



RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO/2025

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 14/02/2025
R\$ 0,09 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTM11

PL DO FUNDO

Posição 31/01/2025
R\$ 428.571.955,15

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

- N/A

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE IMÓVEIS

Em janeiro tivemos 4 recompras que totalizaram R\$ 2,70 milhões, sendo R\$ 88 mil de “kicker” (equivalente a 0,002 por cota), além de diversas liberações que totalizaram R\$ 3,3 milhões:

- Recompra de 1 unidade do empreendimento Coral Gables.
- Recompra de 1 unidade do empreendimento Green View Brooklin.
- Recompra de 2 unidades do empreendimento Alpha Houses.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Aldana Jardim no valor de R\$ 752.486,15.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento José A. Bertolotto no valor de R\$ 22.815,79.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Varandas Joy no valor de R\$ 788.024,63.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Aquarela no valor de R\$ 164.416,71.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Vida no valor de R\$ 20.950,17.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Zoe no valor de R\$ 179.477,31.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Coral Gables no valor de R\$ 37.422,09.
- Liberação de mais uma parcela para o empreendimento Duo Living no valor de R\$ 349.298,61.
- Liberação da primeira parcela para o empreendimento Green View no valor de R\$ 221.550,79.
- Liberação da primeira parcela para o empreendimento Derby Central no valor de R\$ 202.945,40.
- Liberação da primeira parcela para o empreendimento Seven Living no valor de R\$ 514.011,31.

DESTAQUES DO MÊS



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FIIs

Em janeiro as movimentações em FIIs resultaram em desinvestimento de R\$ 3,5 milhões:

Em relação as vendas, reduzimos a posição do fundo em ALZR (Híbrido-Tijolo); HGRU (Híbrido-Tijolo); JPPA (Recebíveis Imobiliários); ARRI (Recebíveis Imobiliários) e BTLG (Logístico) e liquidamos a posição do fundo em MGHT (Hotéis).

DESTAQUES DO MÊS



11.916

Número de
cotistas



R\$ 0,090

Rendimento por
Cota



R\$ 0,072

Potencial kicker
Acumulado



R\$ 0,040

Reserva por Cota



R\$ 6,39

Cota de Mercado



R\$ 9,12

Cota Patrimonial



1,41%

Dividend Yield
mensal



R\$ 250k

Volume médio
negociado no mês

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

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

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 5% 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 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 janeiro, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,41% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 6,39, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 164% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo, em janeiro, fechou em 0,70x, indicando que a cota do VRTM11 está sendo negociada com um desconto 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\$ 21,3 milhões em caixa, recursos estes que serão destinados à alocação em ativos de nosso pipeline, pagamentos de taxas provisionadas e ao pagamento dos rendimentos. Cabe ressaltar que referente ao mês de novembro o VRTM11 distribuirá R\$ 0,09 por cota.

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,52% (referente a dezembro/24), o índice apresentou aceleração 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.

INFORME DE RENDIMENTOS

Considerando a transferência de administrador, os Informes referentes aos rendimentos recebidos de janeiro/24 a junho/24, dos Fundos de Investimento Imobiliário, abaixo relacionados, serão disponibilizados até 28/02/2025, exclusivamente por meio digital, no Portal Vórtx <https://portal.vortex.com.br/login>

- OURE11 – Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada – CNPJ: 28.516.650/0001-03
- OUFF11 – Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Fundo de Fundos – CNPJ: 30.791.386/0001-68
- FAOE11 – Fundo de Investimento Imobiliário Fator Renda Estruturada – CNPJ: 49.553.783/0001-20

No caso de dúvidas para acessar os referidos Informes os cotistas podem entrar em contato via e-mail: Informes@vortex.com.br



NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de fevereiro deverá ser marcado pelas repercussões das tarifas impostas pelos EUA aos seus parceiros comerciais a partir do dia 1º. Os mercados avaliarão como o conjunto de medidas do governo Trump – incluindo as deportações de imigrantes e restrições à imigração – impactarão a inflação e a trajetória da taxa de juros norte-americana. Num mês em que não haverá reunião do FOMC, os discursos dos diretores do FED serão o termômetro da visão do colegiado a respeito. Os preços de commodities devem ficar particularmente sujeitos a volatilidade enquanto prosseguem as discussões sobre tarifas.

No Brasil, além dos ventos vindos de fora, serão particularmente importantes para o acompanhamento do cenário as divulgações de atividade – que poderão, a julgar pelos indicadores antecedentes e coincidentes, corroborar a noção de que a atividade econômica iniciou o processo de desaceleração já ao final de 2024 e trazer um viés de baixa para as projeções de mercado. A inflação deve desacelerar – no atacado, pelo alívio pontual dos agrícolas; no varejo, pela deflação de energia elétrica, igualmente pontual –, porém sem oferecer grande alívio às expectativas, que seguem incorporando os efeitos da depreciação cambial aguda verificada desde o fim do ano passado.

