



# FII Fator Renda Estruturada

Relatório gerencial - FA0E11

# Perfil do Fundo



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

## PÚBLICO ALVO:

Investidores Qualificados

## DATA DE CONSTITUIÇÃO:

10/02/2023

## RENTABILIDADE ALVO:

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

## PRAZO:

5 (cinco anos)

## ADMINISTRADOR:

Banco Ourinvest S.A.

## GESTOR:

Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.:

0,15% a.a.

## TAXA DE PERFORMANCE:

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

## NÚMERO DE COTAS:

55.943

## CNPJ DO FUNDO:

49.553.783/0001-20

## CONTATO ADMINISTRADOR:

[atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br](mailto:atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br)

## SITE GESTOR:

[www.fatorreasset.com.br](http://www.fatorreasset.com.br)

## CONTATO ESCRITURADOR:

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

## SITE DO FUNDO:

[FII Fator Renda Estruturada](#)

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



# Destques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

**R\$ 8,18**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 970,44**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**10,1%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 54.289.446,02**

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

**R\$ 0,00**

NÚMERO DE COTISTAS:

**8**

## NOTA DO GESTOR

Em dezembro ocorreu a 1º liquidação da segunda emissão de cotas, no montante de 25MM.

Durante o mês, a gestão adquiriu o CRI Lote 5.

O Fundo conta com aproximadamente R\$ 28 MM em caixa para cumprir com as obrigações de pagamento de imóveis em construção e a alocação em outros ativos-alvo.

A alocação em ativos-alvo ficou em 47,9% do PL. O resultado distribuível no mês foi de R\$ 8,17 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$ 8,18. O Fundo não possui valores em reserva.

Os dividendos no valor de R\$ 8,18 foram pagos para o recibo FAOE11. Os dividendos no valor de R\$ 2,82 foram pagos para os recibos FAOE15.

# Resultado

## DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 8,17 por cota.

A composição de receitas do mês foi de 56% de rendimentos dos imóveis em carteira, 34% provenientes de CRIs e 10% de renda fixa.

	Dez-23	2023	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>290.055</b>	<b>1.017.182</b>	<b>1.017.182</b>
Renda Fixa	28.072	476.196	476.196
CRI	98.829	165.716	165.716
FII	-	-	-
Imóveis	163.154	375.270	375.270
(-) Receita (não caixa)	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(44.909)</b>	<b>(168.523)</b>	<b>(168.523)</b>
Taxa de Administração*	(26.670)	(106.667)	(106.667)
Taxa de Gestão e Consultoria	(15.546)	(49.662)	(49.662)
Taxa de Performance	-	-	-
Outras	(2.693)	(12.193)	(12.193)
<b>Resultado</b>	<b>245.145</b>	<b>848.659</b>	<b>848.659</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>8,17</b>	<b>30,54</b>	<b>30,54</b>
Reserva de Lucros	275	(1)	(1)
<b>Rendimentos</b>	<b>245.420</b>	<b>848.658</b>	<b>848.658</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>8,18</b>	<b>30,53</b>	<b>30,53</b>

