



RELATÓRIO MENSAL | JULHO 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 15/08/2025
R\$ 0,09 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTM11

PL DO FUNDO

Posição 31/07/2025
R\$ 435.301.553,82

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

- Aquisição de R\$ 30 milhões do CRI Fibra, com remuneração de CDI+2,50% a.a. e vencimento em 07/2030.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE IMÓVEIS

Em julho tivemos a recompra de 3 unidades, 1 unidade de Habitat Vida, 1 unidade de Vetter Coral Gables e 1 unidade de Habitat Aquarela, além das liberações mensais que totalizaram R\$ 1,4 milhões.

- Recompra de 1 unidade do empreendimento Habitat Vida no valor de aproximadamente R\$ 327 mil.
- Recompra de 1 unidade do empreendimento Vetter – Coral Gables no valor de aproximadamente R\$ 927 mil.
- Recompra de 1 unidade do empreendimento Habitat Aquarela no valor de aproximadamente R\$ 253 mil.
- Liberações para avanço de obras que totalizaram aproximadamente R\$ 1,4 milhões para 8 empreendimentos do VRTM11.

DESTAQUES DO MÊS

* MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FIIs

Em julho as movimentações em FIIs resultaram em desinvestimento de R\$ 1,5 milhões:

Em relação as movimentações em fundos imobiliários, durante o mês mantivemos a estratégia de venda com objetivo de diminuir a parcela alocada em fundos imobiliários ao mesmo tempo em que aumentamos a parcela da carteira destinada a Operações Estruturadas e CRIs.

Reduzimos a posição do fundo em GARE (Híbrido Tijolo), OUJP (Recebíveis Imobiliários), JPPA (Recebíveis Imobiliários) e JSRE (Lajes Corporativas), com essas movimentações o fundo mantém a divisão de sua carteira entre os principais setores do mercado.

No mês de Julho os fundos apresentaram rentabilidade acima da média últimos meses devido a distribuições de final de semestre, dessa forma o Dividend Yield da carteira ficou em 13,12% a.a..

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

Número de cotistas	11.694	Rendimento por Cota	R\$ 0,090
Cota de mercado	R\$ 7,04	Potencial kicker Acumulado	R\$ 0,078
Cota patrimonial	R\$ 9,27	Dividend Yield mensal	1,28%
Reserva por Cota	R\$ 0,032	Volume médio diário negociado no mês	R\$ 481k

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.

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

Atualmente, a carteira está bem equilibrada entre Imóveis Diretos, FIIs e CRIs, com um percentual reduzido em caixa (cerca de 5% do PL do Fundo).



A recente queda da cota trouxe alguns números interessantes, em julho, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,28% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 7,04, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 118% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo fechou em 0,76x, 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 junho o VRTM11 distribuiu R\$ 0,09 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,032/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 13,2 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 0,24% (referente a junho/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

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A cada mês que passa temos mais definições sobre as tarifas de importações norte-americanas; em julho, foi a vez do acordo com a União Europeia. Não obstante, novidades no front não cessam de aparecer – em agosto, deverão continuar as negociações com a China e, para o Brasil, as negociações sobre a tarifa de 50% serão ainda mais importantes.

Aqui, destaque para a atuação da delegação brasileira e dos empresários norte-americanos, também que, por seu turno, têm batalhado para evitar um aumento de custos relevante. Categorias de peso, como café e carnes, ficaram fora de uma primeira lista de isenções das tarifas extras impostas pelos EUA ao Brasil, mas poderão, eventualmente, vir a compor uma segunda leva. Permanecem, também, as rusgas entre o presidente norte-americano e o presidente do Banco Central (Federal Reserve).

Os mercados têm relevado tais tensões, mas há espaço para volatilidade. Destaque para a divulgação da ata da reunião do Federal Reserve, além dos dados de inflação e mercado de trabalho – sob escrutínio em busca de sinais dos efeitos da majoração das tarifas de importação e suas implicações para a política monetária. Não haverá reunião de política monetária em agosto, de modo que os dados e discursos de diretores poderão influenciar as apostas majoritárias do mercado de novo corte em setembro.

Entre os dados econômicos brasileiros, teremos os indicadores de atividade econômica relativos a junho, dando substância às projeções de crescimento do segundo trimestre. A inflação também continuará no radar, especialmente as medidas subjacentes. Não haverá reunião de política monetária (Copom) em agosto, mas o modo pausa deve continuar nos próximos meses, enquanto os agentes de mercado buscarão sinais de que o ciclo de queda da Selic poderá começar. A retração dos dados de mercado de crédito, reforçada pelo IOF majorado para PJ, deverá ser o ponto de atenção no mês.

Na seara política, o mês de agosto começará com a votação, em segundo turno no Senado, da PEC dos Precatórios, que resolve a um tempo a questão da inclusão dos precatórios no limite de gastos permitido pelo arcabouço fiscal e dá fôlego aos municípios. Também eleva o limite de gastos em R\$ 12,4 bilhões, de maneira permanente, a partir de 2026. Um reforço importante em ano eleitoral.

Além disso, o Projeto de Isenção de IR para os que ganham até R\$ 5 mil deverá ser analisado na Câmara e, ao que tudo indica, tem grandes chances de ser aprovado. O PLP 128, que trata da redução de benefícios tributários em 10%, também poderá ser analisado na Câmara – mas seu desfecho é mais incerto. As pesquisas de popularidade deverão continuar sob a mira cautelosa do Congresso, que começa a fazer cálculos para as eleições de 2026.