Na seara política, após as eleições da Presidência e Mesas Diretores de Câmara e Senado, o primeiro ponto de atenção será a votação do Orçamento. A reforma ministerial também deve ser alvo de escrutínio dos mercados, em busca de sinais de maior ou menor comprometimento com os ajustes fiscais a partir da resultante das mudanças.



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
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%
jan/25	428.571.955,15	9,12	6,39	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,41%	163,54%

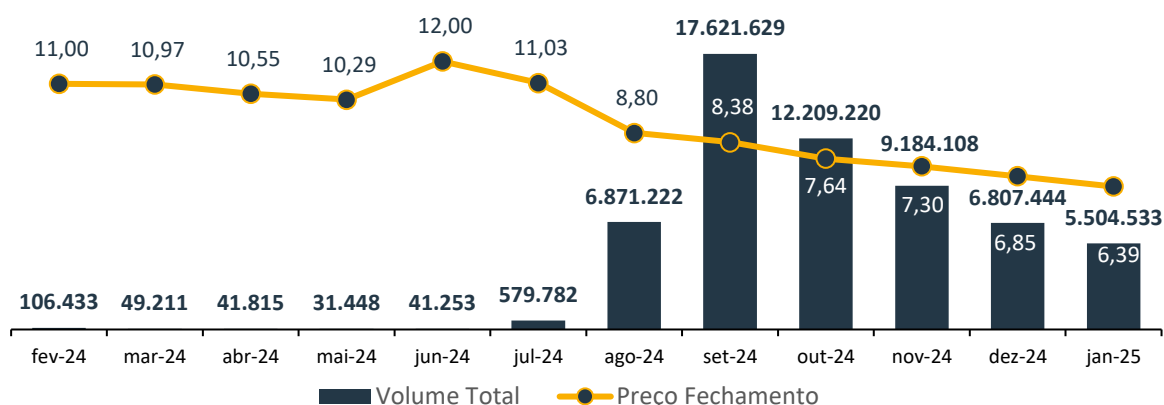
Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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

Mini DRE	jan/25	dez/24	nov/24	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	804.846,96	879.391,21	792.175,67	804.846,96	9.919.793,69
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	0,00	0,00	0,00	0,00	956.091,65
Resultados Recorrentes (FII)	2.107.114,84	1.704.510,75	3.996.142,57	2.107.114,84	12.942.222,75
Resultados Não-Recorrentes (FII)	-215.672,52	-421.891,95	-164.802,90	-215.672,52	-810.479,76
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	2.357.320,75	1.883.940,16	2.293.790,65	2.357.320,75	10.826.074,15
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	103.078,33	0,00	32.102,29	103.078,33	199.682,04
Resultados Compromissadas	141.747,73	95.964,36	114.826,82	141.747,73	3.162.532,94
Total de Receitas	5.298.436,09	4.141.914,52	7.064.235,11	5.298.436,09	37.195.917,45
(-) Despesas	-460.073,97	-428.274,42	-502.008,93	-460.073,97	-3.392.814,06
Total de Despesas	-460.073,97	-428.274,42	-502.008,93	-460.073,97	-3.392.814,06
Total Resultado	4.838.362,12	3.713.640,10	6.562.226,18	4.838.362,12	33.803.103,39
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-610.950,07	513.771,95	-2.334.814,13	-610.950,07	-2.481.522,09
Total de Rendimento Distribuído	4.227.412,05	4.227.412,05	4.227.412,05	4.227.412,05	31.321.581,31
Total de Resultado por Cota	0,103	0,079	0,140	0,103	0,720
Total Distribuído por Cota	0,090	0,090	0,090	0,090	0,667
(Distribuído - Resultado)	-0,013	0,011	-0,050	-0,013	-0,053
Reserva Total Acumulada por Cota	0,041	0,040	0,051	0,041	0,040
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	46.971.245	46.971.245	46.971.245		

