



RELATÓRIO MENSAL | MAIO 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 13/06/2025
R\$ 0,09 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTM11

PL DO FUNDO

Posição 30/05/2025
R\$ 436.783.848,15

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 maio tivemos a recompra de 1 unidade de GRM - Haia Boa Vista, além das liberações mensais que totalizaram R\$ 2,5 milhões.

- Recompra de 1 unidade do empreendimento GRM – Haia Boa Vista no valor de aproximadamente R\$ 750 mil
- Liberações para avanço de obras que totalizaram aproximadamente R\$ 2,5 milhões para 11 empreendimentos do VRTM11.

DESTAQUES DO MÊS

* MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FIIs

Em maio as movimentações em FIIs resultaram em investimento de R\$ 750 mil:

Em relação as movimentações em fundos imobiliários, reduzimos a posição do fundo em HSLG (Logístico), JPPA (Recebíveis Imobiliários), VRTA (Recebíveis Imobiliários), OULG (Logístico), OUJP (Recebíveis Imobiliários) e JSRE (Lajes Corporativas), além dessas reduções encerramos a posição em BROF (Lajes Corporativas). Ainda no mês abrimos posição em ORCE11 (Recebíveis Imobiliários), fundo que possui a maior parte de sua carteira atrelada ao IPCA.

Como fator de comparação, o dividend yield (DY) da carteira vendida foi de 9,07% ao ano, enquanto o DY projetado para a carteira adquirida no mês é de 12% ao ano.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

Número de cotistas	11.805	Rendimento por Cota	R\$ 0,090
Cota de mercado	R\$ 7,16	Potencial kicker Acumulado	R\$ 0,078
Cota patrimonial	R\$ 9,30	Dividend Yield mensal	1,26%
Reserva por Cota	R\$ 0,028	Volume médio negociado no mês	R\$ 411k

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

O fundo tem como objetivo proporcionar, a médio e longo prazo, ganhos de capital por meio do investimento de seus recursos primordialmente no mercado acionário, sem perseguir uma alta correlação com qualquer índice de ações específico disponível.

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, FIIs e CRIs, com um percentual reduzido em caixa (cerca de 5% do PL do Fundo).



Como já mencionado em relatórios anteriores, a Indústria de Cerâmica Fragnani Ltda está inadimplente com as obrigações de amortização e juros do CRI desde fevereiro deste ano. Diante deste cenário, os investidores do CRI, incluindo o VRTM11, estão alinhando a melhor estratégia a ser tomada para recebimento da dívida. Fizemos uma página no relatório dedicada a este tema para melhor explicação.

A recente queda da cota trouxe alguns números interessantes, em maio, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,26% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 7,16, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 130% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo, em abril, fechou em 0,77x, indicando que a cota do VRTM11 está sendo negociada com um desconto em relação ao valor dos ativos em carteira.

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

Cabe ressaltar que referente ao mês de maio o VRTM11 distribuiu R\$ 0,09 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,028/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 23,4 milhões em caixa, recursos estes que serão destinados à alocação em ativos de nosso pipeline, pagamentos de taxas provisionadas e ao pagamento dos rendimentos.

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,43% (referente a abril/25), o índice apresentou desaceleração frente ao mês anterior.

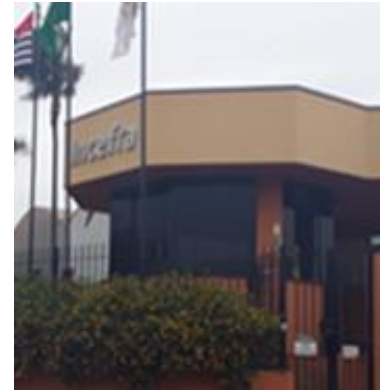
O valor impacta diretamente o mercado de Recebíveis Imobiliários já que a maioria dos CRIs indexados ao IPCA possuem uma defasagem entre 2 e 3 meses.

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

CRI FRAGNANI II

O CRI Fragnani II é uma 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.

Em dezembro de 2023, adquirimos 5.079 CRIs, totalizando aproximadamente R\$ 5.100.000,00, com remuneração de CDI+4,50% a.a., vale ressaltar que anteriormente à aquisição do CRI pelo VRTM a taxa de emissão, que era de CDI+3,50% a.a. foi ajustada para CDI+4,50% a.a., conforme previsto em aditamento ao Termo de Securitização.



Em agosto de 2024, foi realizada uma assembleia para deliberar sobre diversos assuntos, entre eles a concessão de um período de carência de seis meses para a amortização do CRI, com início em agosto de 2024 (inclusive) e término em janeiro de 2025 (inclusive). Como consequência, a Curva de Amortização foi ajustada.

Conforme acordado, a partir de fevereiro de 2025, a Indústria de Cerâmica Fragnani Ltda. deveria retomar os pagamentos regulares, incluindo as parcelas de amortização, além dos juros. No entanto, os pagamentos de amortização não foram efetuados nos meses de fevereiro e março de 2025. Adicionalmente, as parcelas de juros previstas para abril e maio também não foram honradas.

Diante disso, é importante destacar que a Indústria de Cerâmica Fragnani Ltda. encontra-se inadimplente em relação às obrigações de amortização e juros do CRI desde fevereiro deste ano. Em resposta a esse cenário, os investidores do CRI, incluindo o fundo VRTM11, estão avaliando em conjunto a melhor estratégia para recuperação do crédito.

O VRTM11 considera fundamental analisar a situação econômico-financeira da devedora, bem como sua proposta de reestruturação da dívida, antes de qualquer deliberação em assembleia de titulares do CRI. Medidas de recuperação tomadas sem a devida avaliação podem comprometer as chances de recebimento ou acarretar ônus adicionais ao patrimônio do Fundo.

Vale mencionar que em 21 de maio de 2025 foi protocolado um pedido de Recuperação Judicial pela Fragnani, conforme [Fato Relevante](#).

Diante do cenário de inadimplência, de maneira conservadora, foi implementada provisão para perda de 81% sobre o valor do ativo.

Adicionalmente, essa provisão bem como a ausência temporária de pagamento de remuneração, não implicarão em alteração nas projeções de pagamento de dividendos do fundo, dada nossa carteira bem diversificada e pulverizada.

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

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

CENÁRIO MACROECONÔMICO

As idas e vindas nas tarifas de importações norte-americanas continuaram em maio, agravadas ao final do mês por sua suspensão, e posterior restabelecimento, respectivamente, pela Corte de Comércio Internacional e Corte de Apelações. Tudo indica que, além de buscar retomar as negociações com China e União Europeia, o governo norte-americano precisará enfrentar obstáculos domésticos ao seu plano de reduzir os déficits comerciais do país.