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

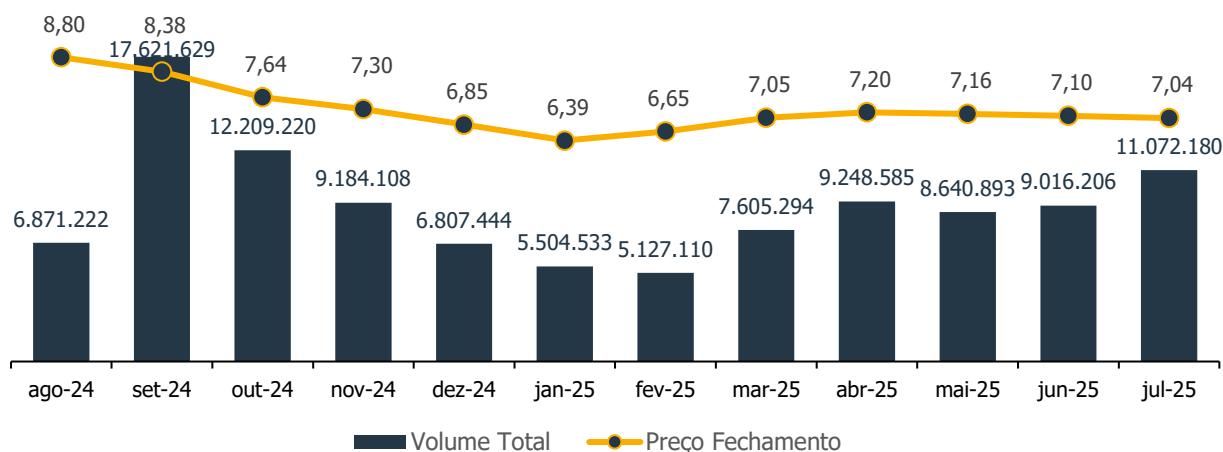
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI%¹
ago/24	453.421.112,53	9,65	8,80	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,02%	138,70%
set/24	447.180.874,20	9,52	8,38	3.757.699,60	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	46.971.245	0,090	1,25%	139,28%
mai/25	436.783.848,15	9,30	7,16	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,26%	129,86%
jun/25	438.068.092,65	9,33	7,10	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,27%	135,94%
jul/25	435.301.553,82	9,27	7,04	4.227.412,05	46.971.245	0,090	1,28%	117,89%

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

Mini DRE	jul/25	jun/25	mai/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	873.289,40	971.878,95	951.007,92	6.712.779,40	11.307.280,11
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	0,00	0,00	0,00	0,00	542.574,33
Resultados Recorrentes (FII)	1.475.437,84	1.388.677,99	1.342.350,04	10.722.926,96	20.672.297,17
Resultados Não-Recorrentes (FII)	-49.435,19	-126.134,42	-152.268,24	-2.394.859,11	-2.989.385,69
Resultados Recorrentes Imóveis Diretos	2.597.110,26	1.863.341,86	2.118.586,17	16.297.528,90	24.410.229,60
Resultados Não-Recorrentes Imóveis Diretos	52.113,92	47.040,65	53.339,74	544.547,46	623.171,25
Resultados Compromissadas	303.135,93	235.376,98	200.035,84	1.314.447,93	3.126.269,73
Total de Receitas	5.251.652,16	4.380.182,01	4.513.051,47	33.197.371,55	57.692.436,50
(-) Despesas	-467.105,37	-503.087,91	-485.583,08	-3.400.313,33	-5.597.684,82
Total de Despesas	-467.105,37	-503.087,91	-485.583,08	-3.400.313,33	-5.597.684,82
Total Resultado	4.784.546,79	3.877.094,10	4.027.468,39	29.797.058,22	52.094.751,68
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-557.134,74	350.317,95	199.943,66	-205.173,87	-2.070.375,75
Total de Rendimento Distribuído	4.227.412,05	4.227.412,05	4.227.412,05	29.591.884,35	50.024.375,93
Total de Resultado por Cota	0,102	0,083	0,086	0,634	1,109
Total Distribuído por Cota	0,090	0,090	0,090	0,630	1,065
(Distribuído - Resultado)	-0,012	0,007	0,004	-0,004	-0,044
Reserva Total Acumulada por Cota	0,033	0,021	0,028	0,033	0,032
Quantidade de Cotas (ticker VRTM11)	46.971.245	46.971.245	46.971.245		

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/25

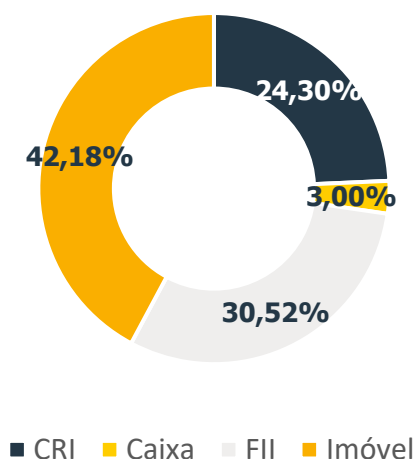
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