DESEMPENHO DO FUNDO

NO MERCADO SECUNDÁRIO



COTA A MERCADO

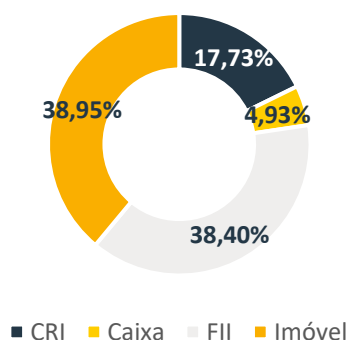
Cota Mercado - R\$ 6,39

42,80%

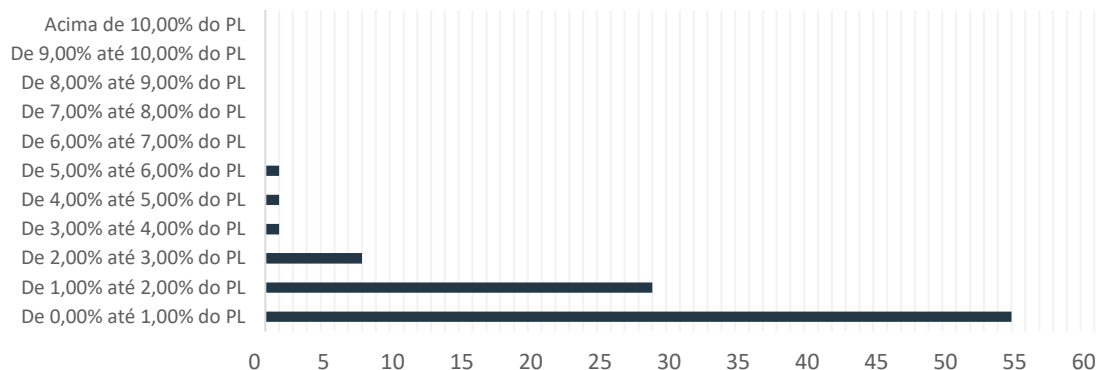
Cota Patrimonial - R\$ 9,12

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

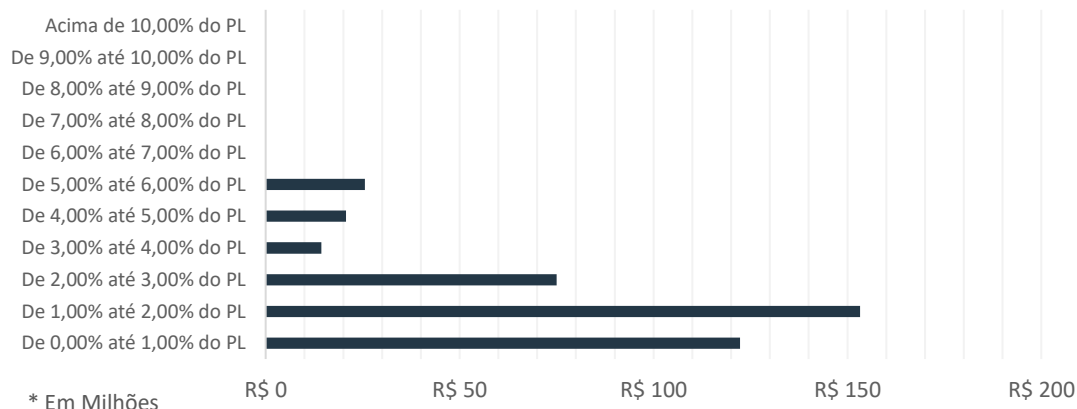
POR TIPO DE ATIVO



DISTRIBUIÇÃO DE QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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

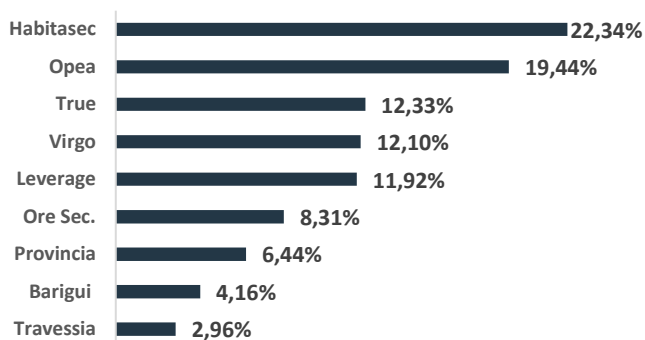
CARTEIRA DE CRIs

COMPOSIÇÃO¹

#	Ativo	Código	Emissor	Sector do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	39,3%	IPCA	9,62%	26/11/29	2,64%	11.406.866
02	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	9,00%	22/07/37	2,11%	9.137.235
03	Aracaju	19C0281298	Habitasec	Shopping	24,5%	IPCA	8,08%	25/08/29	1,69%	7.322.002
04	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	2,00%	15/09/27	1,22%	5.287.910
05	LAR Cooperativa - Série 2	22L1212138	Habitasec	Agropecuária	70,4%	CDI	1,70%	19/12/34	1,17%	5.056.796
06	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	55,2%	CDI	5,65%	14/05/31	1,16%	5.003.134
07	Terrassa	24J3510650	Provincia	Incorporação	27,1%	IPCA	12,25%	19/12/28	1,14%	4.934.521
08	Fragranci - Série 2	22J0268409	Habitasec	Cerâmica	83,1%	CDI	4,50%	24/10/34	1,10%	4.748.529
09	Coteminas	21G0785091	Virgo	Têxtil	39,1%	IPCA	7,20%	21/07/31	0,99%	4.278.050
10	Concresul	24H2277797	Opea	Construção Civil	41,5%	IPCA	12,00%	28/06/28	0,81%	3.499.854
11	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	27,3%	CDI	2,30%	26/08/27	0,74%	3.193.517
12	Estacio	19K1139670	True	Educacional	42,7%	IPCA	10,80%	15/10/27	0,56%	2.441.797
13	Residence Entreserras - Série 1	22H1140858	Travessia	Construção Civil	40,3%	IPCA	10,35%	22/01/26	0,52%	2.267.091
14	Pulverizado Mezanino	19E0966784	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,48%	2.092.542
15	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,00%	20/12/27	0,40%	1.727.722
16	Carvalho Hosken	20F0692684	Ore Sec.	Construção Civil	32,7%	CDI	6,65%	15/06/27	0,37%	1.598.243
17	Minas Brisa	21I0912120	Ore Sec.	Incorporação	24,7%	IPCA	10,00%	23/09/26	0,36%	1.536.457
18	San Remo	19D1329253	Ore Sec.	Incorporação	26,7%	IPCA	12,90%	17/12/25	0,15%	646.056
19	Pulverizado Senior	19E0966783	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,12%	499.957
Total										76.678.276

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs
POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR

SECURITIZADORA

SETOR DO DEVEDOR¹

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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.