A via judicial poderá levar ao exame da matéria pela Suprema Corte, mas há outras formas de instaurar tarifas, embora não tão abrangentes e elevadas como as inicialmente propostas; a batalha está longe de seu encerramento. Além das tarifas, o foco em junho deverá continuar sobre a aprovação da peça orçamentária proposta pelo Executivo, que prolonga isenções fiscais anteriormente concedidas por Trump (em seu primeiro mandato) e aprofunda os déficits esperados para os próximos anos, apesar de alguns cortes em programas sociais. Caso a proposta seja aprovada com modificações no Senado, deverá ser analisada novamente na Câmara, onde tinha sido aprovada por uma margem bastante estreita.

Ainda, contaremos com dados que poderão mostrar os impactos das tarifas sobre o mercado de trabalho e a inflação – mesmo que ainda de maneira incompleta, por conta de antecipações de importações realizadas nos meses anteriores. Não se espera redução de juros na reunião do Comitê de Política Monetária (FOMC) de junho e as atenções estarão na divulgação do sumário de projeções econômicas, com as expectativas medianas dos diretores para os efeitos das tarifas sobre atividade e inflação, bem como sobre os juros em 2025 e 2026.

Na Europa e na China, o foco deve ser a eventual evolução das tratativas junto aos EUA a respeito das tarifas. Na Europa teremos, ainda, a reunião do BCE, para a qual a expectativa reinante nos mercados é de mais um corte de juros de 25 pontos base. Atenção ao discurso pós-reunião, que poderá fornecer pistas sobre eventual continuidade e ritmo do movimento de estímulo monetário.

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

No Brasil, a ênfase deve recair sobre as tratativas sobre alternativas à majoração das alíquotas de IOF anunciadas em maio. Elas acompanharam o forte contingenciamento e bloqueio de R\$ 31 bilhões derivado do relatório bimestral de receitas e despesas do Tesouro Nacional. Caso a majoração das alíquotas seja revertida pelo Congresso, será necessário encontrar cerca de R\$ 18 bilhões em recursos para reforçar o Orçamento ou cortar o equivalente em despesas. Ainda na seara política, a tramitação da isenção do IR para os que ganham até R\$ 5 mil deverá chamar ser aspecto chave ao longo do mês, bem como eventuais iniciativas do governo para tentar reverter a recente queda de popularidade (turbinada pelos escândalos envolvendo descontos não autorizados em pensões do INSS). Vale lembrar que o calendário de votações poderá ser prejudicado no mês, uma vez que muitos congressistas retornam às suas bases para as festividades juninas.

Entre os dados econômicos, teremos os indicadores de atividade econômica relativos a abril e os de mercado de trabalho de maio – que deverão ser acompanhados em busca de sinais incipientes de moderação. Para a reunião de política monetária (Copom) de junho, as expectativas estão concentradas em torno da manutenção da taxa Selic em 14,75% aa, após falas de diretores sinalizarem que o mais importante, no momento, é a manutenção de um patamar de juros suficientemente restritivo por mais tempo.

A expectativa de manutenção dos juros foi reforçada pelo impacto contracionista sobre o crédito às empresas que a majoração do IOF implicará; embora não seja equivalente a uma elevação dos juros, que tem efeitos mais abrangentes, a medida significa uma contração maior da política monetária sobre uma parte relevante do canal de crédito (as pessoas jurídicas).



CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

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



[Empresas Fator](#)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

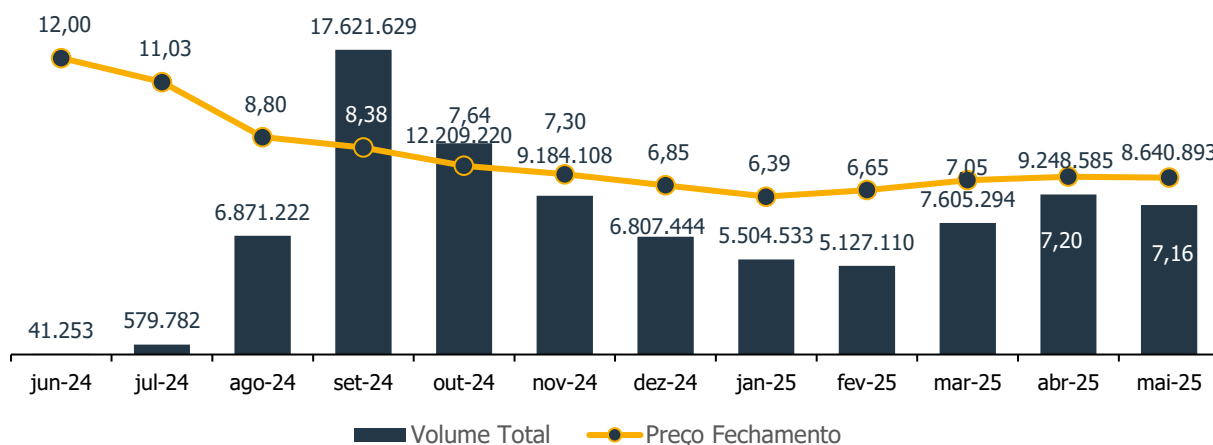
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI%¹
jun/24	112.747.058,06	9,48	12,00	1.189.585,30	11.895.853	0,100	0,83%	124,36%
jul/24	368.554.204,55	9,50	11,03	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%
fev/25	427.812.063,63	9,11	6,65	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,35%	161,59%
mar/25	437.503.419,01	9,31	7,05	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,28%	155,79%
abr/25	439.184.084,65	9,35	7,20	4.227.412,05	46.971.257	0,090	1,25%	139,28%
mai/25	436.783.848,15	9,30	7,16	4.227.412,05	46.971.257	0,090	1,26%	129,86%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/25
¹ Devido aos dividendos serem isentos de impostos, faz-se o Gross-up de 15% de IR.

Mini DRE	mai/25	abr/25	mar/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	951.007,92	1.313.152,01	904.503,59	4.867.611,05	10.964.259,81
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	0,00	0,00	0,00	0,00	652.010,86
Resultados Recorrentes (FII)	1.342.350,04	1.350.469,61	1.576.318,09	7.858.811,14	18.195.502,25
Resultados Não-Recorrentes (FII)	-152.268,24	-534.409,83	-1.176.607,70	-2.219.289,50	-2.814.096,75
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	2.118.586,17	2.174.541,69	3.513.238,54	11.837.076,78	20.109.927,77
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	53.339,74	0,00	221.088,97	445.392,89	524.016,68
Resultados Compromissadas	200.035,84	189.520,92	122.388,65	775.935,02	2.877.164,87
Total de Receitas	4.513.051,47	4.493.274,40	5.160.930,14	23.565.537,38	50.508.785,50
(-) Despesas	-485.583,08	-430.160,64	-541.496,26	-2.430.120,05	-4.852.367,82
Total de Despesas	-485.583,08	-430.160,64	-541.496,26	-2.430.120,05	-4.852.367,82
Total Resultado	4.027.468,39	4.063.113,76	4.619.433,88	21.135.417,33	45.656.417,68
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	199.943,66	164.298,29	-392.021,83	1.642,92	-1.707.695,26
Total de Rendimento Distribuído	4.227.412,05	4.227.412,05	4.227.412,05	21.137.060,25	43.948.722,43
Total de Resultado por Cota	0,086	0,087	0,098	0,450	0,972
Total Distribuído por Cota	0,090	0,090	0,090	0,450	0,936
(Distribuído - Resultado)	0,004	0,003	-0,008	0,000	-0,036
Reserva Total Acumulada por Cota	0,028	0,032	0,036	0,028	0,041
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	46.971.257	46.971.257	46.971.245		

