

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO/2024

FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA VRTM11

SOBRE O FUNDO

FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA | VRTM11



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

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO

Inderterminado

TAXA DE ADMIN. E GESTÃO

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não aplicável

RENDIMENTOS

Mensal

RENDIMENTO MENSAL

Pagamento em 15/01/2025
R\$ 0,09 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTM11

PL DO FUNDO

Posição 31/12/2024
R\$ 434.344.066,13

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

Em dezembro investimos em 1 novo CRI, totalizando R\$ 4,8 milhões:

- Aquisição do CRI Terrassa, no montante de R\$ 4,8 milhões, com remuneração de IPCA+12,25% a.a. e vencimento em 12/2028.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE IMÓVEIS

Em dezembro investimos em 3 novos imóveis, que somadas as liberações mensais totalizaram R\$ 15,7 milhões:

- Investimento no empreendimento imobiliário Green View Brooklin, sendo comprometido o valor de R\$ 8,3 milhões, com remuneração de IPCA+10,00% a.a.
- Investimento no empreendimento imobiliário Derby Central, sendo comprometido o valor de R\$ 4,5 milhões, com remuneração de IPCA+12,00% a.a.
- Investimento no empreendimento imobiliário Seven Living, sendo comprometido o valor de R\$ 7,2 milhões, com remuneração de IPCA+11,50% a.a.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Aldana Jardim no valor de R\$ 821.680,28.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento José A. Bertolotto. no valor de R\$ 47.913,16.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Varandas Joy no valor de R\$ 1.039.153,36.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Aquarela no valor de R\$ 334.848,67.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Vida no valor de R\$ 21.766,41.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Zoe no valor de R\$ 231.337,61.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Sky Pinheiros no valor de R\$ 1.375.000,07.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Coral Gables no valor de R\$ 78.492,07.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Duo Living no valor de R\$ 639.804,38.
- Liberação da primeira parcela para o empreendimento Green View no valor de R\$ 5.170.305,95.
- Liberação da primeira parcela para o empreendimento Derby Central no valor de R\$ 1.282.564,04.
- Liberação da primeira parcela para o empreendimento Seven Living no valor de R\$ 4.663.641,96.

DESTAQUES DO MÊS



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FILS

Em dezembro as movimentações em FILs resultaram em desinvestimento de R\$ 5,6 milhões:

Um movimento relevante no mês foi a liquidação do MINT (Educativo) sendo uma parcela da amortização em dinheiro (R\$ 0,7 milhões) e outra parcela em cotas do HGRU (Híbrido-Tijolo). Assim, em dezembro, nossa posição em HGRU aumentou em aproximadamente R\$ 3,9 milhões).

Em relação as vendas, reduzimos a posição do fundo em VVRI (Híbrido-Tijolo), RECM (Recebíveis Imobiliários); ALZR (Híbrido-Tijolo); HGRU (Híbrido-Tijolo); JPPA (Recebíveis Imobiliários); KNCR (Recebíveis Imobiliários) e MGHT (Hotéis); e liquidamos a posição do fundo em HGLG (Logístico) e CNES (Lajes Corporativas), totalizando aproximadamente R\$ 6,7 milhões em vendas.

- **ARRI:** Iniciamos a posição em R\$ 1,0 milhão em ARRI11 no mercado secundário (aquisição de 118.840 cotas). É um fundo de papel híbrido com foco em nos segmentos de Hotelaria, Incorporação, Logístico e Loteamento. Possui operações em 8 estados brasileiros, com maior concentração em São Paulo (48%), havendo uma boa diversificação da carteira. No ano o fundo apresentou um dividend yield de aproximadamente 15%. Entendemos que o fundo tem potencial de melhorar as taxas da carteira considerando sua indexação a inflação.
- **BICE:** Aumentamos a posição em BICE11 em R\$ 0,1 milhões no mercado secundário. Trata-se de um fundo de recebíveis imobiliários com CRIs destinados ao financiamento a construção, a aquisição do fundo foi realizada abaixo do seu valor patrimonial. Por se tratar de um fundo com prazo determinado, e estar no período de desinvestimento entendemos que o fundo deve começar a distribuir parte de seu resultado acumulado em breve, gerando resultado forte em pouco tempo e aumentando a TIR da operação. Falando um pouco sobre a operação do fundo, conforme as unidades dos ativos são vendidas os devedores realizam amortizações extraordinárias dos CRIs, boa parte das operações se encontram no estágio final de obras, o que se correlaciona com a ideia de que o fundo deve começar a distribuir seu resultado acumulado em breve.
- **ZAGH:** Os recibos do mês anterior foram convertidos em cotas no montante de R\$ 5 milhões. Trata-se de um fundo Multiestratégia, direcionado a operações para ganho de capital. A Oferta do fundo foi realizada em um momento de baixa no mercado, propiciando boa aplicação da estratégia, além disso, com o aumento de capital o fundo se diversificou, realizando a aquisição de um ativo Educativo. A posição foi realizada abaixo do valor de mercado, e entendemos que o fundo tem potencial para aumentar sua distribuição, mantendo seu patamar de preço no mercado secundário.

DESTAQUES DO MÊS



11.991

Número de
cotistas



R\$ 0,090

Rendimento por
Cota



R\$ 0,071

Potencial kicker
Acumulado



R\$ 0,040

Reserva por Cota



R\$ 6,85

Cota de Mercado



R\$ 9,25

Cota Patrimonial



1,313%

Dividend Yield
mensal



R\$ 360k

Volume médio diário
negociado no mês

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

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

Nos últimos meses, concentramos esforços na alocação dos recursos captados na 2ª oferta de cotas, direcionando-os para os ativos que consideramos oferecer o melhor retorno para os cotistas.