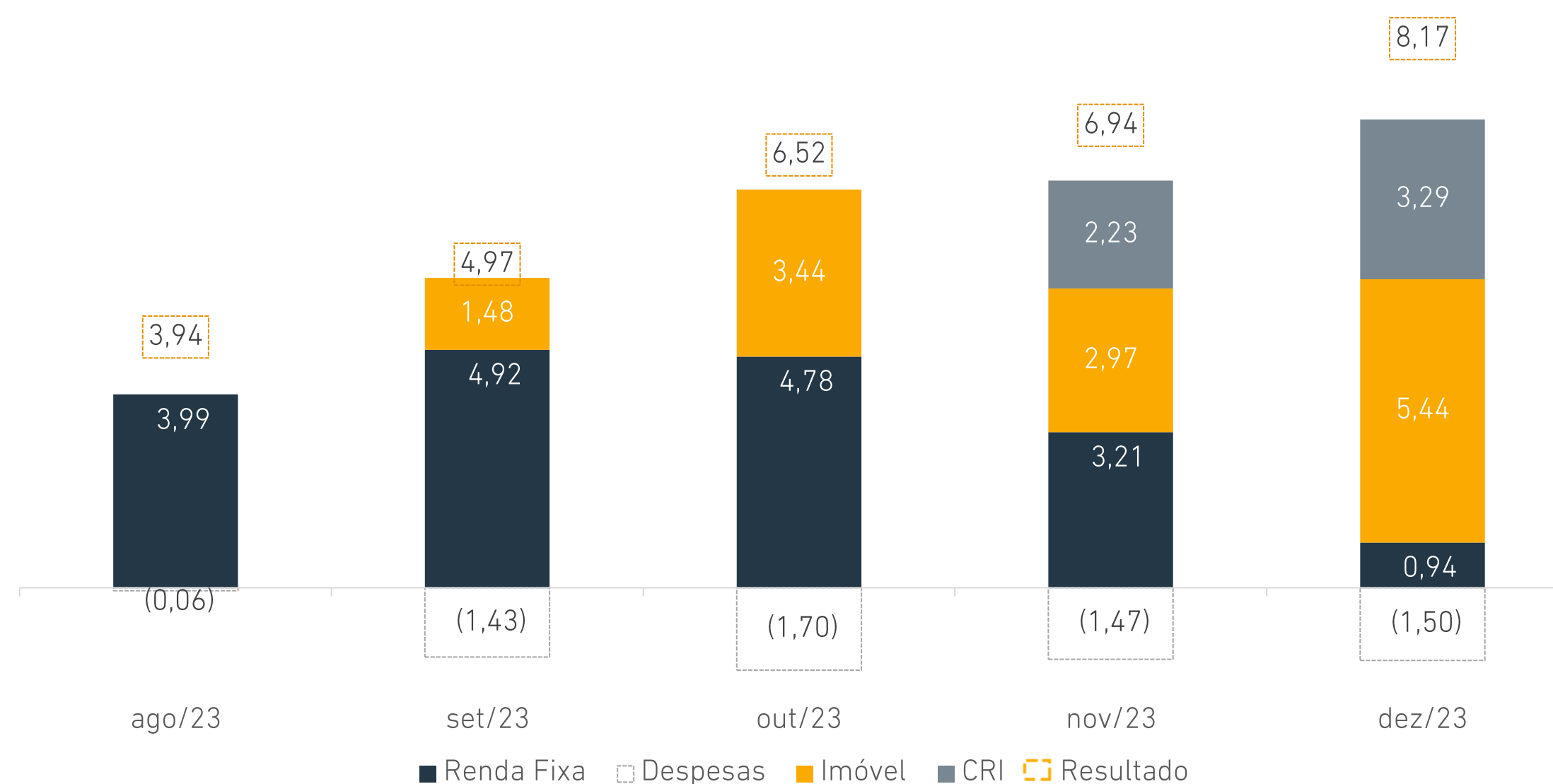
# Resultado



## Resultado Mensal por Cota

No mês de dezembro, as alocações em novos ativos-alvo seguem avançando.

As receitas geradas através dos rendimentos com imóveis e CRI representam 90%, já os rendimentos com renda fixa correspondem a 10%.