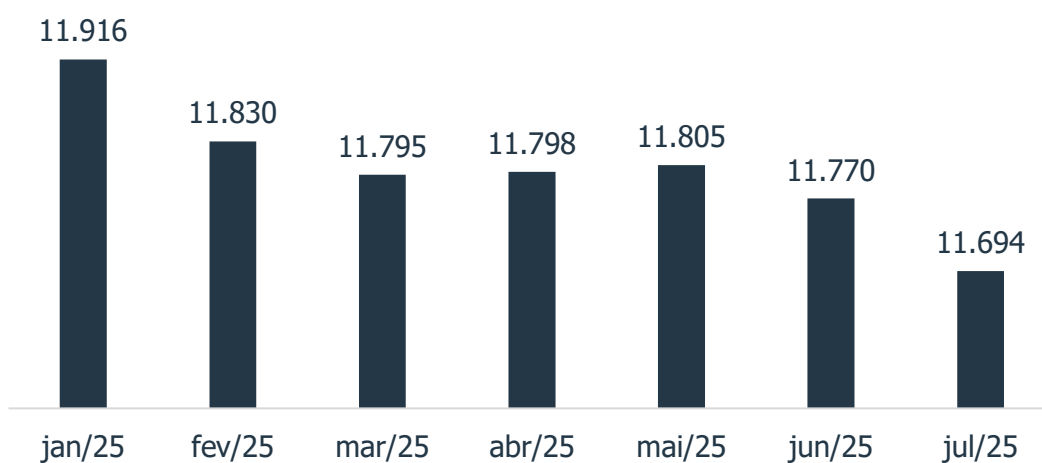
COTA A MERCADO



DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA POR TIPO DE ATIVO

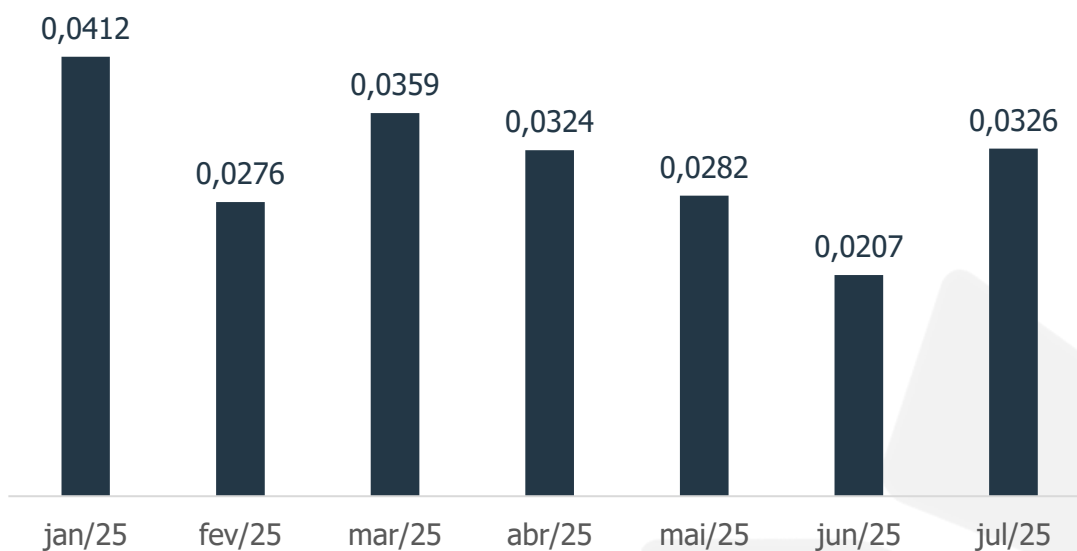


QUANTIDADE DE COTISTAS - EVOLUÇÃO



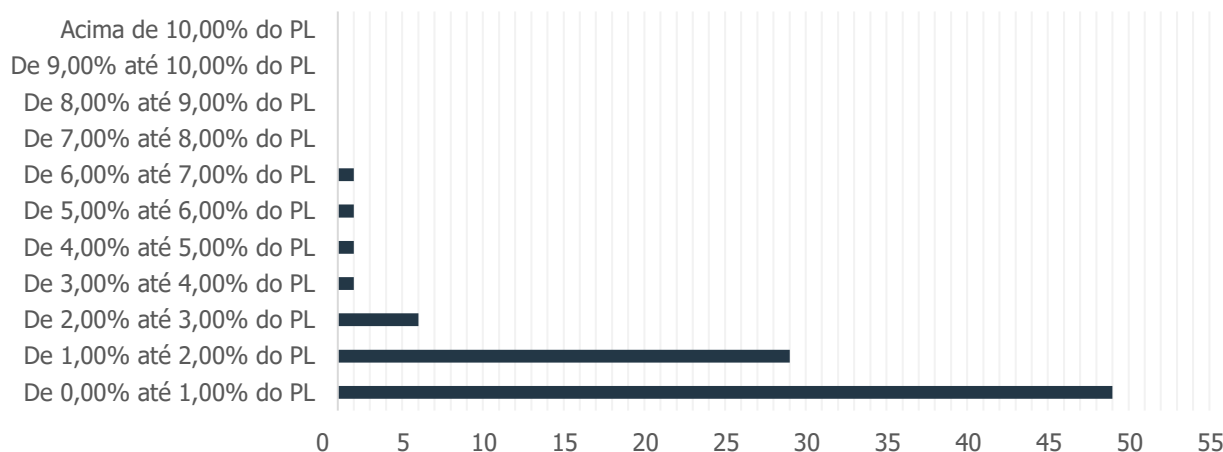
Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/25

RESERVA ACUMULADA POR COTA



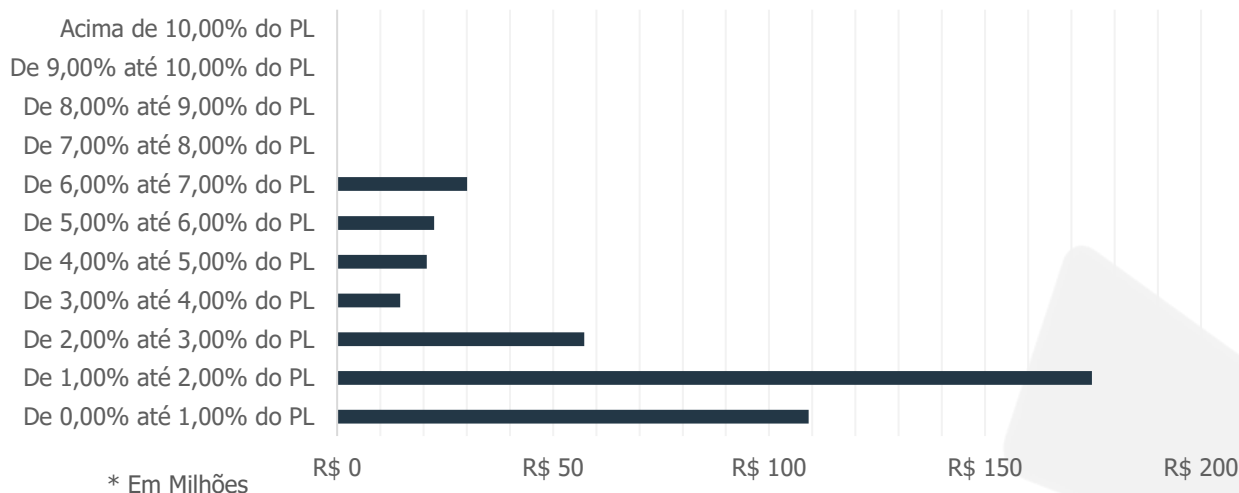
Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/25