Atualmente, a carteira está bem equilibrada entre Imóveis Diretos, FIs e CRIs, com um percentual reduzido em caixa (cerca de 4% do PL do Fundo).

É importante destacar que todos os ativos do Fundo estão adimplentes e cumprindo com seus pagamentos regularmente. No entanto, observamos recentemente uma queda expressiva na cotação no mercado secundário. Acreditamos que essa desvalorização esteja diretamente relacionada à expectativa de aumento da taxa de juros, que impactou o mercado de Fundos Imobiliários como um todo.

Em contrapartida, a recente queda da cota trouxe alguns números interessantes, em dezembro, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,31% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 6,85, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 166% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo, em dezembro, fechou em 0,74x, indicando que a cota do VRTM11 está sendo negociada com um desconto atrativo em relação ao valor dos ativos em carteira.



CONFIRA NOSSOS VÍDEOS NO YOUTUBE

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



Empresas Fator

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

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\$ 0,07 por cota caso todas as unidades fossem recompradas, impactando diretamente no resultado do Fundo.

Em dezembro finalizamos o mês com R\$ 16,9 milhões em caixa, recursos estes que serão destinados à alocação em ativos de nosso pipeline, pagamentos de taxas provisionadas e ao pagamento dos rendimentos. Cabe ressaltar que referente ao mês de novembro o VRTM11 distribuirá R\$ 0,09 por cota.

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,39% (referente a novembro/24), o índice apresentou desaceleração frente ao mês anterior.

O valor impacta diretamente o mercado de Recebíveis Imobiliários já que a maioria dos CRIs indexados ao IPCA possuem uma defasagem entre 2 e 3 meses.

Ainda sobre este ponto, temos visto que a inflação está sendo acompanhada de perto, inclusive após 2 aumentos na taxa Selic nos meses de setembro e novembro, que somadas foram de 0,75%, tivemos agora na reunião de dezembro mais uma decisão do Copom pelo aumento da taxa, agora no percentual de 1%, levando a taxa para 12,25% a.a..

Particularmente para o mercado de Fundos Imobiliários essa notícia é importante dado que existe uma grande correlação entre a taxa básica de juros (Selic) e a expansão do mercado de fundos imobiliários, uma vez que com taxas de juros mais baixas os FIs passam a ser mais atraentes para os investidores.



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
jan/24	113.158.790,60	9,51	10,78	951.668,24	11.895.853	0,080	0,74%	90,32%
fev/24	112.959.964,94	9,50	11,00	951.668,24	11.895.853	0,080	0,73%	106,93%
mar/24	113.343.218,45	9,53	10,97	951.668,24	11.895.853	0,080	0,73%	103,16%
abr/24	113.144.779,90	9,51	10,55	1.189.585,30	11.895.853	0,100	0,95%	125,66%
mai/24	112.985.975,69	9,50	10,29	1.189.585,30	11.895.853	0,100	0,97%	137,34%
jun/24	112.747.058,06	9,48	12,00	1.189.585,30	11.895.853	0,100	0,83%	124,36%
jul/24	368.554.204,55	9,50	11,03	1.189.585,30	38.792.520	0,100	0,91%	117,58%
ago/24	453.421.112,53	9,65	8,80	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,02%	138,70%
set/24	447.180.874,20	9,52	8,38	3.757.699,60	46.971.245	0,080	0,95%	134,33%
out/24	438.741.135,85	9,34	7,64	3.992.555,83	46.971.245	0,085	1,11%	141,05%
nov/24	439.683.074,94	9,36	7,30	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,23%	182,91%
dez/24	434.344.066,14	9,25	6,85	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,31%	165,95%

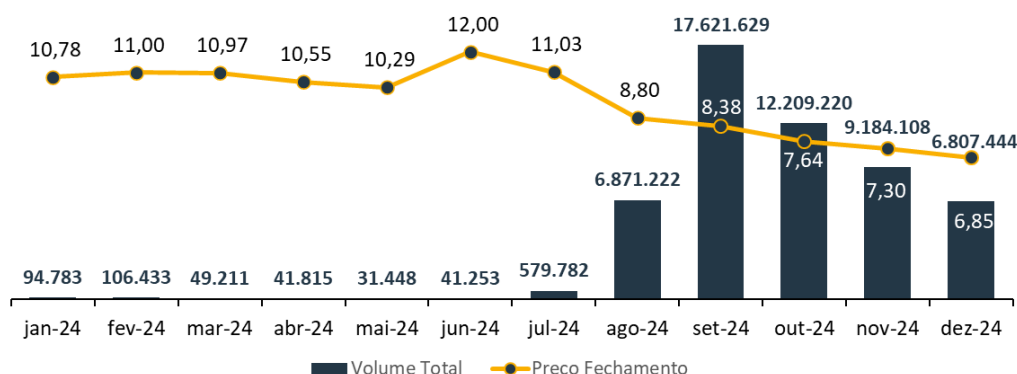
Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