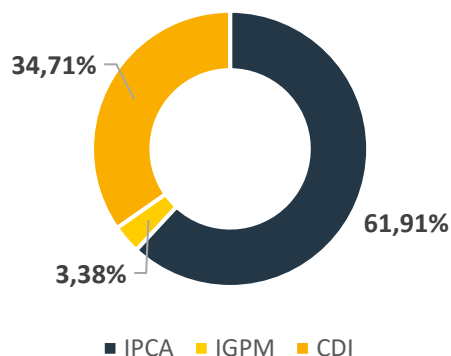
Obs.: Tivemos a alteração das razões sociais de algumas Securitizadoras, a saber: RB SEC agora chama-se Opea Capital, ISEC agora chama-se Virgo, Gaia agora chama-se Planeta Securitizadora, e por fim a Cibrasec foi adquirida pela Virgo.

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

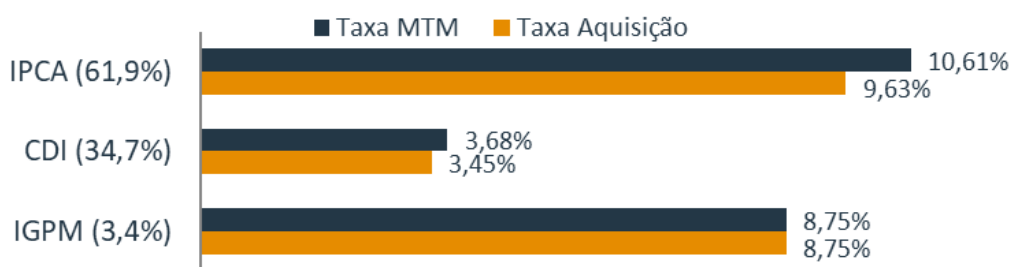


Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25

TAXA MÉDIA

POR INDEXADOR

TAXA MÉDIA DOS CRIS



Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

CARTEIRA DE FIIs

COMPOSIÇÃO¹

#	Ticker	Gestão	Sector do Devedor	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	WTSP11	FAR	Lajes Corporativas	75,00	0,45	160.000	2,22%	9.592.000
02	VVRI11	V2	Híbrido - Tijolo	96,07	1,05	98.602	1,82%	7.893.090
03	RECM11	REC	Recebíveis Imobiliários	10,00	0,10	804.869	1,65%	7.147.237
04	KNIP11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	95,53	1,00	75.860	1,51%	6.515.615
05	NEWL11	Newport	Logísticos	118,58	0,95	67.289	1,47%	6.338.624
06	VENUSFII	Outras	Outras	100,00	1,60	63.652	1,33%	5.762.977
07	KNCR11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	105,36	1,00	54.392	1,28%	5.547.984
08	OUJP11	JPP	Recebíveis Imobiliários	79,67	1,24	76.661	1,20%	5.210.648
09	ZAGH11	Zagros	Multiestratégia	10,40	0,05	480.769	1,19%	5.144.228
10	ALZC11	Alianza	Recebíveis Imobiliários	100,51	1,27	55.715	1,17%	5.070.065
11	JSRE11	Saфра	Lajes Corporativas	67,53	0,48	93.933	1,17%	5.047.959
12	BICE11	BRIO	Recebíveis Imobiliários	989,40	8,90	5.586	1,16%	5.027.400
13	HGRU11	Credit Suisse	Híbrido - Tijolo	122,27	1,90	42.218	1,09%	4.709.418
14	VGRI11	Valora	Lajes Corporativas	9,70	0,15	650.000	1,09%	4.706.000
15	AIEC11	Autonomy	Lajes Corporativas	54,69	1,22	92.337	1,00%	4.316.755
16	BTLG11	BTG Pactual	Logísticos	101,35	0,87	45.711	1,00%	4.310.547
17	BTCI11	BTG Pactual	Recebíveis Imobiliários	9,99	0,09	484.326	0,92%	3.995.690
18	GTWR11	Tivio	Lajes Corporativas	82,70	0,83	55.859	0,90%	3.882.201
19	MCCI11	Maua	Recebíveis Imobiliários	92,12	0,80	49.045	0,84%	3.634.725
20	LVBI11	VBI	Logísticos	114,20	0,83	38.103	0,81%	3.496.712
21	OULG11	FAR	Logísticos	29,10	0,77	92.949	0,75%	3.254.144
22	GARE11	Guardian	Híbrido - Tijolo	9,12	0,09	397.860	0,72%	3.131.158