# Resultado

## Rendimentos



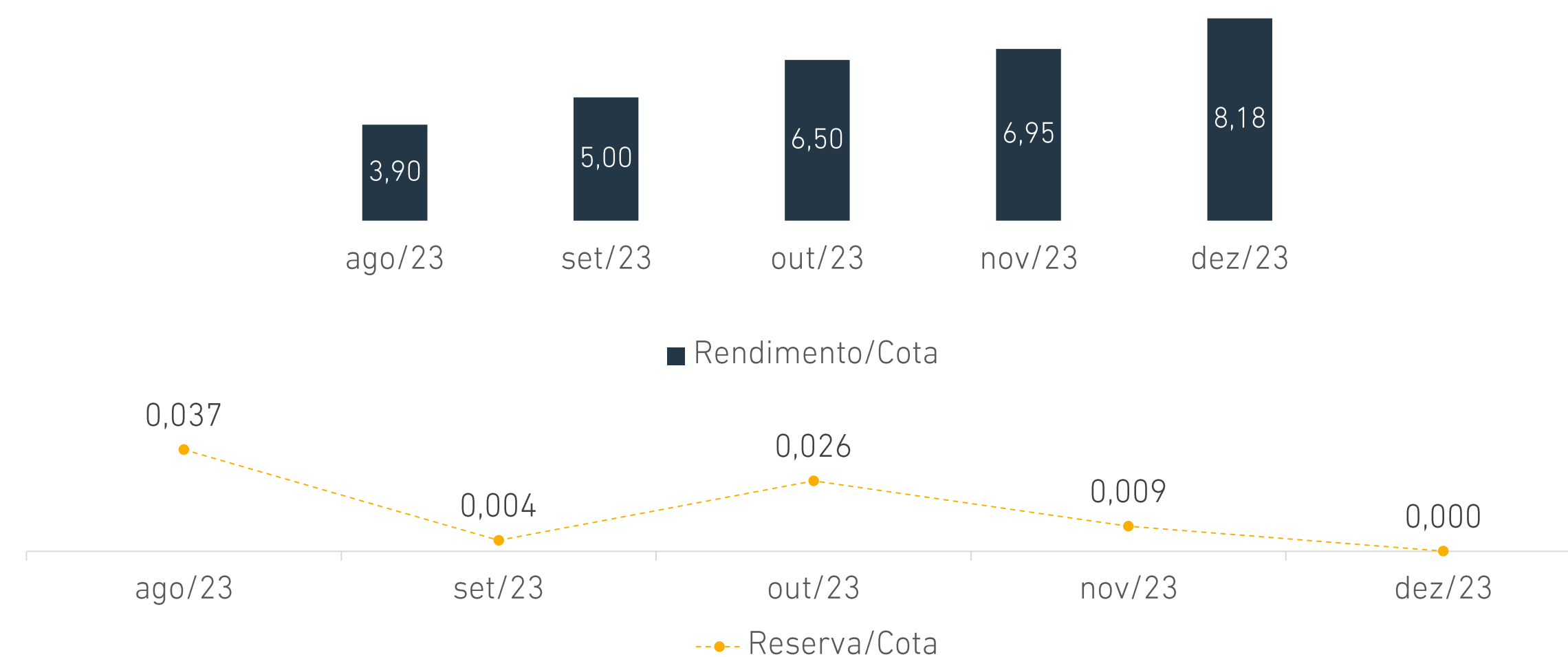
Este mês o fundo distribuiu R\$ 8,18 por cota, representando um dividend yield de 10,1% a.a. sobre o preço da cota patrimonial (R\$ 970,44).

A reserva utilizada no mês de novembro foi de aproximadamente R\$ 0,01.

### COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



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



# Carteira de Ativos

## Composição da carteira



Durante o mês de dezembro a gestão adquiriu o CRI Lote 5.

Atualmente, 47,9% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo, sendo 29,6% em imóveis, 18% alocado em CRI e 52,1% em caixa.