DISTRIBUIÇÃO DE QUANTIDADE DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/25

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS² POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/25

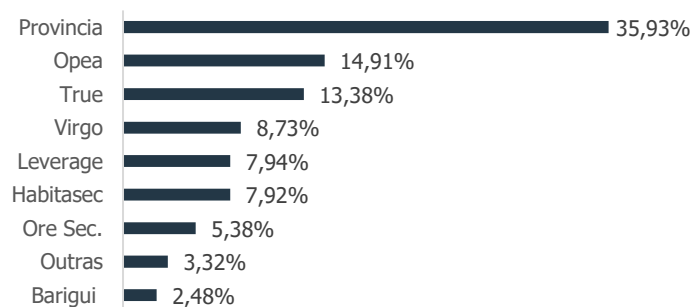
² Desconsiderando a alocação em Compromissadas, Compromissadas Reversas e Contas a pagar e receber, para a classe imóvel considera-se apenas o valor desembolsado.

CARTEIRA DE CRIs COMPOSIÇÃO¹

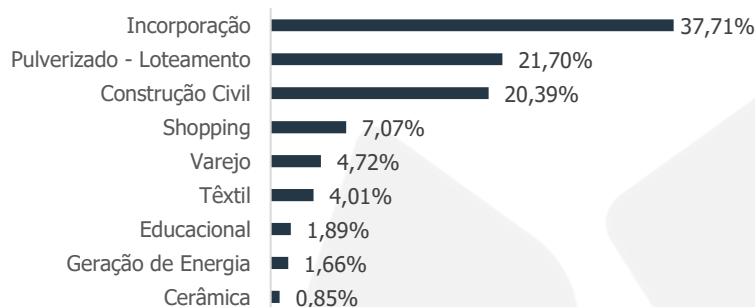
#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Fibra	25F2199910	Provincia	Incorporação	54,5%	CDI	2,50%	30/07/30	6,81%	30.097.530
02	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	32,1%	IPCA	10,03%	26/11/29	2,81%	12.415.814
03	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	9,00%	22/07/37	1,93%	8.529.129
04	Terrassa	24J3510650	Provincia	Incorporação	27,0%	IPCA	12,01%	19/12/28	1,92%	8.503.733
05	Aracaju	19C0281298	Habitasec	Shopping	26,3%	IPCA	8,08%	25/08/29	1,72%	7.595.416
06	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI	3,43%	20/12/27	1,70%	7.501.471
07	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	56,5%	CDI	5,65%	14/05/31	1,15%	5.068.878
08	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI	2,00%	15/09/27	1,09%	4.840.953
09	Coteminas	21G0785091	Virgo	Têxtil	41,3%	IPCA	7,20%	21/07/31	0,97%	4.305.281
10	Concresul	24H2277797	Opea	Construção Civil	41,6%	IPCA	12,00%	28/06/28	0,82%	3.605.328
11	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	13,5%	CDI	2,30%	26/08/27	0,60%	2.664.047
12	Estacio	19K1139670	True	Educacional	37,7%	IPCA	10,80%	15/10/27	0,46%	2.033.511
13	Pulverizado Mezanino	19E0966784	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,44%	1.925.919
14	HCC	23H1637802	Canal	Geração de Energia	N/A	IPCA	12,40%	31/08/38	0,40%	1.781.526
15	Minas Brisa	21I0912120	Ore Sec.	Incorporação	24,7%	CDI	6,95%	23/09/26	0,36%	1.584.295
16	Carvalho Hosken	20F0692684	Ore Sec.	Construção Civil	30,0%	CDI	6,65%	15/06/27	0,34%	1.508.856
17	Residence Entreserras – Série 1	22H1140858	Travessia	Construção Civil	22,4%	IPCA	10,35%	22/01/26	0,25%	1.126.483
18	Fragnani - Série 2	22J0268409	Habitasec	Cerâmica	N/A	CDI	4,50%	24/10/34	0,21%	916.201
19	Residence Entreserras – Série 2	22H2247401	Travessia	Construção Civil	22,4%	IPCA	13,21%	22/01/26	0,15%	662.295
20	Pulverizado Senior	19E0966783	Ore Sec.	Pulverizado - Loteamento	N/A	IGPM	8,75%	07/10/33	0,10%	438.433
21	San Remo	19D1329253	Ore Sec.	Incorporação	16,1%	IPCA	12,90%	17/12/25	0,07%	326.780
Total										107.431.881

DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR

SECURITIZADORA



SETOR DO DEVEDOR¹



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

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

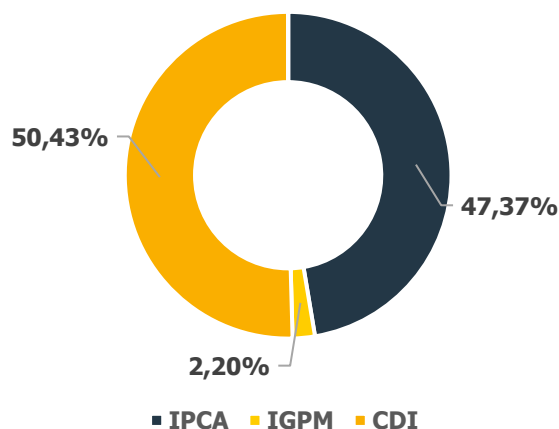
² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.