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

Mini DRE	dez/24	nov/24	out/24	Ano (2024)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	879.391,21	792.175,67	783.081,44	9.800.291,20	9.800.291,20
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	0,00	0,00	542.574,33	956.091,65	956.091,65
Resultados Recorrentes (FII)	1.704.510,75	3.996.142,57	1.500.251,73	10.866.027,19	10.866.027,19
Resultados Não-Recorrentes (FII)	-421.891,95	-164.802,90	538,08	-594.807,24	-594.807,24
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	1.883.940,16	2.293.790,65	1.289.426,24	8.468.753,40	8.468.753,40
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	0,00	32.102,29	13.202,78	96.603,71	96.603,71
Resultados Compromissadas	95.964,36	114.826,82	399.002,79	3.333.108,53	3.333.108,53
Total de Receitas	4.141.914,52	7.064.235,11	4.528.077,39	32.926.068,43	32.926.068,43
(-) Despesas	-428.274,42	-502.008,93	-502.635,01	-3.043.573,55	-3.043.573,55
Total de Despesas	-428.274,42	-502.008,93	-502.635,01	-3.043.573,55	-3.043.573,55
Total Resultado	3.713.640,10	6.562.226,18	4.025.442,38	29.882.494,88	29.882.494,88
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	513.771,95	-2.334.814,13	-32.886,56	-1.836.657,38	-1.836.657,38
Total de Rendimento Distribuído	4.227.412,05	4.227.412,05	3.992.555,83	28.045.837,50	28.045.837,50
Total de Resultado por Cota	0,079	0,140	0,086	1,112	0,636
Total Distribuído por Cota	0,090	0,090	0,085	1,075	0,597
(Distribuído - Resultado)	0,011	-0,050	-0,001	-0,037	-0,039
Reserva Total Acumulada por Cota	0,040	0,051	0,002	0,040	0,050
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	46.971.245	46.971.245	46.971.245		