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

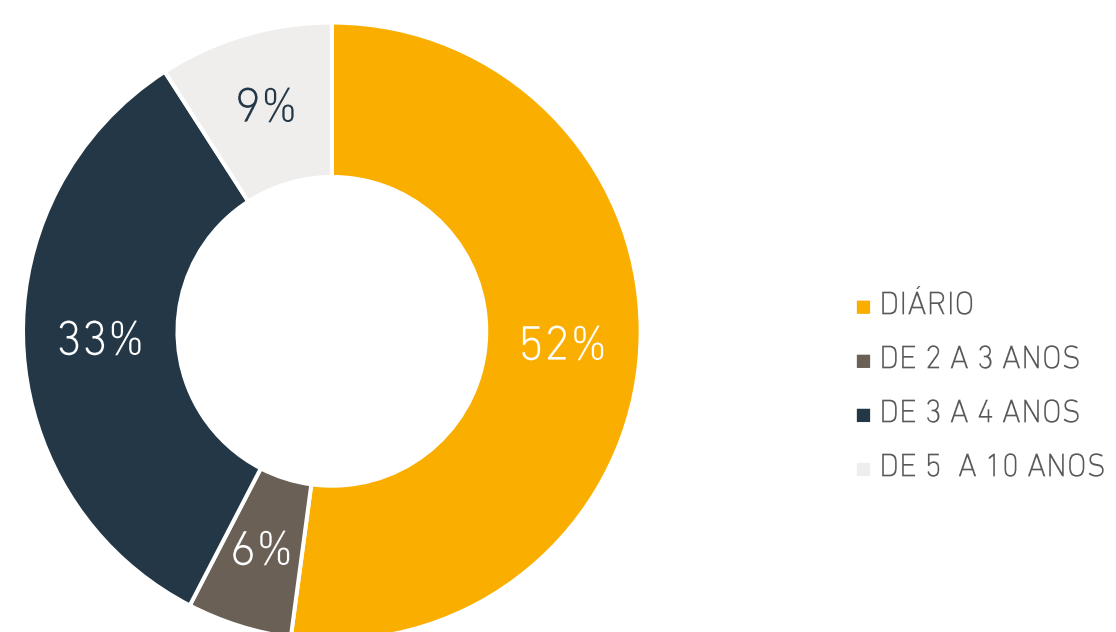
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
<b>IMÓVEIS</b>							
Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc	-	-	11,00%	IPCA	17/08/2023	8.366.343	15,4%
Residencial Haia Boa Vista			12,00%	IPCA	27/10/2023	4.750.000	8,7%
Residencial Lisboa 142			11,50%	IPCA	30/11/2023	2.988.814	5,5%
<b>Sub-Total Imóveis</b>						<b>16.105.158</b>	<b>29,6%</b>
<b>CRI</b>							
22C1024589	ARQUIPLAN	16/03/2027	4,25%	CDI	27/10/2023	5.014.543	9%
23K2348010	LOTE 5	26/11/2029	10,50%	IPCA	06/12/2023	4.958.001	9%
<b>Sub-Total CRI's</b>						<b>9.972.544</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAL</b>						<b>26.077.701,35</b>	<b>47,9%</b>