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.

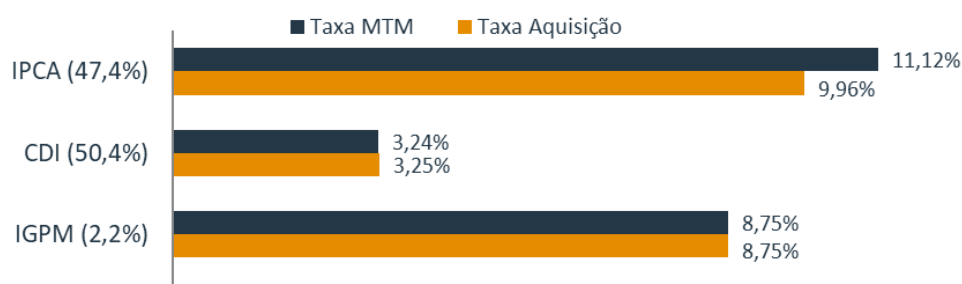
DISTRIBUIÇÃO DOS CRIs POR INDEXADOR E TIPO DE ATIVO



Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/25

TAXA MÉDIA POR INDEXADOR

TAXA MÉDIA DOS CRIs



Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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	0,33	160.000	2,01%	8.880.000
02	VVRI11	V2	Híbrido - Tijolo	96,07	1,34	98.602	1,96%	8.673.032
03	NEWL11	Newport	Logísticos	118,58	0,95	67.289	1,58%	6.978.542
04	RECM11	REC	Recebíveis Imobiliários	10,00	0,12	804.869	1,55%	6.857.484
05	VENUSFII	Outras	Outras	100,00	1,60	63.652	1,35%	5.984.844
06	VGRI11	Valora	Lajes Corporativas	9,70	0,12	650.000	1,29%	5.700.500
07	OUJP11	JPP	Recebíveis Imobiliários	79,67	1,34	70.654	1,25%	5.531.502
08	BICE11	BRIO	Recebíveis Imobiliários	989,40	3,57	5.586	1,14%	5.021.814
09	KNIP11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	95,53	0,80	57.066	1,13%	5.001.835
10	ZAGH11	Zagros	Multiestratégia	10,40	0,06	480.677	1,13%	4.999.041
11	ORCE11	Oriz	Recebíveis Imobiliários	100,00	1,10	50.000	1,10%	4.884.000
12	BTCI11	BTG Pactual	Recebíveis Imobiliários	9,99	0,10	484.326	1,00%	4.436.426
13	AIEC11	Autonomy	Lajes Corporativas	54,69	0,32	92.337	0,96%	4.256.736
14	GTWR11	Tivio	Lajes Corporativas	82,70	0,87	55.859	0,96%	4.236.905
15	ALZC11	Alianza	Recebíveis Imobiliários	10,05	0,10	557.150	0,95%	4.184.197
16	MCCI11	Maua	Recebíveis Imobiliários	92,12	0,90	49.045	0,94%	4.178.634
17	LVB111	VBI	Logísticos	114,20	0,75	38.103	0,88%	3.894.889
18	BRCR11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	51,00	0,41	77.233	0,73%	3.227.567
19	VGIP11	Valora	Recebíveis Imobiliários	89,39	1,25	37.623	0,70%	3.079.819
20	OULG11	FAR	Logísticos	29,10	0,24	73.682	0,68%	3.006.226
21	APTO11	NAVI	Híbrido	9,52	0,10	352.663	0,67%	2.958.843
22	HGCR11	Credit Suisse	Recebíveis Imobiliários	104,35	1,05	30.653	0,66%	2.914.181
23	BRCO11	Bresco	Logísticos	117,86	1,05	24.299	0,60%	2.672.161
24	VISC11	Vinci	Shopping	113,82	0,81	25.639	0,60%	2.650.047
25	CVBI11	VBI	Recebíveis Imobiliários	93,59	1,05	30.197	0,58%	2.565.235
26	RVBI11	VBI	Fundo de Fundos	73,80	0,70	33.590	0,48%	2.128.262
27	HGBS11	Hedge	Shopping	21,67	0,16	108.660	0,46%	2.021.076
28	GARE11	Guardian	Híbrido - Tijolo	9,12	0,08	188.654	0,38%	1.697.886
29	JPPA11	JPP	Recebíveis Imobiliários	82,43	1,23	21.331	0,38%	1.685.149
30	PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	95,49	0,50	22.607	0,38%	1.683.317
31	VIUR11	Vinci	Híbrido - Tijolo	6,69	0,07	300.000	0,37%	1.644.000
32	GCRI11	Galapagos	Recebíveis Imobiliários	71,00	0,87	24.781	0,36%	1.604.074
33	KNSC11	Kinea	Recebíveis Imobiliários	9,30	0,09	157.733	0,32%	1.397.514
34	DEVA11	Devant	Recebíveis Imobiliários	40,34	0,46	35.332	0,26%	1.157.123
35	SPVJ11	Succes Par	Varejo	44,71	0,18	0	0,25%	1.111.274
36	ARRI11	Átrio	Recebíveis Imobiliários	8,42	0,09	55.315	0,18%	813.375
37	JSRE11	Safra	Lajes Corporativas	67,53	0,48	11.563	0,17%	741.304
38	RINV11	Real Investor	Multiestratégia	111,04	1,05	5.056	0,12%	518.240
							Total	134.977.052