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/25

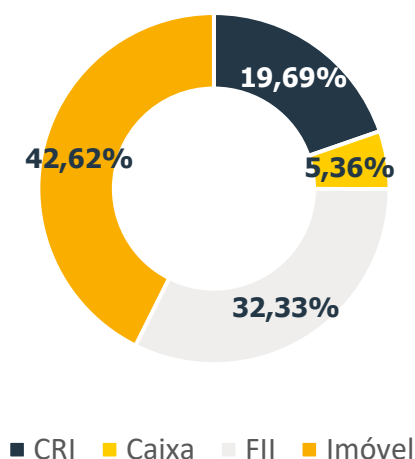
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



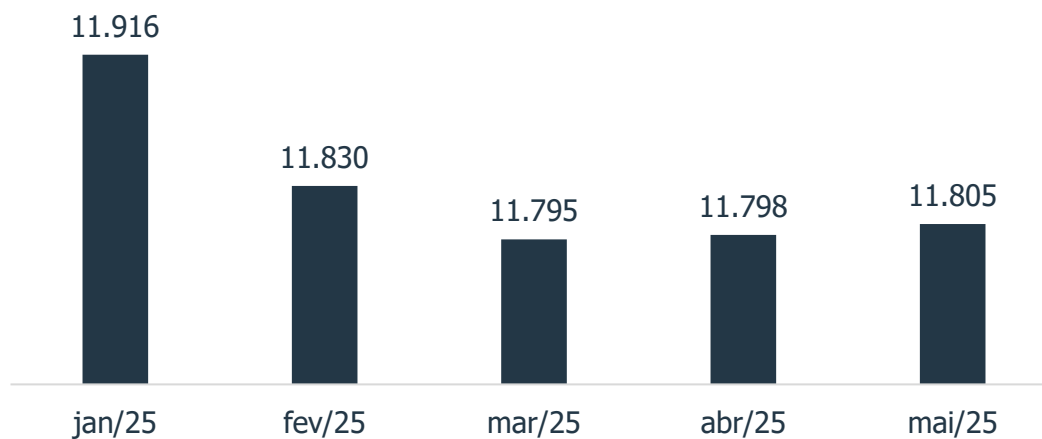
COTA A MERCADO



DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA POR TIPO DE ATIVO

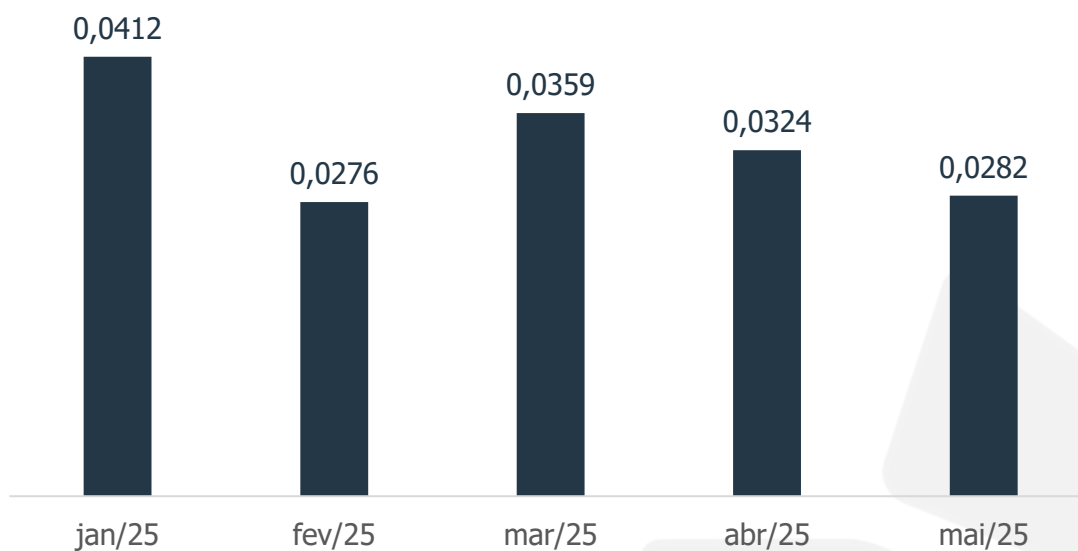


QUANTIDADE DE COTISTAS - EVOLUÇÃO



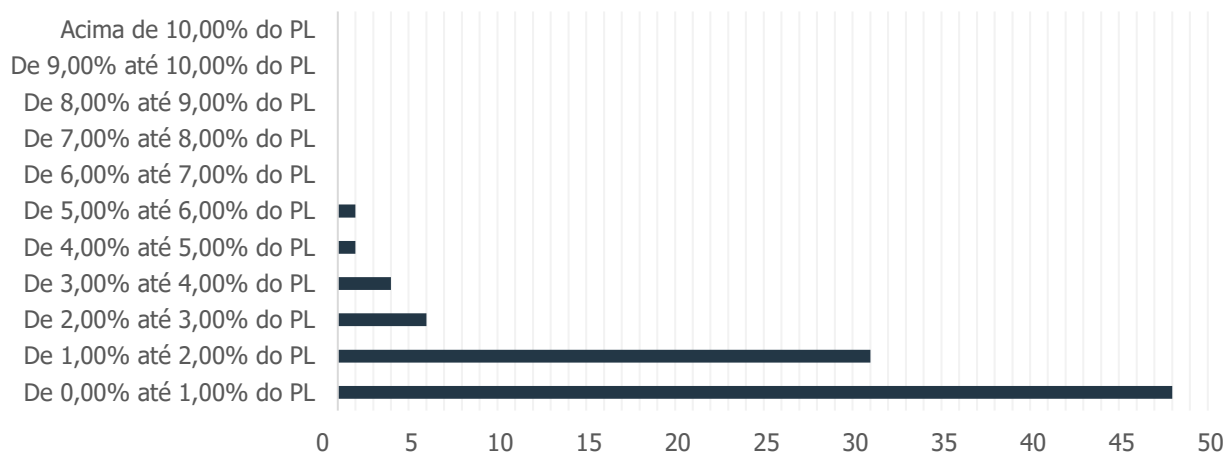
Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/25