DESEMPENHO DO FUNDO

NO MERCADO SECUNDÁRIO



COTA A MERCADO

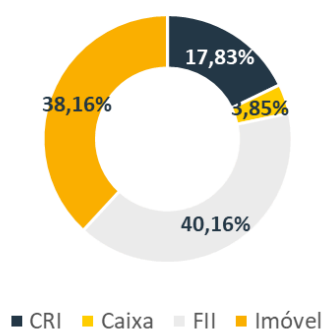
Cota Mercado - R\$ 6,85

34,99%

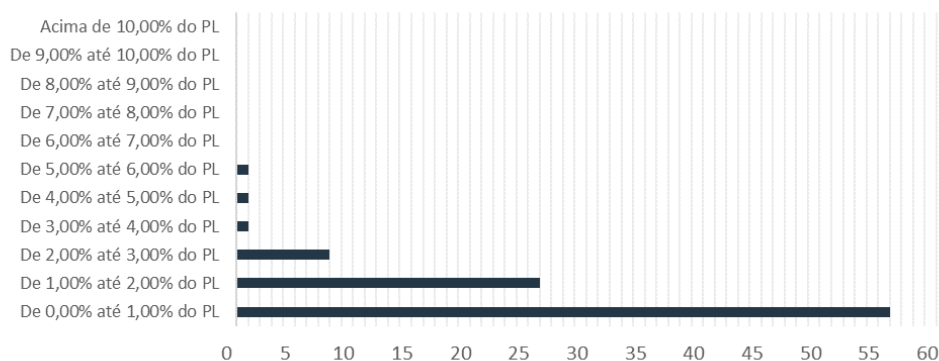
Cota Patrimonial - R\$ 9,25

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

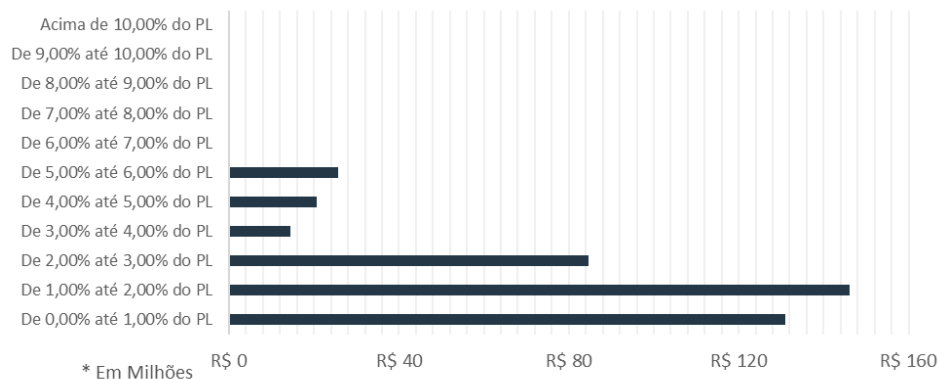
POR TIPO DE ATIVO



DISTRIBUIÇÃO DE QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

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

CARTEIRA DE CRIs

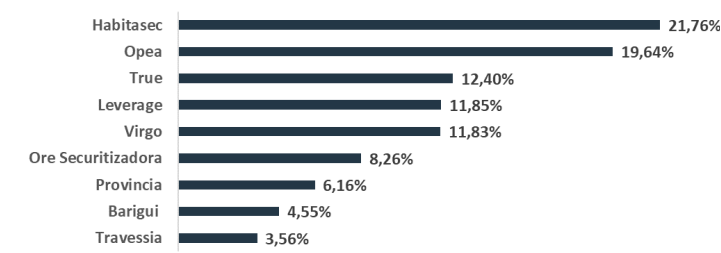
COMPOSIÇÃO¹

#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	39,3%	IPCA	9,62%	26/11/29	2,71%	11.899.627
02	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	9,00%	22/07/37	2,11%	9.277.599
03	Aracaju	19C0281298	Habitasec	Shopping	24,5%	IPCA	8,08%	25/08/29	1,65%	7.261.793
04	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	2,00%	15/09/27	1,23%	5.380.949
05	LAR Cooperativa - Série 2	22L1212138	Habitasec	Agropecuária	70,4%	CDI	1,70%	19/12/34	1,15%	5.050.899
06	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	55,2%	CDI	5,65%	14/05/31	1,14%	4.995.398
07	Terrassa	24J3510650	Provincia	Incorporação	27,1%	IPCA	12,25%	19/12/28	1,10%	4.824.315
08	Fragnani - Série 2	22I0268409	Habitasec	Cerâmica	83,1%	CDI	4,50%	24/10/34	1,08%	4.720.661
09	Coteminas	21G0785091	Virgo	Têxtil	39,1%	IPCA	7,20%	21/07/31	0,97%	4.263.995
10	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	27,4%	CDI	2,30%	26/08/27	0,81%	3.559.465
11	Concresul	24H2277797	Opea	Construção Civil	41,5%	IPCA	12,00%	28/06/28	0,79%	3.478.493
12	Residence Entreserras - Série	22H1140858	Travessia	Construção Civil	40,3%	IPCA	10,35%	22/01/26	0,63%	2.784.418
13	Estacio	19K1139670	True	Educacional	42,7%	IPCA	10,80%	15/10/27	0,57%	2.497.286
14	Pulverizado Mezanino	19E0966784	Ore Securitizadora	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,48%	2.114.216
15	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	20/12/27	0,42%	1.830.271
16	Carvalho Hosken	20F0692684	Ore Securitizadora	Construção Civil	32,7%	CDI	6,65%	15/06/27	0,36%	1.590.637
17	Minas Brisa	21I0912120	Ore Securitizadora	Incorporação	24,7%	IPCA	10,00%	23/09/26	0,35%	1.526.769
18	San Remo	19D1329253	Ore Securitizadora	Incorporação	26,7%	IPCA	12,90%	17/12/25	0,16%	714.830
19	Pulverizado Senior	19E0966783	Ore Securitizadora	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,12%	520.964
Total										78.292.585

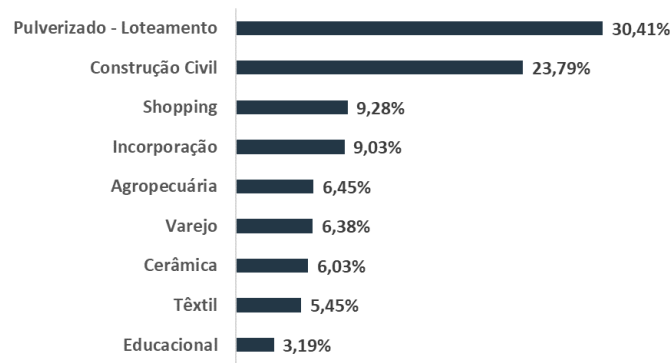
DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs

POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR

SECURITIZADORA



SETOR DO DEVEDOR¹



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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.

³ Valor total desembolsado.

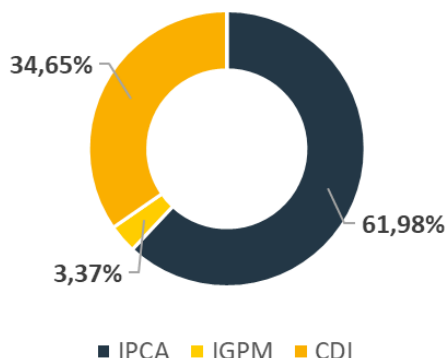
Obs.: Tivemos a alteração das razões sociais de algumas Securitizadoras, a saber: RB SEC agora chama-se Opea Capital, ISEC agora chama-se Virgo, Gaia agora chama-se Planeta Securitizadora, e por fim a Cibrasec foi adquirida pela Virgo.