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

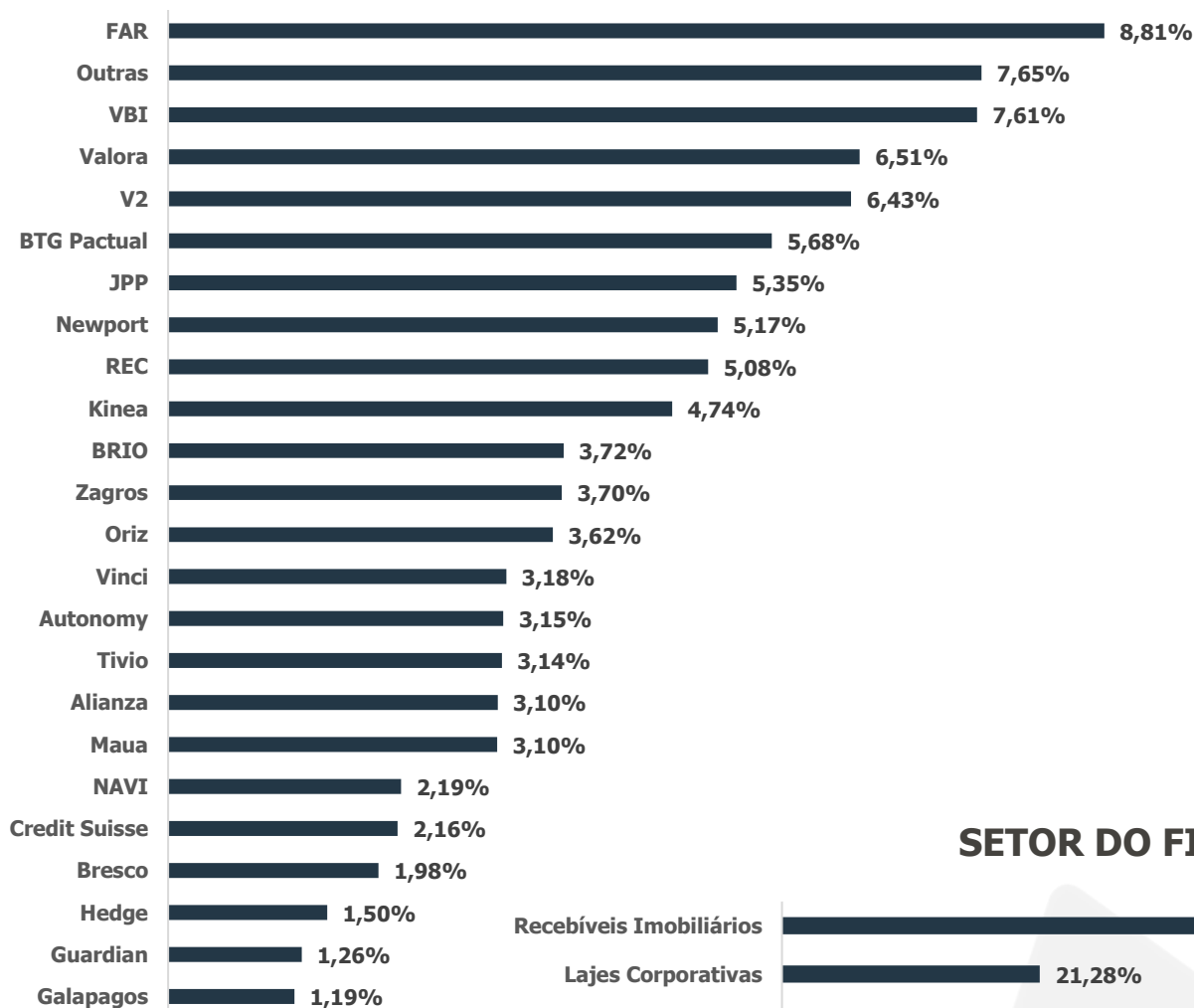
¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

³ Valor total desembolsado.

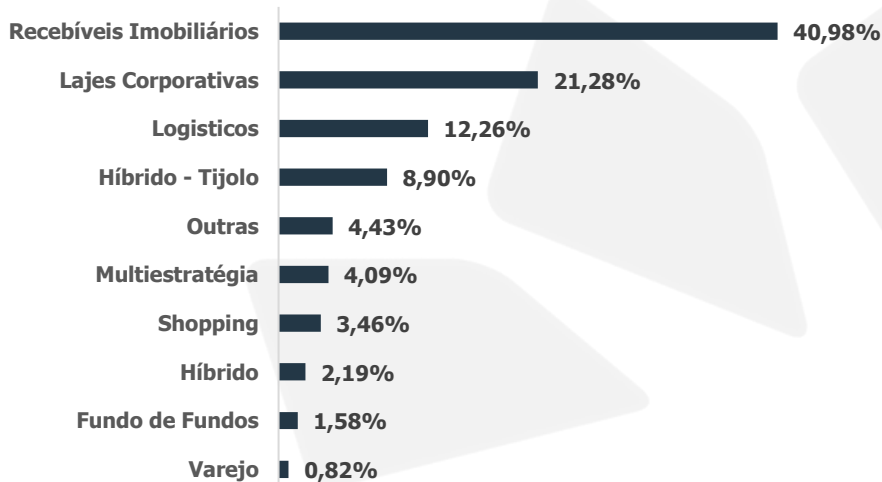
Obs.: Os percentuais demonstrados acima não consideram os valores futuros da contas a pagar e receber.