23	BRCO11	Bresco	Logísticos	117,86	0,87	32.503	0,72%	3.095.586
24	BRCR11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	51,00	0,50	77.233	0,71%	3.084.686
25	APTO11	NAVI	Híbrido	9,52	0,09	352.663	0,70%	3.047.008
26	VGIP11	Valora	Recebíveis Imobiliários	89,39	0,92	37.623	0,65%	2.827.368
27	HGCR11	Credit Suisse	Recebíveis Imobiliários	104,35	0,95	30.653	0,63%	2.740.072
28	VISC11	Vinci	Shopping	113,82	0,80	25.639	0,57%	2.460.831
29	BLMG11	BlueMacaw	Logísticos	38,21	0,90	81.146	0,55%	2.395.430
30	HSLG11	Hemisfério Sul	Logísticos	87,77	0,74	33.103	0,55%	2.391.361
31	CVBI11	VBI	Recebíveis Imobiliários	93,59	1,05	30.197	0,55%	2.360.801
32	ALZR11	Alianza	Híbrido - Tijolo	107,43	0,81	23.547	0,54%	2.342.456
33	JPPA11	JPP	Recebíveis Imobiliários	82,43	1,36	30.983	0,54%	2.337.048
34	SARE11	Santander Brasil	Híbrido - Tijolo	4,29	0,02	610.000	0,52%	2.257.000
35	RVBI11	VBI	Fundo de Fundos	73,80	0,75	33.590	0,46%	2.011.369
36	HGBS11	Hedge	Shopping	216,74	1,60	10.866	0,44%	1.923.499
37	TRXF11	TRX	Híbrido - Tijolo	107,76	2,50	19.120	0,44%	1.921.942
38	SPVJ11	Succes Par	Varejo	44,71	0,27	55.315	0,40%	1.713.079
39	PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	95,49	0,55	22.607	0,37%	1.618.887
40	KNSC11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	9,30	0,09	193.240	0,36%	1.571.041
41	VIUR11	Vinci	Híbrido - Tijolo	6,69	0,07	300.000	0,36%	1.569.000
42	GCR11	Galapagos	Recebíveis Imobiliários	71,00	0,87	24.781	0,34%	1.459.601
43	XPML11	XP	Shopping	112,41	0,92	12.145	0,27%	1.184.138
44	VRTA11	FAR	Recebíveis Imobiliários	89,09	0,85	14.461	0,26%	1.127.958
45	VILG11	Vinci	Logísticos	91,47	0,63	14.418	0,24%	1.036.654
46	DEVA11	Devant	Recebíveis Imobiliários	40,34	0,44	35.332	0,23%	1.006.609
47	ARRI11	Átrio	Recebíveis Imobiliários	8,42	0,09	118.719	0,21%	903.452
48	BROF11	BGR Asset	Lajes Corporativas	50,46	0,57	16.622	0,18%	787.052
49	RBRY11	RBR	Recebíveis Imobiliários	96,92	0,97	8.339	0,16%	696.307
50	RINV11	Real Investor	Multiestratégia	111,04	1,05	5.056	0,11%	477.135
							Total	166.082.547

Dividend Yield da carteira de FIIs: 15,22% a.a.

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

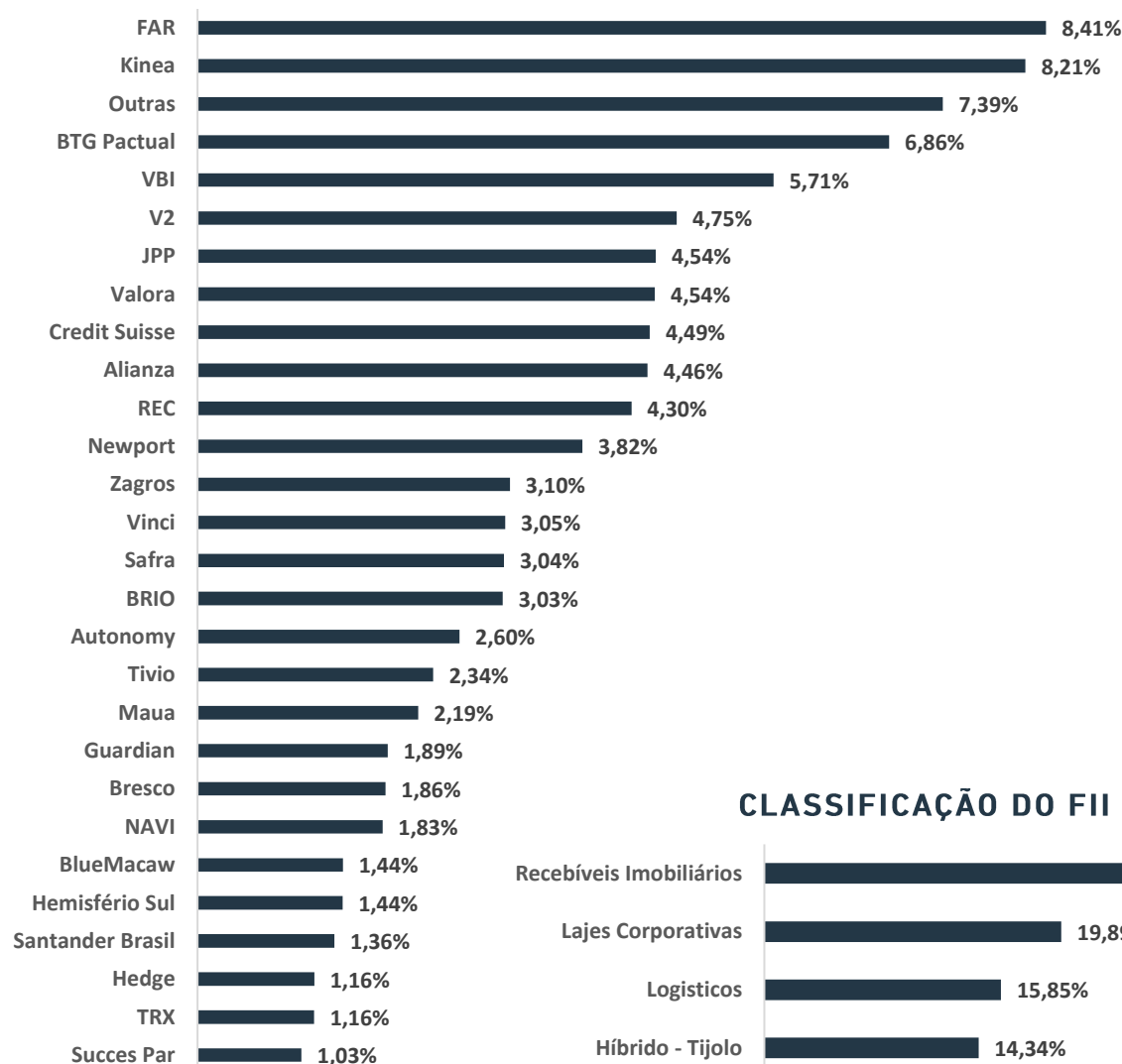
³ Valor total desembolsado.

