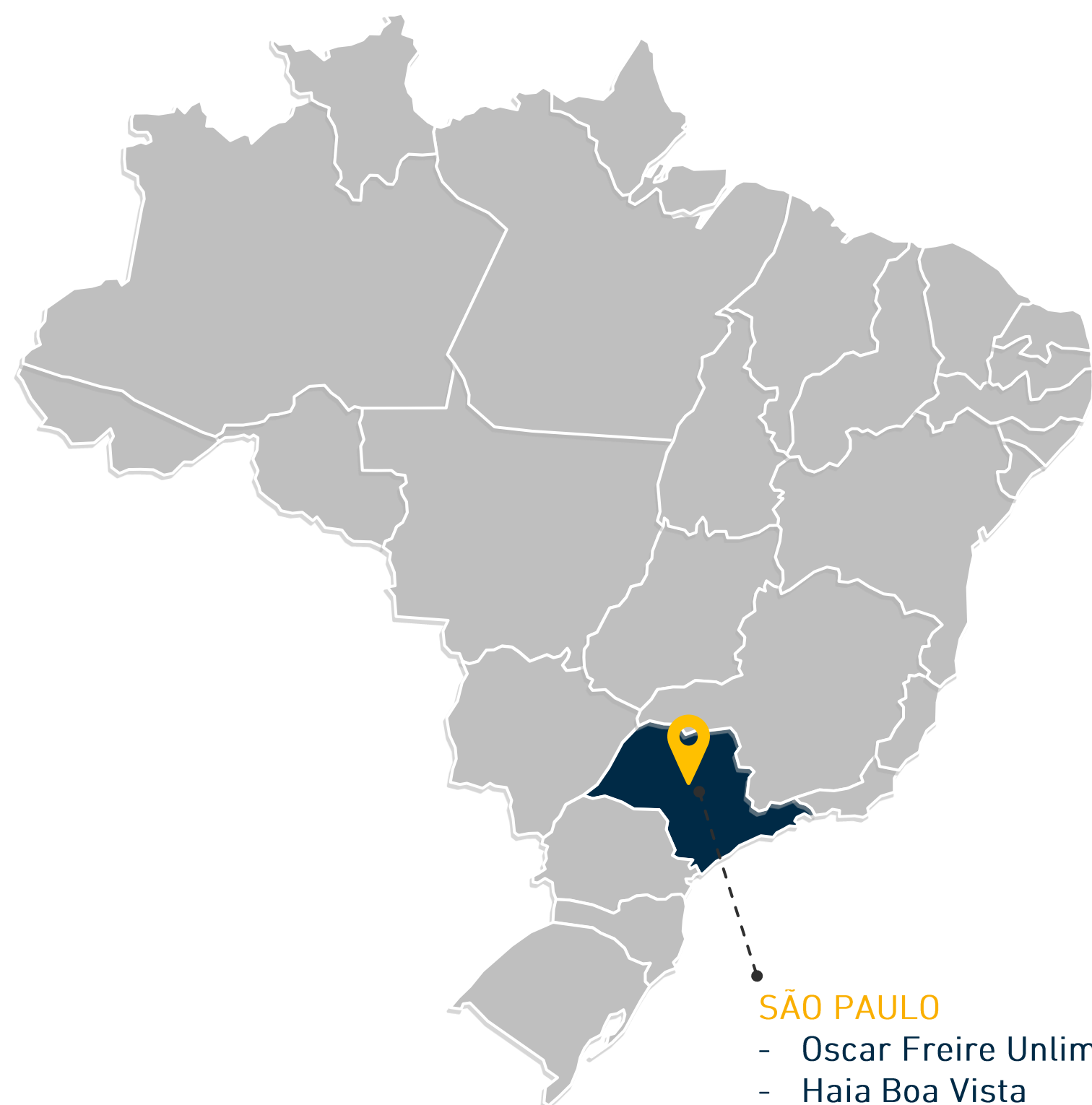
# Carteira de Ativos



## Localização



IMÓVEIS

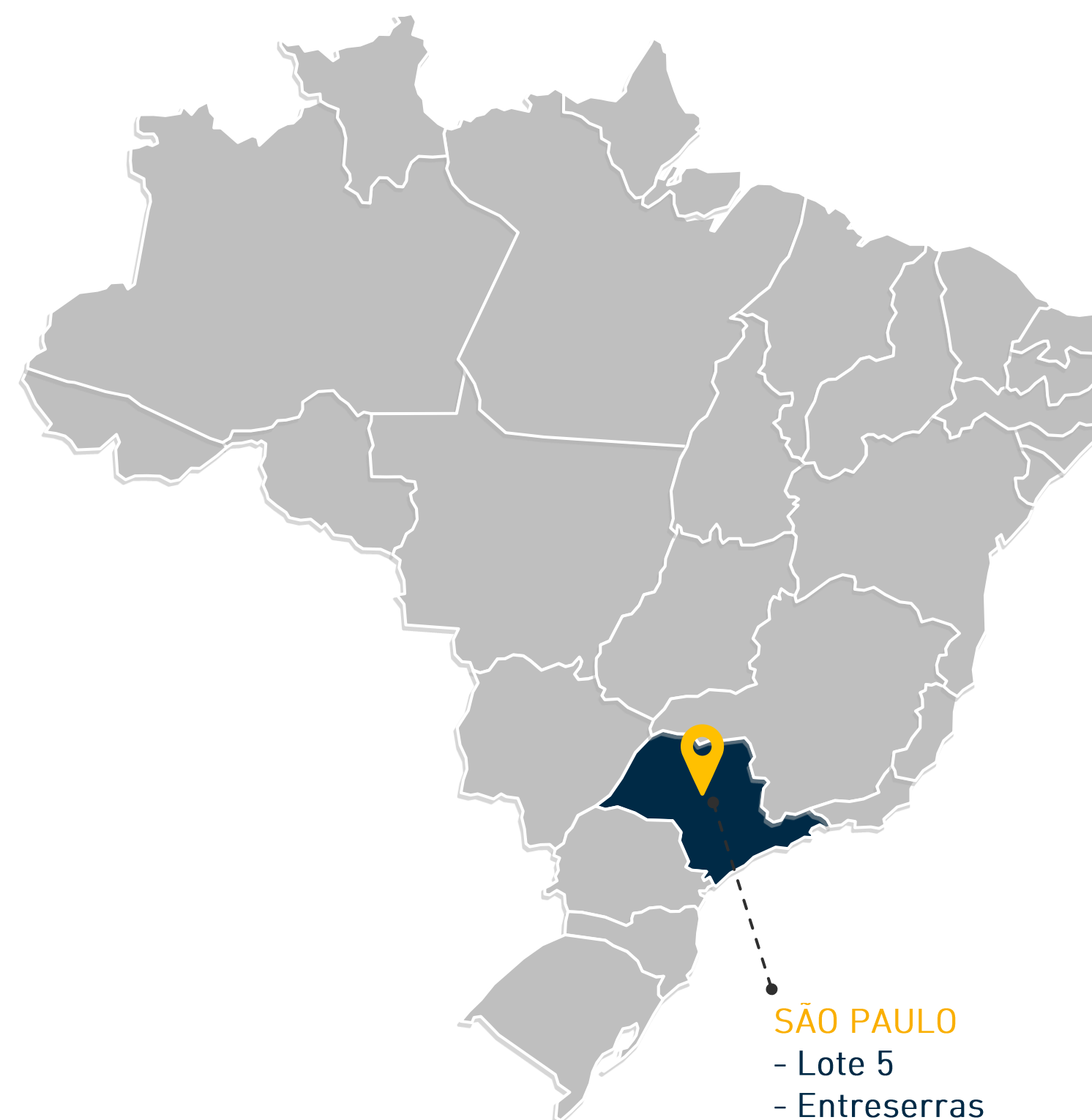


**SÃO PAULO**

- Oscar Freire Unlimited by You
- Haia Boa Vista
- Lisboa 142
- Vista Madalena
- Tumiaru 120
- Evolve Vila Mariana



CRIs



**SÃO PAULO**

- Lote 5
- Entreserras

# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Oscar Freire Unlimited, By You, Inc

Data de Aquisição: Ago-23

Localização: Pinheiros, São Paulo – SP

Incorporadora: You Inc

Mapa: [Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 11,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 26,15% de avanço físico financeiro

Unidades Compradas: 3

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: R\$ 17,1 Milhões

Valor Total do Investimento: Até R\$ 10,0 Milhões

Valor Desembolsado: R\$ 9.484.914,36

#### Estrutura da Operação:

Aquisição de 3 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 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.

# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Haia Boa Vista

Data de Aquisição: Out-23

Localização: Sorocaba – SP

Incorporadora: GRM

Mapa: [Residencial Haia Boa Vista](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 12,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 28,53% de avanço físico financeiro

Unidades Compradas: 7

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: R\$ 8,8 Milhões

Valor Total do Investimento: Até R\$ 5,0 Milhões

Valor Desembolsado: R\$ 4.750.000,00

#### Estrutura da Operação:

Aquisição de 7 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 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.

# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Lisboa 142

Data de Aquisição: Nov-23

Localização: Pinheiros – SP

Incorporadora: B2S

Mapa: [Residencial Lisboa 142](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 11,5% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras concluídas

Unidades Compradas: 2

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: R\$ 4,8 Milhões

Valor Total do Investimento: Até R\$ R\$ 3,0 Milhões

Valor Desembolsado: R\$ 2.988.814,00

#### Estrutura da Operação:

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.

# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Vista Madalena, By You, Inc

Data de Aquisição: Fev-24

Localização: Vila Madalena, São Paulo – SP

Incorporadora: You Inc

Mapa: [Residencial Vista Madalena, By You, Inc](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 11,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 9,63% concluídas

Unidades Compradas: 5

Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação: 9,7 Milhões

Valor Total do Investimento: Até R\$ 5,1 Milhões

Valor Desembolsado: R\$ 2.969.694,00

#### Estrutura da Operação:

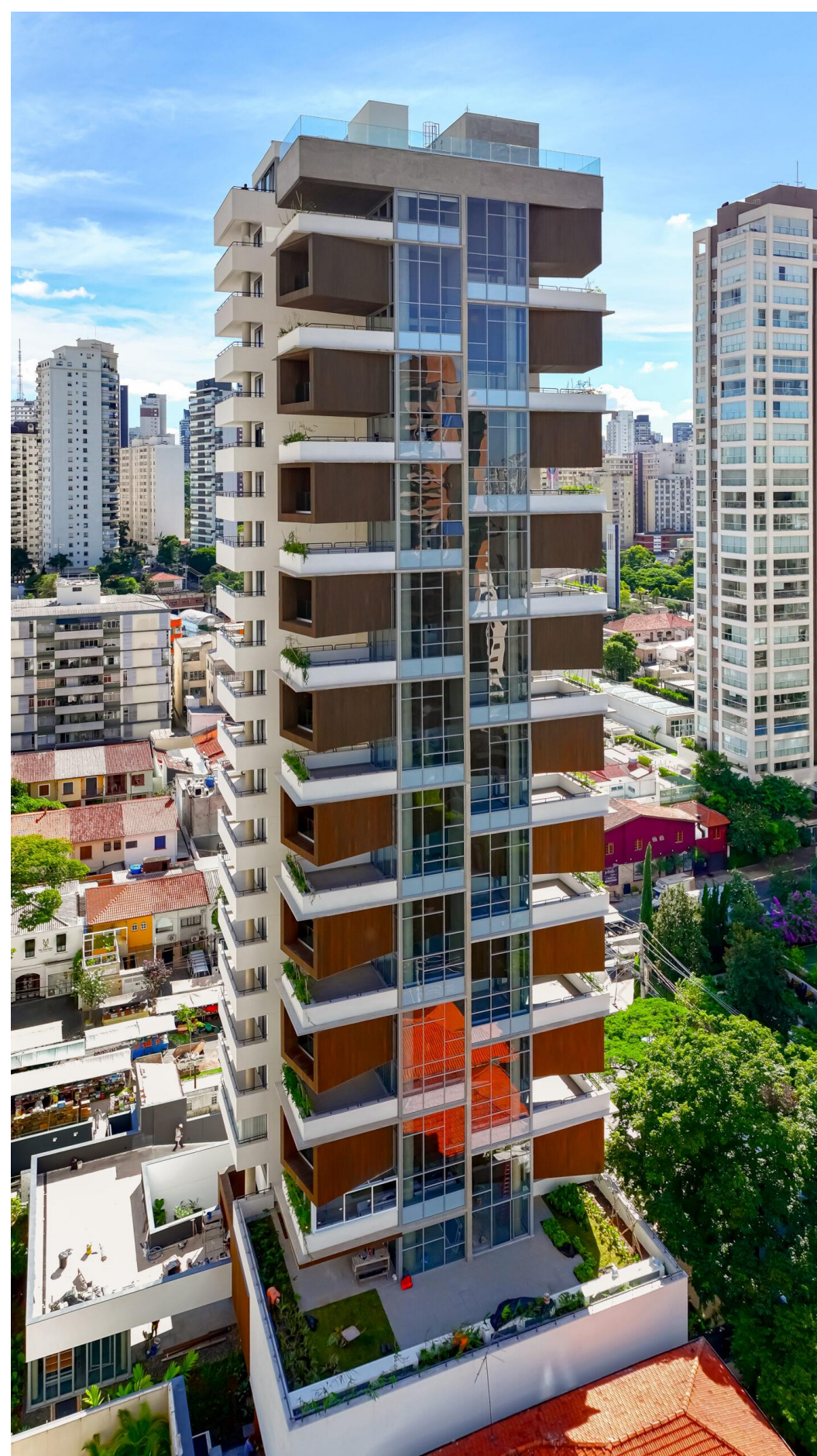
Aquisição de 6 unidades na planta, com 48% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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.

# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Tumiaru 120

Data de Aquisição: Abr-24

Localização: Ibirapuera, São Paulo – SP

Incorporadora: Patimônio

Mapa: [Residencial Tumiaru 120](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 10,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras Concluídas

Unidades Compradas: 3

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: 18,2 Milhões

Valor Total do Investimento: Até R\$ 10,4 Milhões

Valor Desembolsado: R\$ 10,4 Milhões

#### Estrutura da Operação:

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.

# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Evolve Vila Mariana

Data de Aquisição: Jun-24

Localização: Vila Mariana, São Paulo – SP

Incorporadora: Gafisa

Mapa: [Residencial Evolve Vila Mariana](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

Garantia de Rentabilidade: 11,00% a.a.

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Em construção

Unidades Compradas: 17

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: 29,1 Milhões

Valor Total do Investimento: Até R\$ 14,7 Milhões

Valor Desembolsado: R\$ 13,9 Milhões

#### Estrutura da Operação:

Aquisição de 17 unidades na planta, com 50% de desconto em relação ao valor de avaliação.

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.

# Carteira de Ativos

CRI 

## CRI Entreserras

**Emissor:** Travessia Securitizadora S.A  
**Taxa:** 12% a.a.  
**Indexador:** IPCA  
**Vencimento:** Jan-26  
**Instrumento Financeiro:** 22H1140858  
**Lastro:** Financiamento para construção de imóvel  
**Garantias:**  
Alienação Fiduciária de Imóvel;  
Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos recebíveis das vendas das casas do Residence Entreserras;  
Fiança solidária das Fiadoras



## CRI Lote 5

**Emissor:** Opea Securitizadora S.A  
**Taxa:** 10,5% a.a.  
**Indexador:** IPCA  
**Vencimento:** Nov-29  
**Instrumento Financeiro:** 23K2348010  
**Lastro:** Financiamento para construção de imóvel  
**Garantias:**  
Alienação Fiduciária de Imóvel  
Alienação Fiduciária do Estoque  
Cessão Fiduciária de Recebíveis  
Fundo de Obras  
Fundo de Despesas  
Aval



1999

Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

2002

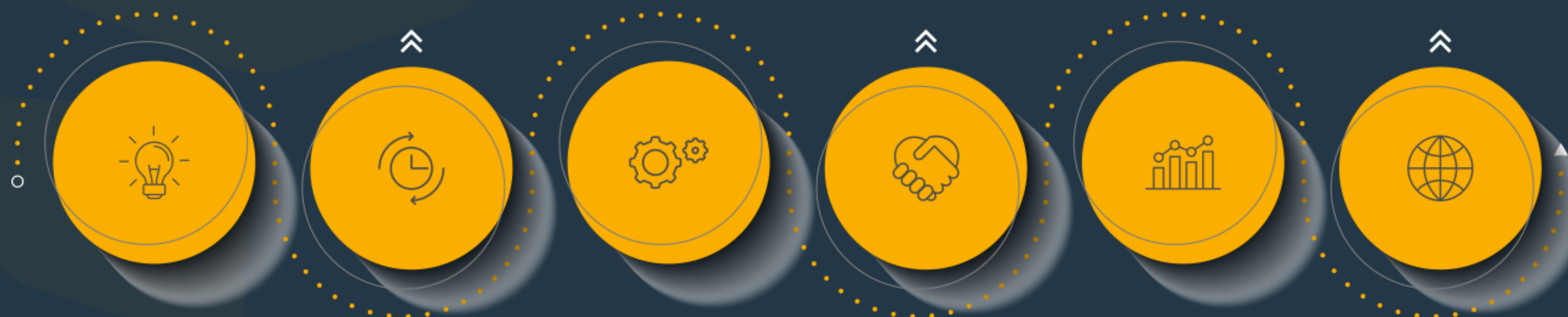
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

2003

Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil, com R\$ 4BI de ativos sob gestão e administração.

2012

BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano. BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10BI.



2016

Ao fim da cláusula de não competição, decorrente da venda da BFRE em 2012, Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliário, através da administração de fundos. Ourinvest Securitizadora é fundada.

2018

Ourinvest Real Estate é fundada. Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e Reico Gestora assinam acordo de integração de seus negócios.

2020

Ourinvest Innovation é fundada.

2021

Fator Capital adquire o controle da Ourinvest Real Estate. Fator ORE é fundada.

# fator



## INFORMAÇÕES DO GESTOR:

São Paulo

(55 11) 3049-9121

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar

04530-001 - São Paulo – SP

SAC 0800-7707229 [sac@fator.com.br](mailto:sac@fator.com.br)

OUIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)



## NOS ACOMPANHE NAS REDES SOCIAIS



/empresasfator



/fatorgestaoderecursos



/fatorgestaoderecursos

## INFORMAÇÕES DO ADMINISTRADOR:

Banco Fator S.A.

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1.017

12º andar

Administração de Fundos: 11 3049-9100

### DISCLAIMER

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO DO FUNDO. O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DOS CONSULTORES, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DO FUNDO É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.