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	61,90%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	5,08%	22.442.260
02	Escritório Barra da Tijuca	Barra da Tijuca - RJ	100,00%	-	-	IPCA	10,50%	4,69%	20.737.340
03	Duo Living Complex	Maringá - PR	45,27%	Catamarã	3,00%	IPCA	11,00%	3,30%	14.602.142
04	Evolve Vila Mariana	Vila Mariana - São Paulo - SP	59,45%	Gafisa	2,00%	IPCA	11,00%	2,98%	13.170.451
05	Vista Madalena By You, Inc	Vila Madalena - São Paulo - SP	26,53%	You Inc	3,00%	IPCA	11,00%	2,64%	11.666.440
06	Tumiáru 120	Ibirapuera - São Paulo - SP	100,00%	Patrimônio	3,00%	IPCA	10,00%	2,50%	11.048.890
07	Haia Boa Vista	Sorocaba - SP	60,41%	GRM	5,00%	IPCA	12,00%	1,92%	8.511.322
08	Edifício Gibran	Campo Grande - MS	99,87%	Saraiva de Rezende	5,00%	Pré fixado	15,00%	1,59%	7.022.400
09	Seven Living	Ponta da Praia - Santos - SP	25,13%	Maximo Aldana	3,00%	IPCA	11,50%	1,55%	6.858.297
10	Aldana Jardim	São Bernardo do Campo - SP	23,56%	Maximo Aldana	2,00%	IPCA	11,50%	1,55%	6.847.336
11	Green View Brooklin	Alto da Boa Vista - São Paulo - SP	90,71%	Patrimônio	2,00%	IPCA	10,00%	1,52%	6.725.014
12	Icon Residence Club	Sumaré - São Paulo - SP	53,01%	Longitude	3,00%	IPCA	11,50%	1,50%	6.638.416
13	Mirai Suzano - Patriani	Jardim Japão - Suzano - SP	98,81%	Patriani	2,00%	IPCA	11,50%	1,32%	5.848.486
14	Cond. Wish 675	Saúde - São Paulo - SP	59,68%	EBM	5,00%	IPCA	10,00%	1,24%	5.469.647
15	Sky Pinheiros	Pinheiros - São Paulo - SP	96,51%	AAM	2,00%	IPCA	10,00%	1,18%	5.225.000
16	Varandas Joy	Anápolis - GO	30,29%	Realiza	3,00%	IPCA	11,85%	1,09%	4.839.195
17	Res José A. Bortolotto	Santo Antônio de Posse - SP	99,26%	MGB	5,00%	IPCA	11,00%	1,04%	4.617.051
18	Coral Gables	Penha - SC	91,80%	Vetter	2,00%	IPCA	11,50%	0,85%	3.773.674
19	Habitat Aquarela	Unaí - MG	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,85%	3.753.240
20	Habitat Zoe	Rio Verde - GO	70,45%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,77%	3.425.830
21	Lisboa 142	Pinheiros - São Paulo - SP	100,00%	B2S	4,00%	IPCA	11,50%	0,72%	3.199.352
22	Mirai Atibaia - Patriani	Alvinópolis - Atibaia - SP	100,00%	Patriani	2,00%	IPCA	11,50%	0,68%	3.016.760
23	Habitat Vida	Jataí - GO	100,00%	Habitat	3,00%	IPCA	11,00%	0,54%	2.404.357
24	Derby Central	Recife - PE	11,38%	Maxplural	3,00%	IPCA	12,00%	0,47%	2.081.167
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%	0,15%	659.829
Total									186.510.034

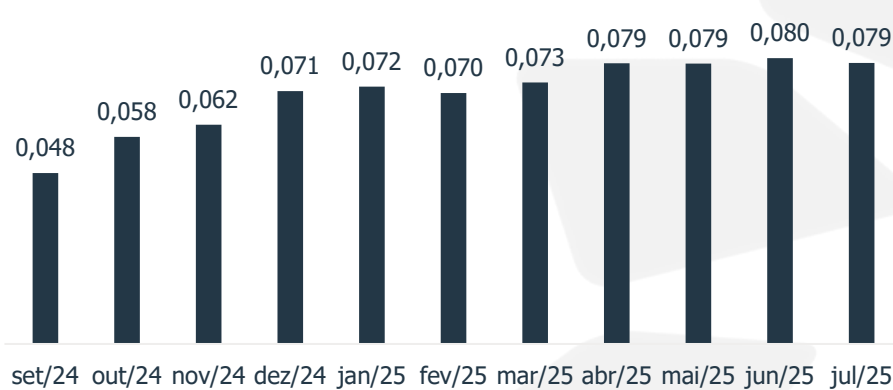
Taxa média de remuneração dos imóveis IPCA + 11,0% a.a.

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.