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

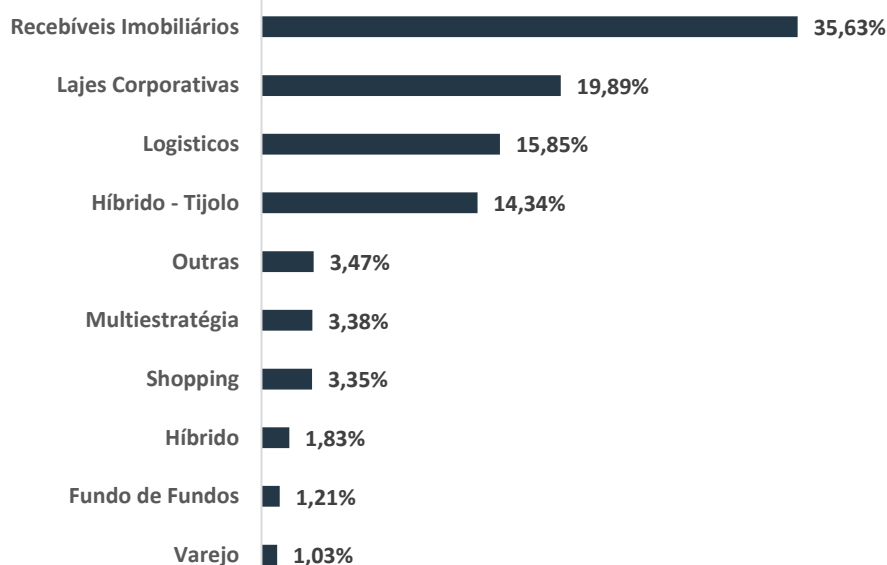
DISTRIBUIÇÃO DOS FIIs

POR GESTORA E POR SETOR DO FII

GESTORA



CLASSIFICAÇÃO DO FII



CARTEIRA DE IMOVEIS

COMPOSIÇÃO¹

#	Empreendimento	Localização	Avanço obra	Incorporação	Kicker	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor desembolsado (R\$)
01	Oscar Freire Unlimited By You, Inc	Pinheiros - São Paulo - SP	51,45%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	5,92%	25.605.573
02	Escritório Barra da Tijuca	Barra da Tijuca - RJ	100,00%	-	-	IPCA	10,50%	4,79%	20.737.340
03	Evolve Vila Mariana	Vila Mariana - São Paulo - SP	59,45%	Gafisa	2,00%	IPCA	11,00%	3,32%	14.347.752
04	Vista Madalena By You, Inc	Vila Madalena - São Paulo - SP	21,14%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	2,93%	12.675.486
05	Duo Living Complex	Maringá - PR	30,08%	Catamarã	3,00%	IPCA	11,00%	2,59%	11.217.519
06	Tumiaru 120	Ibirapuera - São Paulo - SP	100,00%	Patrimônio	3,00%	IPCA	10,00%	2,55%	11.048.890
07	Haia Boa Vista	Sorocaba - SP	49,13%	GRM	5,00%	IPCA	12,00%	2,29%	9.906.127
08	Edifício Gibran	Campo Grande - MS	98,93%	Saraiva de Rezende	5,00%	Pré fixado	15,00%	1,62%	7.022.400
09	Cond. Wish 675	Saúde - São Paulo - SP	30,01%	EBM	5,00%	IPCA	10,00%	1,26%	5.469.647
10	Sky Pinheiros	Pinheiros - São Paulo - SP	80,75%	AAM	2,00%	IPCA	10,00%	1,21%	5.225.000
11	Seven Living	Ponta da Praia - Santos - SP	15,64%	Maximo Aldana	3,00%	IPCA	11,50%	1,20%	5.177.653
12	Green View Brooklin	Alto da Boa Vista - São Paulo - SP	63,61%	Patrimônio	2,00%	IPCA	10,00%	1,18%	5.083.359
13	Res José A. Bortolotto	Santo Antônio de Posse - SP	98,10%	MGB	5,00%	IPCA	11,00%	1,15%	4.974.513
14	Varandas Joy	Anápolis - GO	11,96%	Realiza	3,00%	IPCA	11,85%	1,12%	4.839.195
15	Aldana Jardim	São Bernardo do Campo - SP	14,75%	Maximo Aldana	2,00%	IPCA	11,50%	1,05%	4.546.631
16	Coral Gables	Penha - SC	89,89%	Vetter	2,00%	IPCA	11,50%	1,03%	4.463.078
17	Habitat Aquarela	Unai - MG	90,46%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,82%	3.539.371
18	Lisboa 142	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	B2S	4,00%	IPCA	11,50%	0,74%	3.189.392
19	Habitat Vida	Jataí - GO	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,63%	2.720.801
20	Habitat Zoe	Rio Verde - GO	48,81%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,55%	2.384.557
21	Alpha Houses I	Santana de Parnaíba - SP	100,00%	Módena	5,00%	IPCA	10,50%	0,45%	1.926.138
22	Derby Central	Recife - PE	7,06%	Maxplural	3,00%	IPCA	12,00%	0,34%	1.485.509
23	Stillo Barra	Jacarepagua - RJ	86,68%	Riva	5,00%	IPCA	10,00%	0,21%	894.158
Total									168.480.089

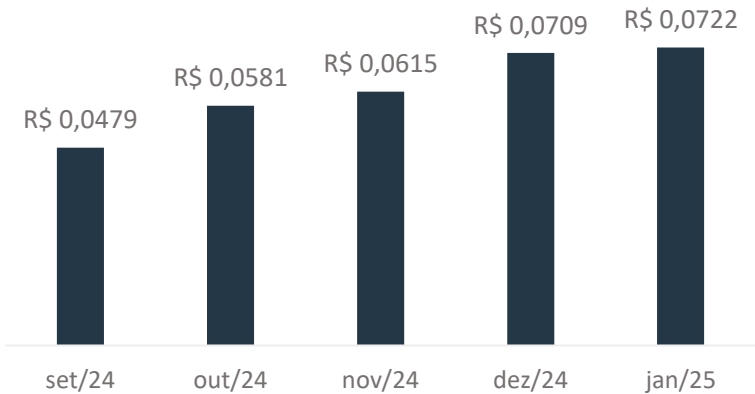
Taxa média de remuneração dos imóveis
IPCA + 11,00% a.a.

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\$ 0,0722 por cota.