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

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs

POR INDEXADOR E TIPO DE ATIVO

INDEXADOR

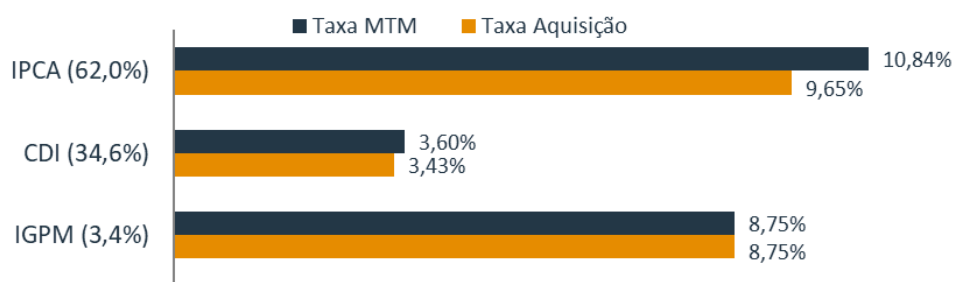


Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24

TAXA MÉDIA

POR INDEXADOR

TAXA MÉDIA DOS CRIs



Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

CARTEIRA DE FIIs

COMPOSIÇÃO¹

#	Ticker	Gestão	Sector do Devedor	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	VVRI11	V2	Híbrido - Tijolo	96,07	1,00	98.602	2,20%	9.675.814
02	WTSP11	FAR	Lajes Corporativas	75,00	0,40	160.000	2,11%	9.280.000
03	HGRU11	Credit Suisse	Híbrido - Tijolo	122,27	0,90	62.380	1,68%	7.356.473
04	RECM11	REC	Recebíveis Imobiliários	10,00	0,08	804.869	1,67%	7.348.454
05	NEWL11	Newport	Logísticos	118,58	0,95	67.289	1,57%	6.890.394
06	KNIP11	Kinea	Recibos FIIs	95,53	0,90	75.860	1,56%	6.850.158
07	VENUSFII	Outras	Outras	100,00	0,96	63.652	1,32%	5.779.048
08	OUIP11	JPP	Recebíveis Imobiliários	79,67	0,90	76.661	1,29%	5.672.914
09	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	105,36	0,95	54.392	1,28%	5.601.832
10	BICE11	BRIO	Recebíveis Imobiliários	989,40	9,71	5.586	1,25%	5.474.280
11	JSRE11	Safra	Lajes Corporativas	67,53	0,48	93.933	1,22%	5.356.999
12	ALZC11	Alianza	Recebíveis Imobiliários	100,51	1,20	55.715	1,19%	5.209.353
13	ZAGH11	Zagros	Multiestratégia	10,40	0,00	480.769	1,15%	5.048.075
14	VGRI11	Valora	Lajes Corporativas	9,70	0,15	650.000	1,12%	4.940.000
15	BTLG11	BTG Pactual	Logísticos	101,35	0,78	47.711	1,02%	4.478.154
16	AIEC11	Autonomy	Lajes Corporativas	54,69	0,62	92.337	0,99%	4.352.766
17	BTCI11	BTG Pactual	Recebíveis Imobiliários	9,99	0,09	484.326	0,96%	4.203.950
18	GTWR11	Tivio	Lajes Corporativas	82,70	0,79	55.859	0,91%	3.992.243
19	MCCI11	Maua	Recebíveis Imobiliários	92,12	0,80	49.045	0,90%	3.943.218
20	LVI11	VBI	Logísticos	114,20	0,83	38.103	0,84%	3.700.182
21	GARE11	Guardian	Híbrido - Tijolo	9,12	0,09	397.860	0,77%	3.381.810
22	BRCO11	Bresco	Logísticos	117,86	0,87	32.503	0,75%	3.314.981
23	BRCR11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	51,00	0,50	77.233	0,73%	3.209.803
24	APTO11	NAVI	Híbrido	9,52	0,09	352.663	0,71%	3.103.434
25	ALZR11	Alianza	Híbrido - Tijolo	107,43	0,81	29.885	0,69%	3.010.914
26	VGIP11	Valora	Recebíveis Imobiliários	89,39	0,82	37.623	0,68%	2.983.880
27	HGCR11	Credit Suisse	Recebíveis Imobiliários	104,35	0,95	30.653	0,68%	2.973.341
28	OULG11	FAR	Logísticos	29,10	0,00	92.949	0,67%	2.922.317
29	CVBI11	VBI	Recebíveis Imobiliários	93,59	0,90	30.197	0,58%	2.536.548
30	HSLG11	Hemisfério Sul	Logísticos	87,77	0,74	33.103	0,58%	2.532.711
31	VISC11	Vinci	Shopping	113,82	0,80	25.639	0,57%	2.488.521
32	JPPA11	JPP	Recebíveis Imobiliários	82,43	1,05	31.627	0,56%	2.448.879
33	SARE11	Santander Brasil	Híbrido - Tijolo	4,29	0,02	610.000	0,51%	2.232.600
34	RVBI11	VBI	Fundo de Fundos	73,80	0,75	33.590	0,49%	2.163.196
35	BLMG11	BlueMacaw	Logísticos	38,73	0,00	81.146	0,48%	2.113.042
36	HGBS11	Hedge	Shopping	216,74	1,60	10.866	0,46%	2.021.945
37	TRXF11	TRX	Híbrido - Tijolo	107,76	0,93	19.120	0,45%	1.968.213
38	VIUR11	Vinci	Híbrido - Tijolo	6,69	0,07	300.000	0,41%	1.785.000
39	PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	95,49	0,55	22.607	0,39%	1.730.566
40	SPVJ11	Succes Par	Varejo	44,71	0,27	55.315	0,39%	1.713.141
41	KNSC11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	9,30	0,08	193.240	0,39%	1.706.309
42	GCRI11	Galapagos	Recebíveis Imobiliários	71,00	0,87	24.781	0,33%	1.448.945
43	XPML11	XP	Shopping	112,41	0,92	12.145	0,27%	1.186.202
44	VRTA11	FAR	Recebíveis Imobiliários	89,09	0,80	14.461	0,26%	1.143.865
45	VILG11	Vinci	Logísticos	91,47	0,62	14.418	0,24%	1.075.583
46	DEVA11	Devant	Recebíveis Imobiliários	40,34	0,43	35.332	0,24%	1.033.108
47	ARRI11	Átrio	Recebíveis Imobiliários	8,42	0,09	118.840	0,22%	972.111
48	RBRY11	RBR	Recebíveis Imobiliários	96,92	0,95	8.339	0,17%	738.585
49	BROF11	BGR Asset	Lajes Corporativas	50,46	0,50	16.622	0,17%	727.545
50	RINV11	Real Investor	Multiestratégia	111,04	1,05	5.056	0,11%	494.679
51	MGHT11	Mogno	Hoteis	22,26	0,00	1.300	0,00%	18.070
Total								176.334.151

Dividend Yield da carteira de FIIs: 11,60% a.a.