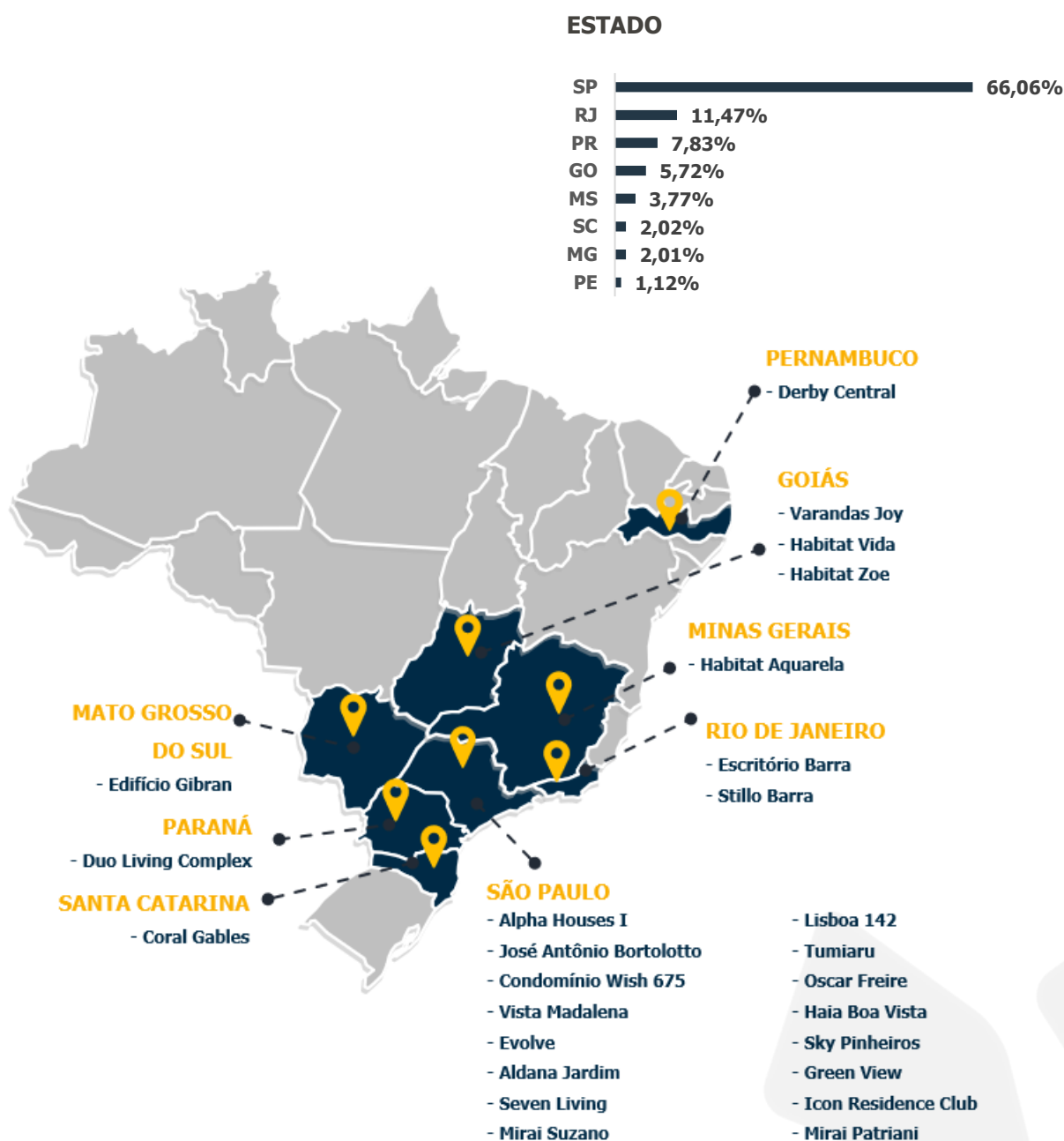
Quando ocorre a recompra de uma unidade, o Fundo recupera o valor investido, acrescido de um valor adicional, que é destinado ao resultado do Fundo e incorporado na distribuição de rendimentos do VRTM11.

Fechamos o mês com um potencial kicker a receber de R\$ 0,0788 por cota.



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Julho/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

FIBRA



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

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

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.

LISTA DOS ATIVOS

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.

COTEMINAS



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

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

PULVERIZADO SÊNIOR E MEZANINO



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

Como garantias temos Alienação Fiduciária e Cessão fiduciária.

ARACAJU



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

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

LISTA DOS ATIVOS

CARVALHO HOSKEN



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

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

CRI ESTÁCIO



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

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

CRI 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.

LISTA DOS ATIVOS

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.

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.

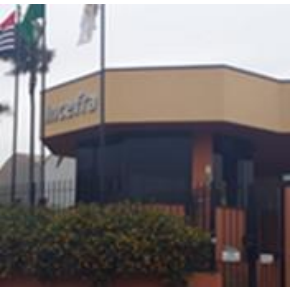
CRI MRV II



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.

LISTA DOS ATIVOS

CRI FRAGNANI II



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

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

CRI 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 98,81% 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.

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

RESIDENCIAL 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: 4
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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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 53,01% 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.

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

RESIDENCIAL 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 25,13% 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.

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

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 11,38% 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.

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

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 90,71% 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.

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

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 91,80% concluídas
Total de Unidades Compradas³: 5
Total de Unidades Vendidas: 2
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.

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

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 96,51% 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.

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

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 70,45% 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.

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

RESIDENCIAL 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 45,27% 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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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 concluídas
Total de Unidades Compradas³: 19
Total de Unidades Vendidas: 1
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.

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

RESIDENCIAL HABITAT 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: 1
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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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 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 30,29% 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.

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

RESIDENCIAL ALDANA JARDIM



Data de aquisição: Setembro/2024
Localização: São Bernardo do Campo - São Paulo - SP
Incorporadora: Maximo Aldana
Mapa: [Residencial Aldana Jardim](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 11,50% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 23,56% 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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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 paga pela locação a remuneração 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 99,26% 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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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 99,87% 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.

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

RESIDENCIAL CONDOMÍNIO WISH 675



Data de aquisição: Abril/2023
Localização: Saúde, São Paulo – SP
Incorporadora: EBM
Mapa: [Residencial Condomínio Wish 675](#)
Tipo de Imóvel: Residencial
Rentabilidade: 10,00% a.a.
Indexador: IPCA
Status do Imóvel: Obras 59,68% 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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 5% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 10,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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.

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

RESIDENCIAL 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: 2
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.

Sobre o valor efetivamente pago por cada unidade, o Fundo receberá um adicional de 5% a cada recompra efetuada. O incorporador paga ao Fundo um prêmio mensal de 10,00% a.a. + IPCA, para manter o direito de recomprar as unidades.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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.

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

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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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 61,90% 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.

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

RESIDENCIAL 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 60,41% 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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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 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: 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.

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

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.

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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Julho/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.