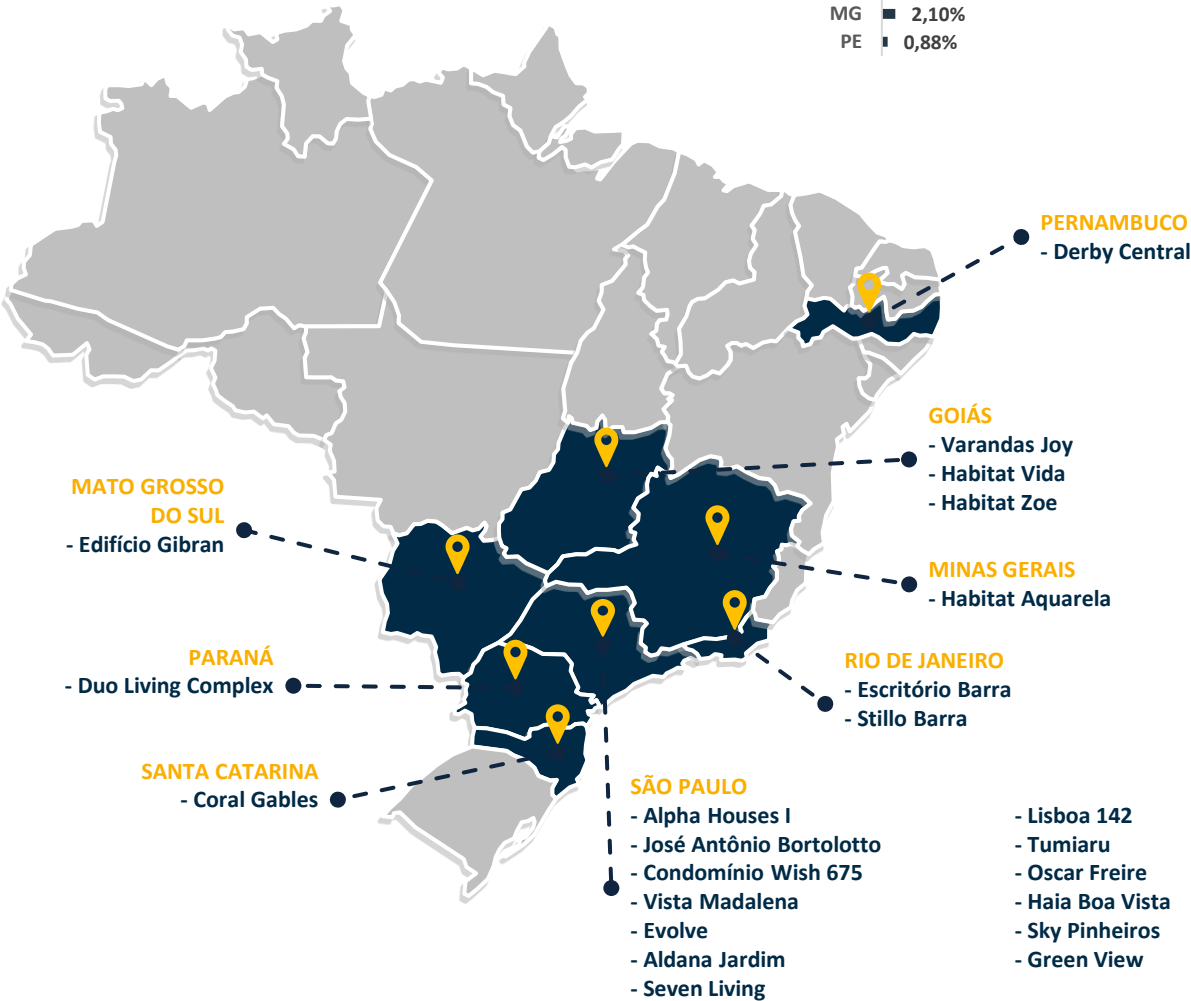
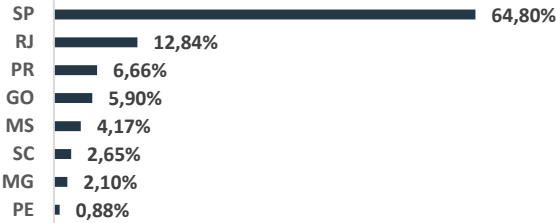
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS

POR ESTADO

ESTADO



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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=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

- **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.ghhtml>

- **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

TERRASA



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



Como garantias temos Alienação Fiduciária e Cessão fiduciária.



VRM11

ARACAJU



Operação lastreada em CCIIs 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 15,64% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 19
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 13,3M
Valor Total do Investimento¹: 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.

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 7,06% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 27
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 8,3M
Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 do Imóvel: Obras 63,61% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 15
Total de Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação²: R\$ 14,3M
Valor Total do Investimento¹: 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 89,89% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 5
Total de Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação²: R\$ 13,5M
Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 do Imóvel: Obras 80,75% concluídas

Total de Unidades Compradas³: 18

Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 9,9M

Valor Total do Investimento¹: 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 48,81% concluídas

Total de Unidades Compradas³: 9

Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 9,9M

Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 do Imóvel: Obras 30,08% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 10
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 23,7M
Valor Total do Investimento¹: 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 90,46% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 19
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 6,5M
Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos - Janeiro/25.

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 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 concluídas
Total de Unidades Compradas³: 10
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 6,1M

Valor Total do Investimento¹: 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 11,96% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 28
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 10,0M

Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 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 14,75% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 21