RESERVA ACUMULADA POR COTA



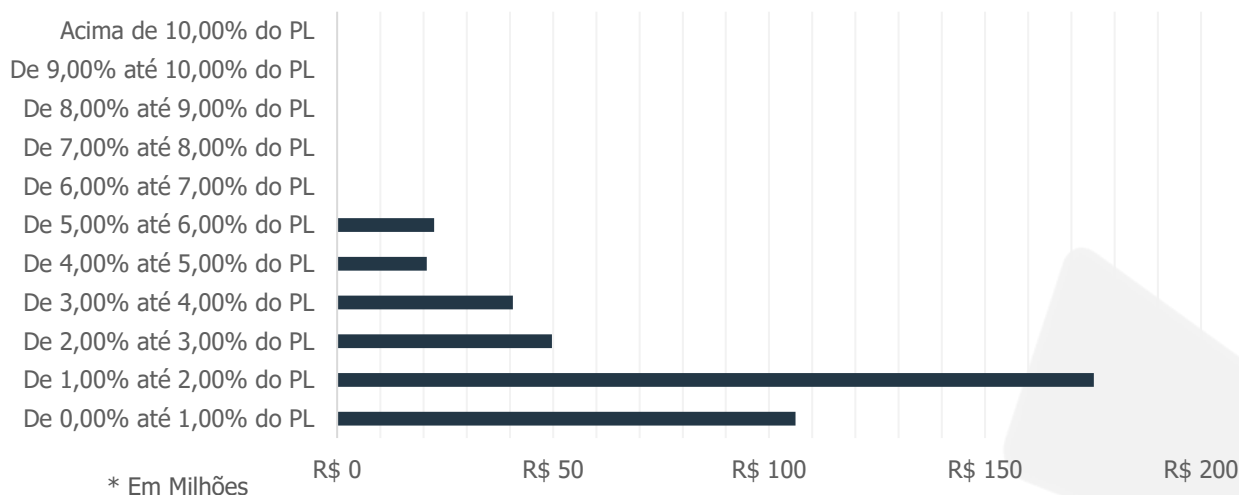
Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/25

DISTRIBUIÇÃO DE QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/25

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/25

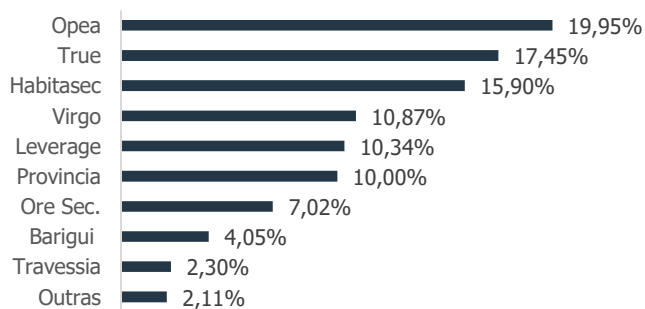
² Desconsiderando a alocação em Compromissadas, Compromissadas Reversas e Contas a pagar e receber, para a classe imóvel considera-se apenas o valor desembolsado.

CARTEIRA DE CRIs COMPOSIÇÃO¹

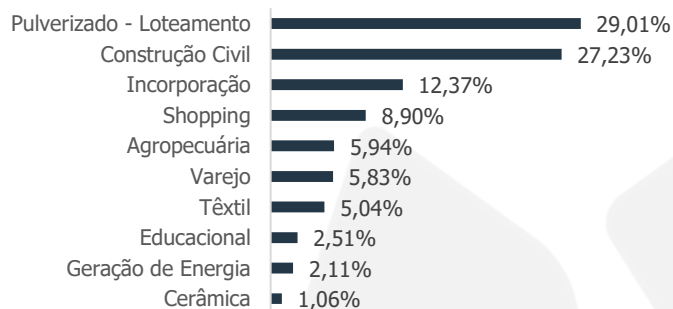
#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	35,8%	IPCA	10,03%	26/11/29	3,10%	13.607.692
02	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	9,00%	22/07/37	2,04%	8.927.017
03	Terrassa	24J3510650	Provincia	Incorporação	27,0%	IPCA	12,01%	19/12/28	1,97%	8.637.694
04	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,43%	20/12/27	1,81%	7.944.589
05	Aracaju	19C0281298	Habitasec	Shopping	26,3%	IPCA	8,08%	25/08/29	1,75%	7.685.045
06	LAR Cooperativa - Série 2	22L1212138	Habitasec	Agropecuária	71,3%	CDI	1,70%	19/12/34	1,17%	5.127.317
07	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	55,3%	CDI	5,65%	14/05/31	1,15%	5.032.281
08	MRV	22L1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	2,00%	15/09/27	1,13%	4.954.781
09	Coteminas	21G0785091	Virgo	Têxtil	41,3%	IPCA	7,20%	21/07/31	0,99%	4.351.003
10	Concresul	24H2277797	Opea	Construção Civil	41,6%	IPCA	12,00%	28/06/28	0,82%	3.614.744
11	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	26,6%	CDI	2,30%	26/08/27	0,80%	3.496.711
12	Estacio	19K1139670	True	Educacional	37,7%	IPCA	10,80%	15/10/27	0,49%	2.168.409
13	Pulverizado Mezanino	19E0966784	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,47%	2.065.433
14	HCC	23H1637802	Canal	Geração de Energia	N/A	IPCA	12,40%	31/08/38	0,42%	1.825.913
15	Minas Brisa	21I0912120	Ore Sec.	Incorporação	24,7%	CDI	6,95%	23/09/26	0,36%	1.588.293
16	Carvalho Hosken	20F0692684	Ore Sec.	Construção Civil	30,0%	CDI	6,65%	15/06/27	0,34%	1.507.715
17	Residence Entreserras - Série 1	22H1140858	Travessia	Construção Civil	28,6%	IPCA	10,35%	22/01/26	0,29%	1.290.628
18	Fragnani - Série 2	22J0268409	Habitasec	Cerâmica	83,5%	CDI	4,50%	24/10/34	0,21%	916.201
19	Residence Entreserras - Série 2	22H2247401	Travessia	Construção Civil	28,6%	IPCA	13,21%	22/01/26	0,16%	698.470
20	San Remo	19D1329253	Ore Sec.	Incorporação	16,1%	IPCA	12,90%	17/12/25	0,10%	452.789
21	Pulverizado Senior	19E0966783	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,10%	448.559
Total										86.341.282

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR

SECURITIZADORA



SETOR DO DEVEDOR¹



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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

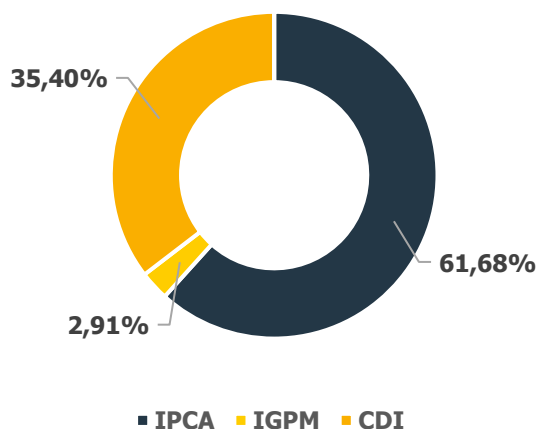
² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.