# Carteira de Ativos

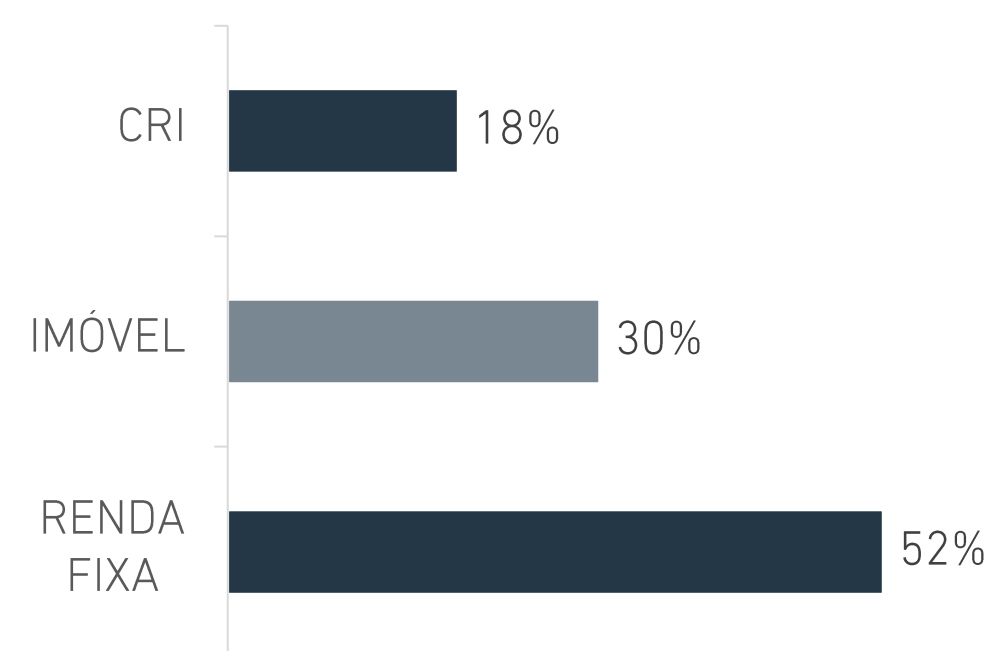


## Distribuição da carteira

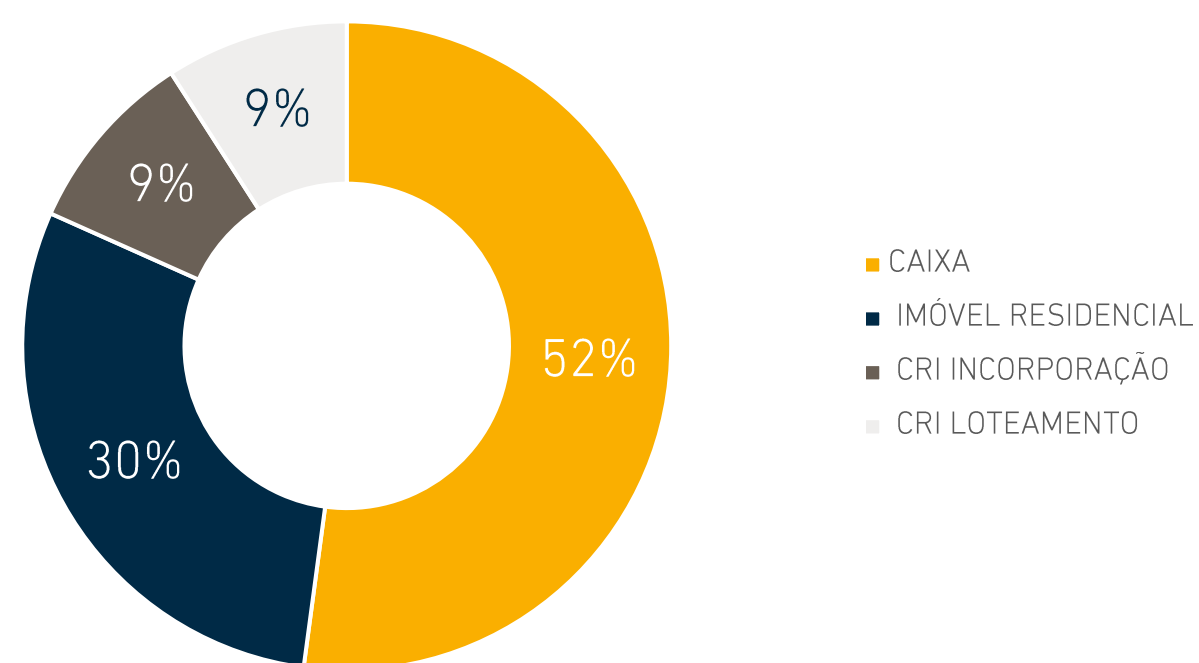
VENCIMENTO



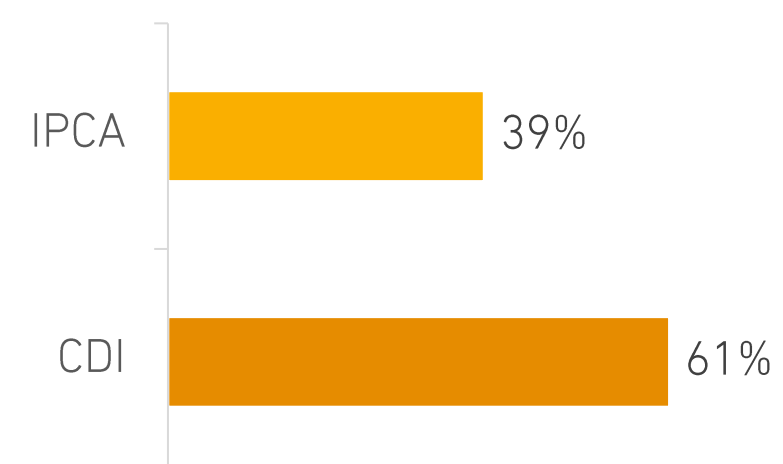
TIPO DE ATIVO



SETOR



INDEXADOR



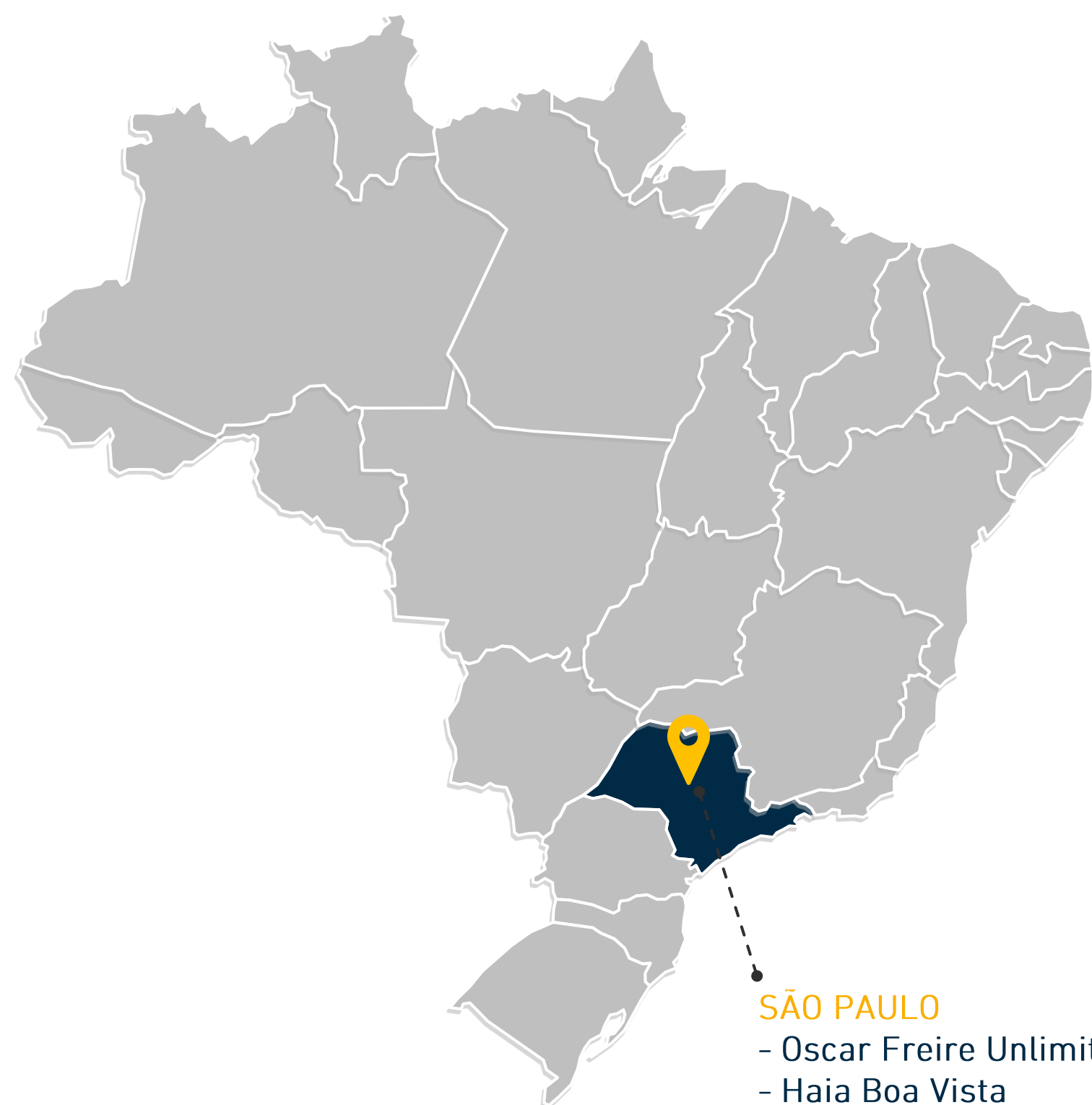


# Carteira de Ativos



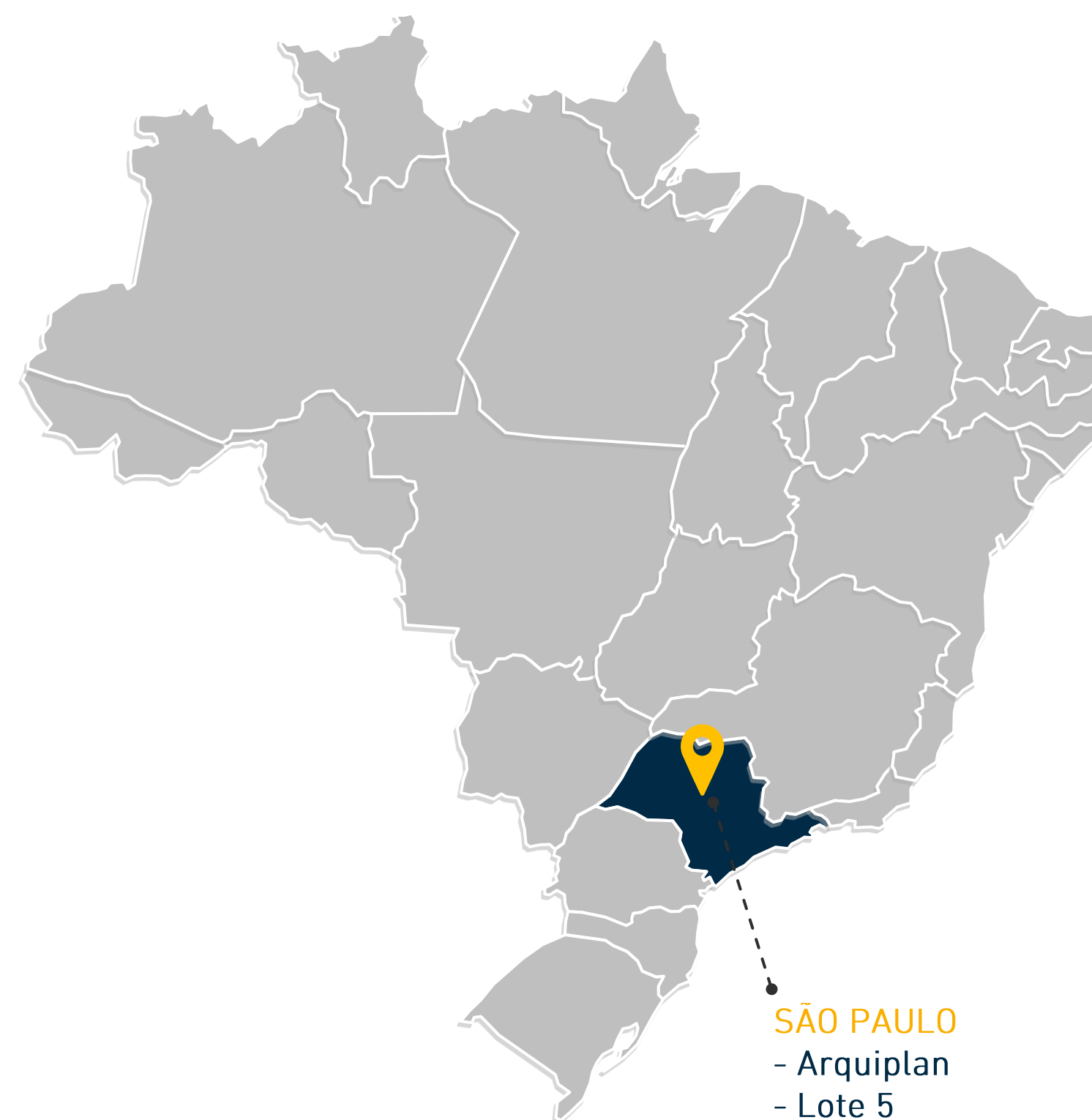
## Localização

 IMÓVEIS



- SÃO PAULO**
- Oscar Freire Unlimited by You
  - Haia Boa Vista
  - Lisboa 142

 CRIs



- SÃO PAULO**
- Arquiplan
  - Lote 5

# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc

Data de Aquisição: Ago-23

Localização: Pinheiros, São Paulo – SP

Incorporadora: You Inc.

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

Tipo de Imóvel: Residencial

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

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 12,04% concluídas

Unidades Compradas: 3

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: R\$ 17.161.560,00

Valor Total do Investimento: R\$ 9.984.120,36

Valor Desembolsado: R\$ 8.366.343,43

#### Estrutura da Operação:

Aquisição de 3 unidades na planta, com 42% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

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

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



# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Haia Boa Vista

Data de Aquisição: Out-23

Localização: Sorocaba – SP

Incorporadora: GRM

Mapa: [Residencial Haia Boa Vista](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

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

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 13,22% concluídas

Unidades Compradas: 7

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: R\$ 8.806.000,00

Valor Total do Investimento: R\$ 5.000.000,00

Valor Desembolsado: R\$ 4.750.000,00

#### Estrutura da Operação:

Aquisição de 7 unidades na planta, com 43% de desconto em relação ao valor de avaliação, com desembolso de sinal e pagamento do valor remanescente contra cronograma de obras.

O Fundo possui um kicker de 5% do valor desembolsado em cada venda de suas unidades para terceiros.