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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

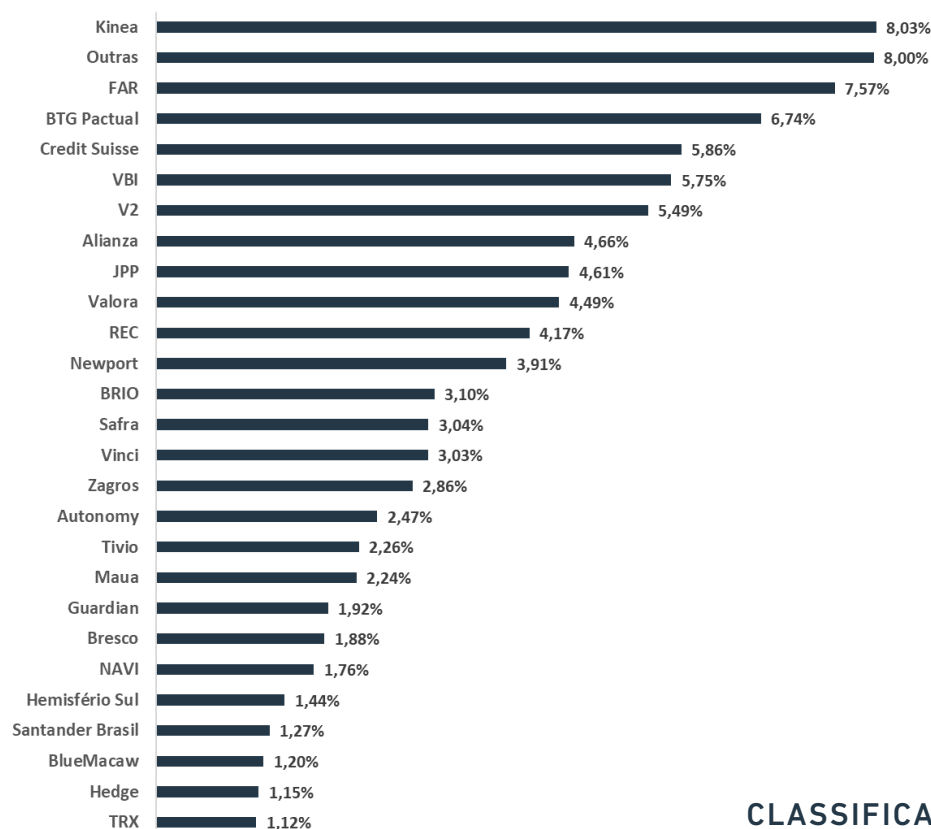
³ Valor total desembolsado.

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

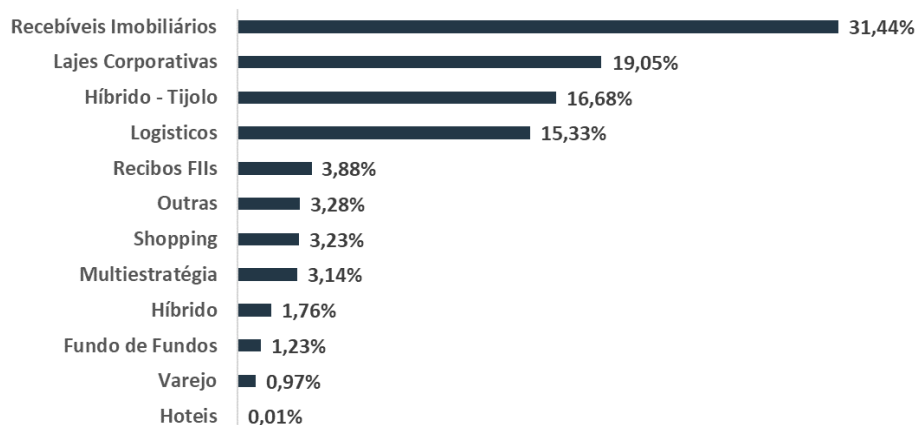
DISTRIBUIÇÃO DOS FIIs

POR GESTORA E POR SETOR DO FII

GESTORA



CLASSIFICAÇÃO DO FII



CARTEIRA DE IMOVEIS

COMPOSIÇÃO¹

#	Ativo	Empreendimento	Avanço obra	Incorporação	Kicker	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor desembolsado (R\$)
01	Oscar Freire Unlimited By You, Inc	Oscar Freire Unlimited By You, Inc	47,97%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	5,83%	25.605.573
02	Escritório Barra da Tijuca	Escritório Barra da Tijuca	100,00%	-	-	IPCA	10,50%	4,72%	20.737.340
03	Evolve Vila Mariana	Evolve Vila Mariana	54,38%	Gafisa	2,00%	IPCA	11,00%	3,27%	14.347.752
04	Vista Madalena By You, Inc	Vista Madalena By You, Inc	21,14%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	2,89%	12.675.486
05	Tumiariu 120	Tumiariu 120	100,00%	Patrimônio	3,00%	IPCA	10,00%	2,52%	11.048.890
06	Duo Living Complex	Duo Living Complex	28,25%	Catamarã	3,00%	IPCA	11,00%	2,48%	10.868.221
07	Haia Boa Vista	Haia Boa Vista	47,40%	GRM	5,00%	IPCA	12,00%	2,26%	9.906.127
08	Edifício Gibran	Edifício Gibran	98,46%	Saraiva de Rezende	5,00%	Pré fixado	15,00%	1,60%	7.022.400
09	Cond. Wish 675	Cond. Wish 675	26,76%	EBM	5,00%	IPCA	10,00%	1,25%	5.469.647
10	Coral Gables	Coral Gables	88,69%	Vetter	2,00%	IPCA	11,50%	1,20%	5.279.273
11	Sky Pinheiros	Sky Pinheiros	79,48%	AAM	2,00%	IPCA	10,00%	1,19%	5.225.000
12	Green View Brooklin	Green View Brooklin	59,26%	Patrimônio	2,00%	IPCA	10,00%	1,18%	5.170.351
13	Res José A. Bortolotto	Res José A. Bortolotto	97,25%	MGB	5,00%	IPCA	11,00%	1,13%	4.951.697
14	Seven Living	Seven Living	14,18%	Maximo Aldana	3,00%	IPCA	11,50%	1,06%	4.663.642
15	Varandas Joy	Varandas Joy	10,61%	Realiza	3,00%	IPCA	11,85%	0,92%	4.051.170
16	Aldana Jardim	Aldana Jardim	12,02%	Maximo Aldana	2,00%	IPCA	11,50%	0,86%	3.794.145
17	Habitat Aquarela	Habitat Aquarela	88,26%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,77%	3.374.954
18	Alpha Houses I	Alpha Houses I	100,00%	Módena	5,00%	IPCA	10,50%	0,73%	3.214.015
19	Lisboa 142	Lisboa 142	100,00%	B2S	4,00%	IPCA	11,50%	0,70%	3.081.468
20	Habitat Vida	Habitat Vida	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,61%	2.699.851
21	Habitat Zoe	Habitat Zoe	46,90%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,50%	2.205.080
22	Derby Central	Derby Central	6,10%	Maxplural	3,00%	IPCA	12,00%	0,29%	1.282.564
23	Stillo Barra	Stillo Barra	82,85%	Riva	5,00%	IPCA	10,00%	0,20%	894.158
Total									167.568.803