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.

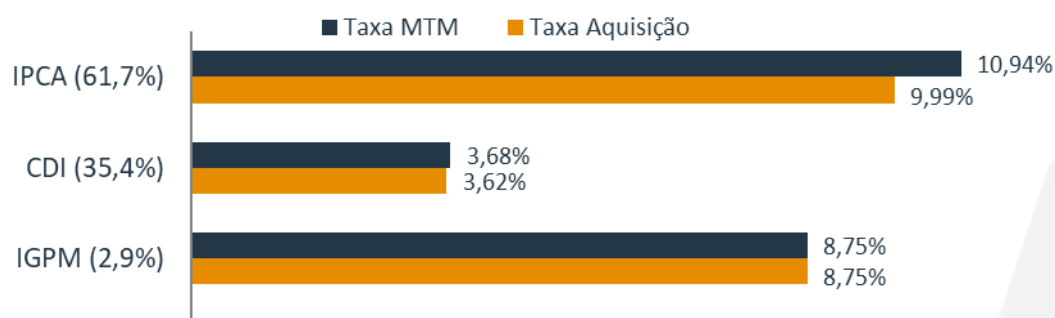
DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs POR INDEXADOR E TIPO DE ATIVO



Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/25

TAXA MÉDIA POR INDEXADOR

TAXA MÉDIA DOS CRIs



Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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	0,05	160.000	2,03%	8.888.000
02	VVRI11	V2	Híbrido - Tijolo	96,07	0,59	98.602	1,82%	7.983.804
03	RECM11	REC	Recebíveis Imobiliários	10,00	0,12	804.869	1,59%	6.978.214
04	NEWL11	Newport	Logísticos	118,58	0,95	67.289	1,59%	6.977.869
05	OUJP11	JPP	Recebíveis Imobiliários	79,67	1,05	75.267	1,40%	6.153.077
06	VENUSFII	Outras	Outras	100,00	0,96	63.652	1,32%	5.804.690
07	VGRI11	Valora	Lajes Corporativas	9,70	0,12	650.000	1,22%	5.330.000
08	KNIP11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	95,53	1,25	57.066	1,19%	5.212.979
09	BICE11	BRIO	Recebíveis Imobiliários	989,40	3,57	5.586	1,15%	5.027.400
10	ORCE11	Oriz	Recebíveis Imobiliários	100,00	0,00	50.000	1,11%	4.884.000
11	ALZC11	Alianza	Recebíveis Imobiliários	10,05	0,12	557.150	1,10%	4.819.348
12	ZAGH11	Zagros	Multiestratégia	10,40	0,07	480.677	1,10%	4.816.384
13	BTCI11	BTG Pactual	Recebíveis Imobiliários	9,99	0,10	484.326	1,02%	4.465.486
14	AIEC11	Autonomy	Lajes Corporativas	54,69	0,32	92.337	1,00%	4.393.394
15	GTWR11	Tivio	Lajes Corporativas	82,70	0,83	55.859	0,99%	4.337.451
16	MCCI11	Maua	Recebíveis Imobiliários	92,12	0,90	49.045	0,96%	4.192.857
17	LVBI11	VBI	Logísticos	114,20	0,75	38.103	0,88%	3.870.503
18	BRCO11	Bresco	Logísticos	117,86	0,87	32.503	0,81%	3.552.578
19	GARE11	Guardian	Híbrido - Tijolo	9,12	0,08	397.860	0,80%	3.509.125
20	BRCR11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	51,00	0,45	77.233	0,77%	3.387.439
21	OULG11	FAR	Logísticos	29,10	0,00	84.294	0,75%	3.294.210
22	VGIP11	Valora	Recebíveis Imobiliários	89,39	1,13	37.623	0,71%	3.103.521
23	APTO11	NAVI	Híbrido	9,52	0,09	352.663	0,69%	3.018.795
24	HGCR11	Credit Suisse	Recebíveis Imobiliários	104,35	1,05	30.653	0,68%	2.972.728
25	VISC11	Vinci	Shopping	113,82	0,80	25.639	0,61%	2.674.148
26	JSRE11	Safra	Lajes Corporativas	67,53	0,48	40.922	0,61%	2.659.930
27	CVBI11	VBI	Recebíveis Imobiliários	93,59	1,05	30.197	0,60%	2.623.817
28	RVBI11	VBI	Fundo de Fundos	73,80	0,70	33.590	0,51%	2.226.345
29	HGBS11	Hedge	Shopping	21,67	0,16	108.660	0,50%	2.175.373
30	JPPA11	JPP	Recebíveis Imobiliários	82,43	1,06	23.641	0,44%	1.913.266
31	PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	95,49	0,50	22.607	0,41%	1.801.552
32	VIUR11	Vinci	Híbrido - Tijolo	6,69	0,07	300.000	0,40%	1.749.000
33	GCRI11	Galapagos	Recebíveis Imobiliários	71,00	0,87	24.781	0,37%	1.603.331
34	KNSC11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	9,30	0,11	157.733	0,32%	1.419.597
35	DEVA11	Devant	Recebíveis Imobiliários	40,34	0,46	35.332	0,26%	1.145.463
36	SPVJ11	Succes Par	Varejo	44,71	0,13	55.315	0,25%	1.104.288
37	ARRI11	Átrio	Recebíveis Imobiliários	8,42	0,09	117.201	0,20%	861.427
38	RINV11	Real Investor	Multiestratégia	111,04	1,05	5.056	0,12%	530.880
39	VRTA11	FAR	Recebíveis Imobiliários	89,09	0,85	1.880	0,03%	152.261
40	HSLG11	Hemisfério Sul	Logísticos	87,77	0,65	1.505	0,03%	127.925
Total								141.742.457