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 15,4M

Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 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 98,10% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 76
Total de Unidades Vendidas: 8

Valor de Avaliação²: R\$ 14,6M
Valor Total do Investimento¹: 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.

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 98,93% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 15
Total de Unidades Vendidas: 4

Valor de Avaliação²: R\$ 20,1M
Valor Total do Investimento¹: 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.

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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 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 30,01% concluídas
Unidades Compradas³: 14
Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 9,0M
Valor Total do Investimento¹: 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: Obras concluídas
Unidades Compradas³: 7
Unidades Vendidas: 4

Valor de Avaliação²: R\$ 10,2M
Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 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 86,68% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 5
Total de Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação²: R\$ 1,9M
Valor Total do Investimento¹: R\$ 1,1M

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 Compradas³: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 do Imóvel: Obras concluídas
Total de Unidades Compradas³: 2
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 4,8M
Valor Total do Investimento¹: 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 51,45% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 9
Total de Unidades Vendidas: 1

Valor de Avaliação²: R\$ 52,3M
Valor Total do Investimento¹: 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.

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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 do Imóvel: Obras 49,13% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 14
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 17,9M
Valor Total do Investimento¹: 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.

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 59,45% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 17
Total de Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação²: R\$ 29,1M
Valor Total do Investimento¹: 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Janeiro/25.

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 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
Total de Unidades Compradas³: 17
Total de Unidades Vendidas: 2

Valor de Avaliação²: R\$ 29,0M

Valor Total do Investimento¹: 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.

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