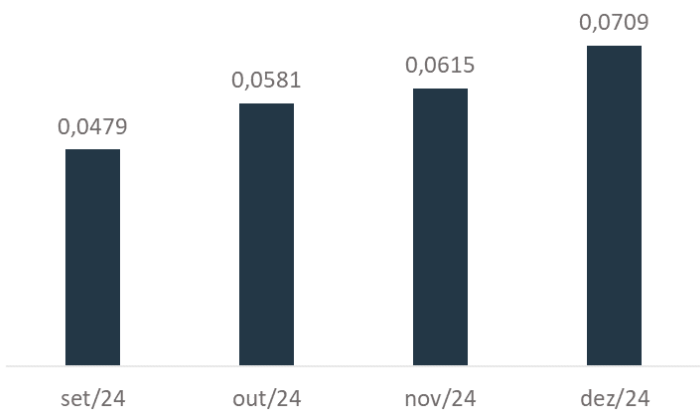
Taxa média de remuneração dos imóveis
IPCA + 11,00% a.a.

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\$ 0,0709 por cota.

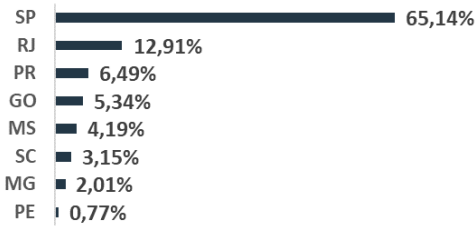


Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS POR ESTADO

ESTADO



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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

VRTM11 NA MÍDIA

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

PARTICIPAÇÕES EM LIVES

- **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=HkLnUzskP-Q>

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

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

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

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

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

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

PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

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

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

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

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

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

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

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

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

PERGUNTAS SELECIONADAS

DOS COTISTAS

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

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

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

Como 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.; FIs 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 CRIs

TERRASSA



Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Terrasa, construtora catarinense que há 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.

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.

LISTA DOS CRIs

PULVERIZADO SÊNIOR E MEZANINO



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



Como garantias temos Alienação Fiduciária e Cessão fiduciária.



IRBIS

ARACAJU



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

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

CARVALHO HOSKEN



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

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

CRI ESTACIO



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

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

LISTA DOS CRIs

CRI SAN REMO



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

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

CRI MINAS BRISA



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

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

CRI LOTE 5 II (LOTEAMENTOS)



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

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

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 CRIs

CRI MRV



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

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

CRI MRV II



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

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

CRI RESERVA ITANHANGÁ



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

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

CRI FRAGNANI II

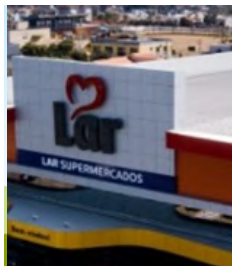


Operação lastreada em Notas Comerciais devidas pela Indústria Cerâmica Fragnani. O Grupo Fragnani atua na produção de revestimentos cerâmicos e conta com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias d'Ávila/BA.

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

LISTA DOS CRIs

CRI LAR COOPERATIVA



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

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

CRI RESIDENCE ENTRESERRAS



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

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

CRI SERENA CAMPINAS (LOTE 5)



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

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

LISTA DOS 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 do Imóvel: Obras 14,18% concluídas
Unidades Compradas: 19
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 13,3M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 6,9M

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.

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 11,50% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

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 do Imóvel: Obras 6,10% concluídas
Unidades Compradas: 27
Unidades Vendidas: 0

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

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 12,00% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

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 do Imóvel: Obras 59,26% concluídas
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 14,3M
Valor Total do Investimento¹: até 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.

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 10% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

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 do Imóvel: Obras 88,69% concluídas
Unidades Compradas: 5
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 13,5M
Valor Total do Investimento¹: até 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.

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 11,50% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

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 do Imóvel: Obras 79,48% concluídas

Unidades Compradas: 18

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 9,9M

Valor Total do Investimento¹: até 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.