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

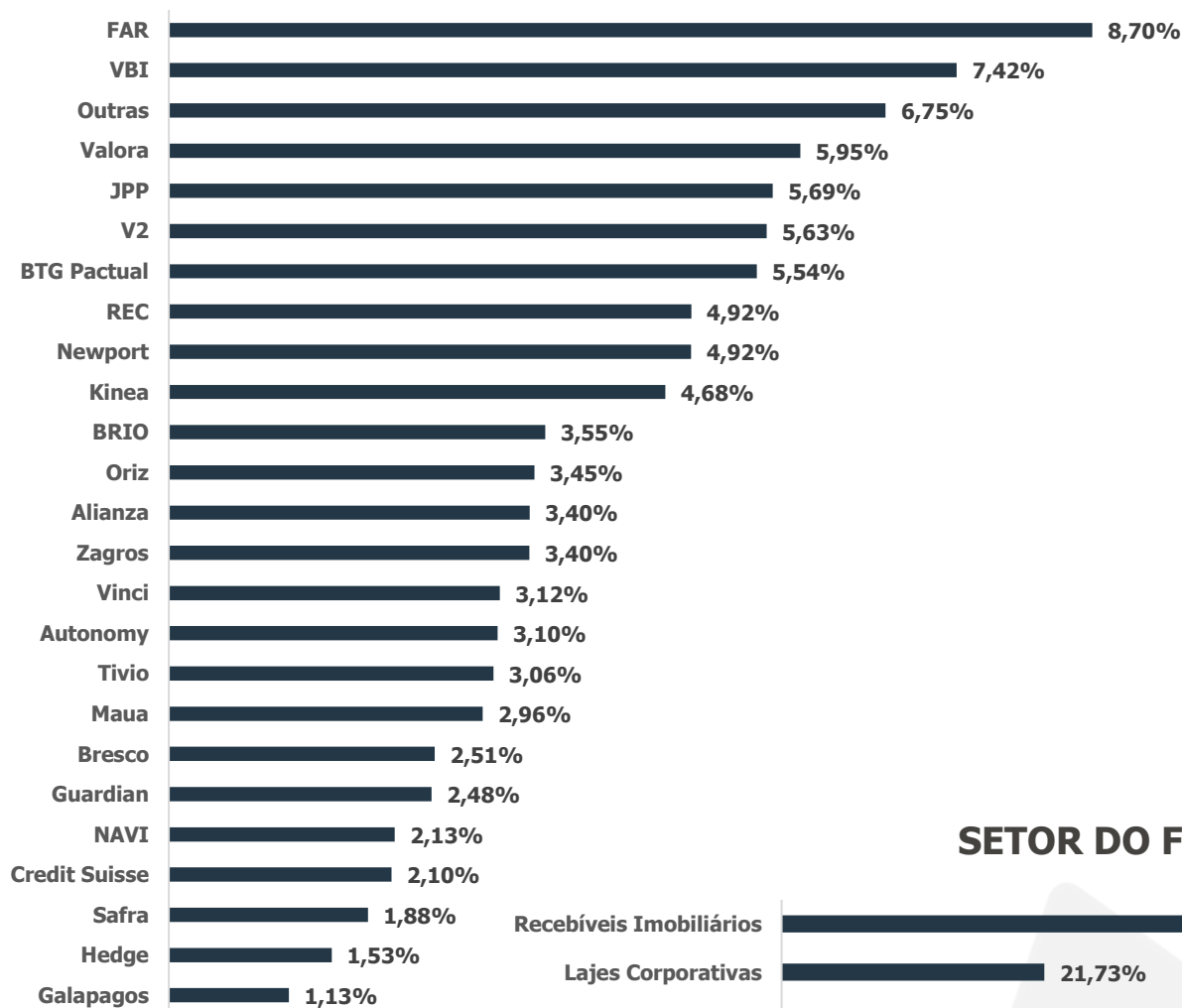
¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

³ Valor total desembolsado.

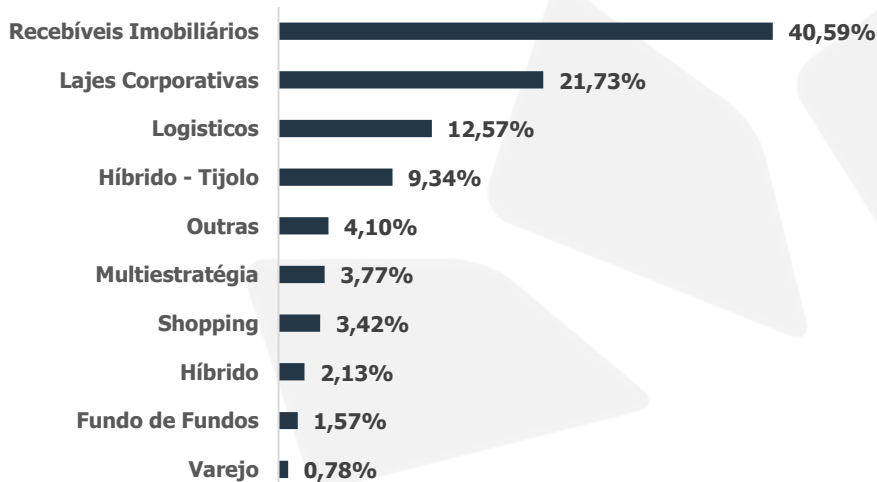
Obs.: Os percentuais demonstrados acima não consideram os valores futuros da contas a pagar e receber.

DISTRIBUIÇÃO DOS FIIs POR GESTORA E POR SETOR DO FII

GESTORA



SETOR DO FII



CARTEIRA DE IMÓVEIS COMPOSIÇÃO¹

#	Ativo	Localização	Avanço obra	Incorporação	Kicker	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor desembolsado (R\$)
01	Oscar Freire Unlimited By You, Inc	Pinheiros - São Paulo - SP	60,97%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	5,12%	22.442.260
02	Escritório Barra da Tijuca	Barra da Tijuca - RJ	100,00%	-	-	IPCA	10,50%	4,73%	20.737.340
03	Duo Living Complex	Maringá - PR	40,30%	Catamarã	3,00%	IPCA	11,00%	3,18%	13.939.282
04	Evolve Vila Mariana	Vila Mariana - São Paulo - SP	59,45%	Gafisa	2,00%	IPCA	11,00%	3,00%	13.170.451
05	Vista Madalena By You, Inc	Vila Madalena - São Paulo - SP	26,53%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	2,66%	11.666.440
06	Tumiaru 120	Ibirapuera - São Paulo - SP	100,00%	Patrimônio	3,00%	IPCA	10,00%	2,52%	11.048.890
07	Haia Boa Vista	Sorocaba - SP	56,19%	GRM	5,00%	IPCA	12,00%	2,10%	9.227.555
08	Edifício Gibran	Campo Grande - MS	99,80%	Saraiva de Rezende	5,00%	Pré fixado	15,00%	1,60%	7.022.400
09	Aldana Jardim	São Bernardo do Campo - SP	21,69%	Maximo Aldana	2,00%	IPCA	11,50%	1,56%	6.847.336
10	Icon Residence Club	Sumaré - São Paulo - SP	0,00%	Longitude	3,00%	IPCA	11,50%	1,51%	6.638.416
11	Green View Brooklin	Alto da Boa Vista - São Paulo - SP	82,39%	Patrimônio	2,00%	IPCA	10,00%	1,41%	6.166.556
12	Seven Living	Ponta da Praia - Santos - SP	17,95%	Maximo Aldana	3,00%	IPCA	11,50%	1,39%	6.087.280
13	Cond. Wish 675	Saúde - São Paulo - SP	48,20%	EBM	5,00%	IPCA	10,00%	1,25%	5.469.647
14	Mirai Suzano - Patriani	Jardim Japão - Suzano - SP	93,22%	Patriani	2,00%	IPCA	11,50%	1,23%	5.402.703
15	Sky Pinheiros	Pinheiros - São Paulo - SP	94,37%	AAM	2,00%	IPCA	10,00%	1,19%	5.225.000
16	Varandas Joy	Anápolis - GO	20,73%	Realiza	3,00%	IPCA	11,85%	1,10%	4.839.195
17	Coral Gables	Penha - SC	95,31%	Vetter	2,00%	IPCA	11,50%	1,06%	4.632.101
18	Res José A. Bortolotto	Santo Antônio de Posse - SP	99,18%	MGB	5,00%	IPCA	11,00%	1,05%	4.610.059
19	Mirai Atibaia - Patriani	Alvinópolis - Atibaia - SP	100,00%	Patriani	2,00%	IPCA	11,50%	0,93%	4.077.977
20	Habitat Aquarela	Unaí - MG	99,62%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,90%	3.931.164
21	Lisboa 142	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	B2S	4,00%	IPCA	11,50%	0,73%	3.199.352
22	Habitat Zoe	Rio Verde - GO	62,79%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,69%	3.003.321
23	Habitat Vida	Jataí - GO	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,62%	2.720.801
24	Derby Central	Recife - PE	10,15%	Maxplural	3,00%	IPCA	12,00%	0,44%	1.936.206
25	Alpha Houses I	Santana de Parnaíba - SP	100,00%	Módena	5,00%	IPCA	10,50%	0,44%	1.926.138
26	Stillo Barra	Jacarepagua - RJ	92,31%	Riva	5,00%	IPCA	10,00%	0,20%	894.158
								Total	186.862.027