O incorporador paga uma garantia de rentabilidade mensal de 12% a.a. + IPCA até um ano após o habite-se.



# Carteira de Ativos

## Imóveis



### Residencial Lisboa 142

Data de Aquisição: Nov-23

Localização: Pinheiros – SP

Incorporadora: B2S

Mapa: [Residencial Lisboa 142](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

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

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras concluídas

Unidades Compradas: 2

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: R\$ R\$ 4.800,000,00

Valor Total do Investimento: R\$ R\$ 2.988.814,00

Valor Desembolsado: R\$ 2.988.814,00

#### Estrutura da Operação:

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

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

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

# Carteira de Ativos

CRI 

## CRI Arquiplan

Emissor: Canal Companhia de Securitização

Taxa: 4,25% a.a.

Indexador: CDI

Vencimento: Abr-27

Instrumento Financeiro: 22C1024589

Lastro: Financiamento para construção de imóvel

**Garantias:**

Alienação Fiduciária de Imóvel

Seguro Garantia

Aval

Fundo de Liquidez/ Despesa Extraordinária/

Despesa Recorrente



## CRI Lote 5

Emissor: Opea Securitizadora

Taxa: 10,5% a.a.

Indexador: IPCA

Vencimento: Dez-29

Instrumento Financeiro: 23K2348010

Lastro: Financiamento para construção de imóvel

**Garantias:**

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária do Estoque

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Fundo de Obras

Fundo de Despesas

Aval





1999

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

2002

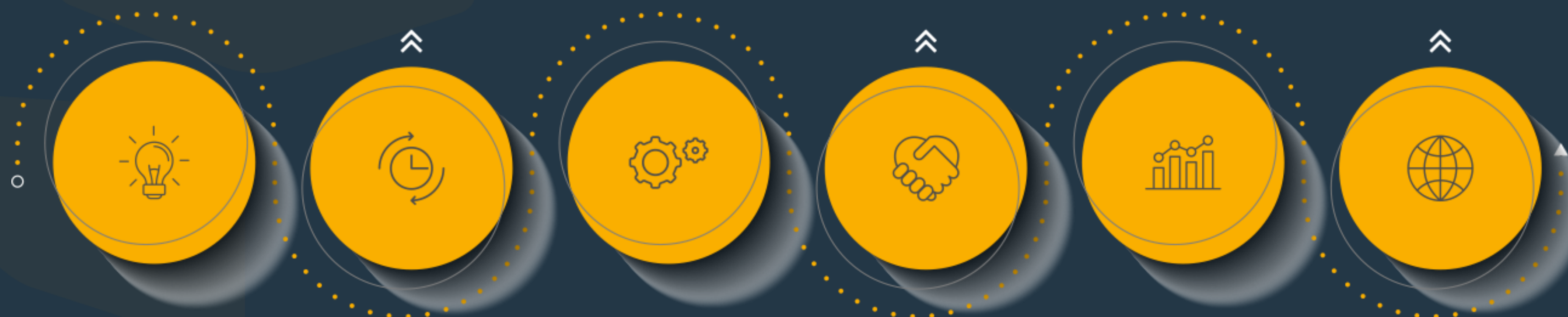
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

2003

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

2012

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



2016

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

2018

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

2020

Ourinvest Innovation é fundada.

2021

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



# Sobre o Gestor



**R\$4,8 bilhões**

Em fundos e portfólios sob gestão,  
CRIs e CRAs emitidos.

R\$2,1 bi em emissões de CRIs

R\$1,4 bi em emissões de CRAs

R\$0,4 bi em estruturação de recebíveis

R\$1,0 bi em fundos sob gestão

R\$0,3 bi em portfólios de desenvolvimento imobiliário



# fator



## INFORMAÇÕES DO GESTOR:

São Paulo

(55 11) 3049-9121

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

04530-001 - São Paulo - SP

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

OUIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)



## NOS ACOMPANHE NAS REDES SOCIAIS



/empresasfator



/fatorgestaoderecursos



/fatorgestaoderecursos

## INFORMAÇÕES DO ADMINISTRADOR:

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, 1.728

Sobreloja, 2º ao 5º, 7º e 11º andares

Administração de Fundos: 11 4081-4576

### DISCLAIMER

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

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