O Fundo possui um kicker de 2% (progressivo) do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

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

RESIDENCIAL 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 do Imóvel: Obras 46,90% concluídas

Unidades Compradas: 9

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 9,9M

Valor Total do Investimento¹: até 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.

O Fundo possui um kicker de 3% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

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

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL 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 do Imóvel: Obras 28,25% concluídas
Unidades Compradas: 10
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: até R\$ 23,7M
Valor Total do Investimento¹: até 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.

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

RESIDENCIAL HABITAT AQUARELA



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: Unai - Minas Gerais - MG
Incorporadora: Habitat
Mapa: [Residencial Habitat Aquarela](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 88,26% concluídas
Unidades Compradas: 19
Unidades Vendidas: 0

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

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

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

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL HABITAT VIDA



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: Jataí - Goiás - GO
Incorporadora: Habitat
Mapa: [Residencial Habitat Vida](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 100% concluídas
Unidades Compradas: 10
Unidades Vendidas: 0

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

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

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

RESIDENCIAL VARANDAS JOY



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: Anápolis, Goiás - GO
Incorporadora: Realiza
Mapa: [Residencial Varandas Joy](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,85% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 10,61% concluídas
Unidades Compradas: 28
Unidades Vendidas: 0

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

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

O Fundo possui um kicker de 3% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 11,85% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL ALDANA JARDIM



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: São Bernardo do Campo - São Paulo - SP
Incorporadora: Maximo Aldana
Mapa: [Residencial Aldana Jardim](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 12,02% concluídas
Unidades Compradas: 21
Unidades Vendidas: 0

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

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

O Fundo possui um kicker de 3% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 11,5% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

ESCRITÓRIO BARRA DA TIJUCA



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

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

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

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

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL JOSÉ ANTÔNIO BORTOLOTTI



Data de aquisição: Novembro/2022
Localização: Santo Antônio de Posse – SP
Incorporadora: MGB
Mapa: Residencial José Antônio
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 97,25% concluídas
Unidades Compradas: 68
Unidades Vendidas: 8

Valor de Avaliação: até R\$ 14,6M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 4,9M

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

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 11% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

RESIDENCIAL EDIFÍCIO GIBRAN



Data de aquisição: Abril/2022
Localização: Jardim dos Estados, Campo Grande – MS
Incorporadora: Saraiva de Rezende
Mapa: Residencial Edifício Gibran
Tipo de Imóvel: Residencial
Garantia de Rentabilidade: 15,00% a.a.
Status do Imóvel: Obras 98,46% concluídas
Unidades Compradas: 11
Unidades Vendidas: 4

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

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

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O Incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 15% a.a. até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL CONDOMÍNIO WISH 675



Data de aquisição: Abril/2023
Localização: Saúde, São Paulo – SP
Incorporadora: EBM
Mapa: [Residencial Condomínio Wish 675](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 26,76% concluídas
Unidades Compradas: 14
Unidades Vendidas: 0

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

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

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

RESIDENCIAL ALPHA HOUSES I



Data de aquisição: Junho/2022
Localização: Estrada de Lula Chaves, Santana de Parnaíba – SP
Incorporadora: Módena
Mapa: [Residencial Alpha Houses I](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Pronto
Unidades Compradas: 6
Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação: até R\$ 10,2M
Valor Total do Investimento¹: até R\$ 5,1M

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

O Fundo possui um kicker de 5% do Valor Desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O Incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 10,50% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL STILLO BARRA



Data de aquisição: Dezembro/2022
Localização: Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ
Incorporadora: Riva
Mapa: [Residencial Stillo Barra](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 82,85% concluídas
Unidades Compradas: 4
Unidades Vendidas: 1

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

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

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

RESIDENCIAL TUMIARU 120



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

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

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

O Fundo possui um kicker de 3% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.
O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 10% a.a. + IPCA por 36 meses da data de aquisição.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL LISBOA 142



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

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

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

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

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

RESIDENCIAL OSCAR FREIRE ULTD BY YOU, INC



Data de aquisição: Julho/2023
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Incorporadora: You Inc
Mapa: [Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 47,97% concluídas
Unidades Compradas: 8
Unidades Vendidas: 1

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

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

O Fundo possui um kicker de 3% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

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

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL HAIA BOA VISTA



Data de aquisição: Maio/2023
Localização: Sorocaba – SP
Incorporadora: GRM
Mapa: [Residencial Haia Boa Vista](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 12,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 47,40% concluídas
Unidades Compradas: 14
Unidades Vendidas: 0

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

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

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

RESIDENCIAL EVOLVE VILA MARIANA



Data de aquisição: Junho/2024
Localização: Vila Mariana, São Paulo – SP
Incorporadora: Gafisa
Mapa: [Residencial Evolve Vila Mariana](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 54,38% concluídas
Unidades Compradas: 17
Unidades Vendidas: 0

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

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

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

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL VISTA MADALENA, BY YOU INC



Data de aquisição: Fevereiro/2024
Localização: Vila Madalena, São Paulo - SP
Incorporadora: You Inc
Mapa: [Residencial Vista Madalena, By You, Inc](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 21,14% concluídas
Unidades Compradas: 15
Unidades Vendidas: 2

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

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

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



Contatos da Gestão

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



Contatos do Administrador

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



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



ENDEREÇOS

SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

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

SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)

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

CONTATO

canais@fator.com.br

(55 11)3049-9100 (PABX)

www.fator.com.br



» Escaneie o QR Code e
nos acompanhe nas redes sociais

Fator de excelência na criação de valor