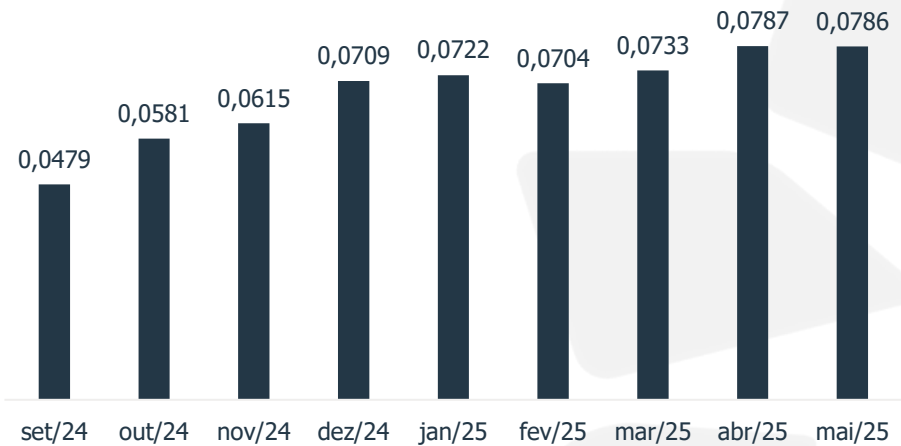
Taxa média de remuneração dos imóveis IPCA + 11,0% a.a.

POTENCIAL KICKER DE IMÓVEIS

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

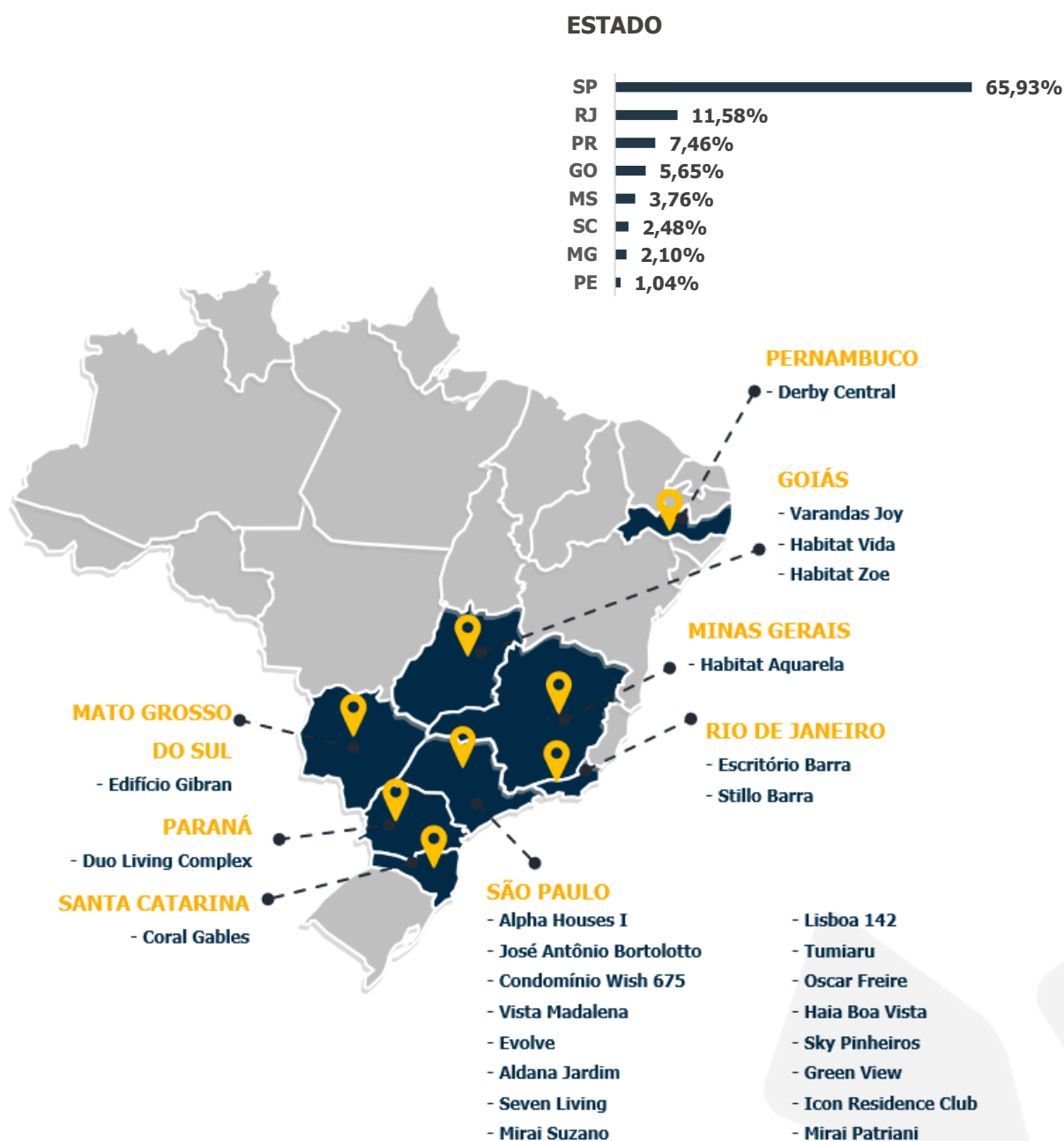
Quando ocorre a recompra de uma unidade, o Fundo recupera o valor investido, acrescido de um valor adicional, que é destinado ao resultado do Fundo e incorporado na distribuição de rendimentos do VRTM11.

Fechamos o mês com um potencial kicker a receber de R\$ 0,0786 por cota.



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Maio/25.
¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS POR ESTADO



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.ghml>

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.; FIIs listados com Dividend Yield atrativo, priorizando diversificação e boa liquidez nas cotas, buscando retorno próximo de IPCA+11% a.a.; temos também a alocação em Imóveis diretos na planta buscando retorno próximo de IPCA+12% a.a..

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

LISTA DOS ATIVOS

HCC



Operação lastreada em contratos de locação de imóveis comerciais e logísticos do Grupo Mateus (empresa listada em bolsa Rating AA pelo Fitch), localizados nas cidades de Jacobina, Timon e Sousa, todas no estado do Maranhão, compreendendo Centro de Distribuição e Supermercados. O Grupo tem forte atuação nas regiões Norte e Nordeste do país no segmento varejista e atacadista de mercadorias.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Seguro.

TERRASSA



Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Terrassa, 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 atuais 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 sediada 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.

LISTA DOS ATIVOS

COTEMINAS



Operação lastreada em Debêntures cuja devedora é a COTEMINAS, fundada em 1967 com sede em Montes Claros -MG e que funciona como holding de investimentos em empresas com atuação no setor Têxtil. As ações da Companhia são negociadas na B3 sob os códigos "CTNM3" e "CTNM4". Na década de 2000, a CTNM realizou a expansão internacional estratégica firmando aliança com a Springs Industries nos EUA.

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

PULVERIZADO SÊNIOR E MEZANINO



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

Como garantias temos Alienação Fiduciária e Cessão fiduciária.

ARACAJU



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

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

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.

LISTA DOS ATIVOS

CRI ESTÁCIO



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

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

CRI 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.

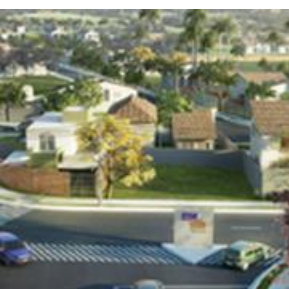
CRI MINAS BRISA



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.

LISTA DOS ATIVOS

CRI HELBOR ESTOQUE



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

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de imóveis, Aval da Helbor Empreendimentos e Fundo de Reserva.

CRI MRV



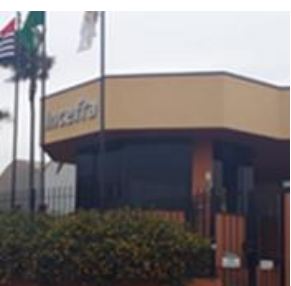
Operação lastreada em Instrumentos de Confissão de Dívida (Carteira Pró-Soluto) firmados entre a MRV Engenharia e clientes pulverizados, referente a aquisição de unidades residenciais de diversos empreendimentos, espalhados por todo o país. Fundada em 1979, presente em mais de 160 cidades no Brasil,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

CRI MRV II



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

CRI 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 ATIVOS

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 MIRAI SUZANO



Data de aquisição: Abril/2025
Localização: Suzano – SP
Incorporadora: Patriani
Mapa: [Residencial Mirai Suzano](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 93,22% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 26
Total de Unidades Vendidas: 0
Valor de Avaliação²: R\$ 10,4M
Valor Total do Investimento¹: R\$ 6,3M

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

O Fundo possui um kicker progressivo, iniciando em 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.

RESIDENCIAL MIRAI ATIBAIA



Data de aquisição: Abril/2025
Localização: Atibaia - SP
Incorporadora: Patriani
Mapa: [Residencial Mirai Atibaia](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 100% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 11
Total de Unidades Vendidas: 0
Valor de Avaliação²: R\$ 7,4M
Valor Total do Investimento¹: R\$ 4,7M

Aquisição de 11 unidades na planta, com 36% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso em parcela única.

O Fundo possui um kicker progressivo, iniciando em 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 – Maio/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 ICON CLUB



Data de aquisição: Março/2025
Localização: Sumaré – São Paulo - SP
Incorporadora: Longitude
Mapa: [Icon Residence Club](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 34,43% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 57
Total de Unidades Vendidas: 0
Valor de Avaliação²: R\$ 14,5M
Valor Total do Investimento¹: R\$ 7,0M

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

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 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 17,95% 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.

LISTA DOS IMÓVEIS

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 10,15% 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.

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 82,39% 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.

LISTA DOS IMÓVEIS

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 95,31% 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.

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 94,37% 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.

LISTA DOS IMÓVEIS

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 62,79% 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.

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 40,30% 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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 AQUARELA



Data de aquisição: Outubro/2024
Localização: Unaí - Minas Gerais - MG
Incorporadora: Habitat
Mapa: [Residencial Habitat Aquarela](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 99,62% 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.

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.

LISTA DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL VARANDAS JOY



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: Anápolis, Goiás - GO
Incorporadora: Realiza
Mapa: [Residencial Varandas Joy](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,85% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 20,73% 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.

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 21,69% 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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

ESCRITÓRIO BARRA DA TIJUCA



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

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

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

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

RESIDENCIAL JOSÉ ANTÔNIO BORTOLOTTO



Data de aquisição: Novembro/2022
Localização: Santo Antônio de Posse – SP
Incorporadora: MGB
Mapa: [Residencial José Antônio](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 99,18% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 76
Total de Unidades Vendidas: 14
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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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 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 99,80% 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.

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 48,20% 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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 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.

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 92,31% 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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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 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.

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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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

RES. OSCAR FREIRE ULTD BY YOU, INC



Data de aquisição: Julho/2023
Localização: Pinheiros, São Paulo – SP
Incorporadora: You Inc
Mapa: [Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 60,97% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 9
Total de Unidades Vendidas: 2
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.

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 56,19% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 14
Total de Unidades Vendidas: 2
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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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 EVOLVE VILA MARIANA



Data de aquisição: Junho/2024
Localização: Vila Mariana, São Paulo - SP
Incorporadora: Gafisa
Mapa: [Residencial Envolva 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: 1
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.

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 26,53% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 17
Total de Unidades Vendidas: 3
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.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Maio/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.



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

CONTATOS

CONTATO DA GESTÃO

gestao@fator.com.br

(55 11) 3049 9478

CONTATO DO ADMINISTRADOR

fundosimobiliarios@fator.com.br

(55 11) 3049 6110



» Escaneie o QR Code
e nos acompanhe nas redes sociais

Agilidade, proximidade e segurança

www.far.fator.com.br



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