



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

SITE GESTOR:
www.fatororeasset.com.br

CONTATO ESCRITURADOR:
Acesso ao Informe de Rendimentos
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\$ 8,50

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 972,29

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

10,5%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 54.392.913

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 1,33

NÚMERO DE COTISTAS:

8

NOTA DO GESTOR

Durante o mês de fevereiro a gestão finalizou a estruturação da Operação Residencial Vista Madalena, com o seu desembolso ocorrendo dentro do mês.

Além disso, o fundo adquiriu dois novos CRIs, Entreserras e Lofts.

O Fundo conta com aproximadamente R\$ 18 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 67,30% do PL. O resultado distribuível no mês foi de R\$ 8,55 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$ 8,50. O Fundo possui R\$ 1,33 por cota em reserva.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 8,55 por cota.

A composição de receitas do mês foi de 42% de rendimentos dos imóveis em carteira, 24% provenientes de CRIs e 34% de renda fixa.

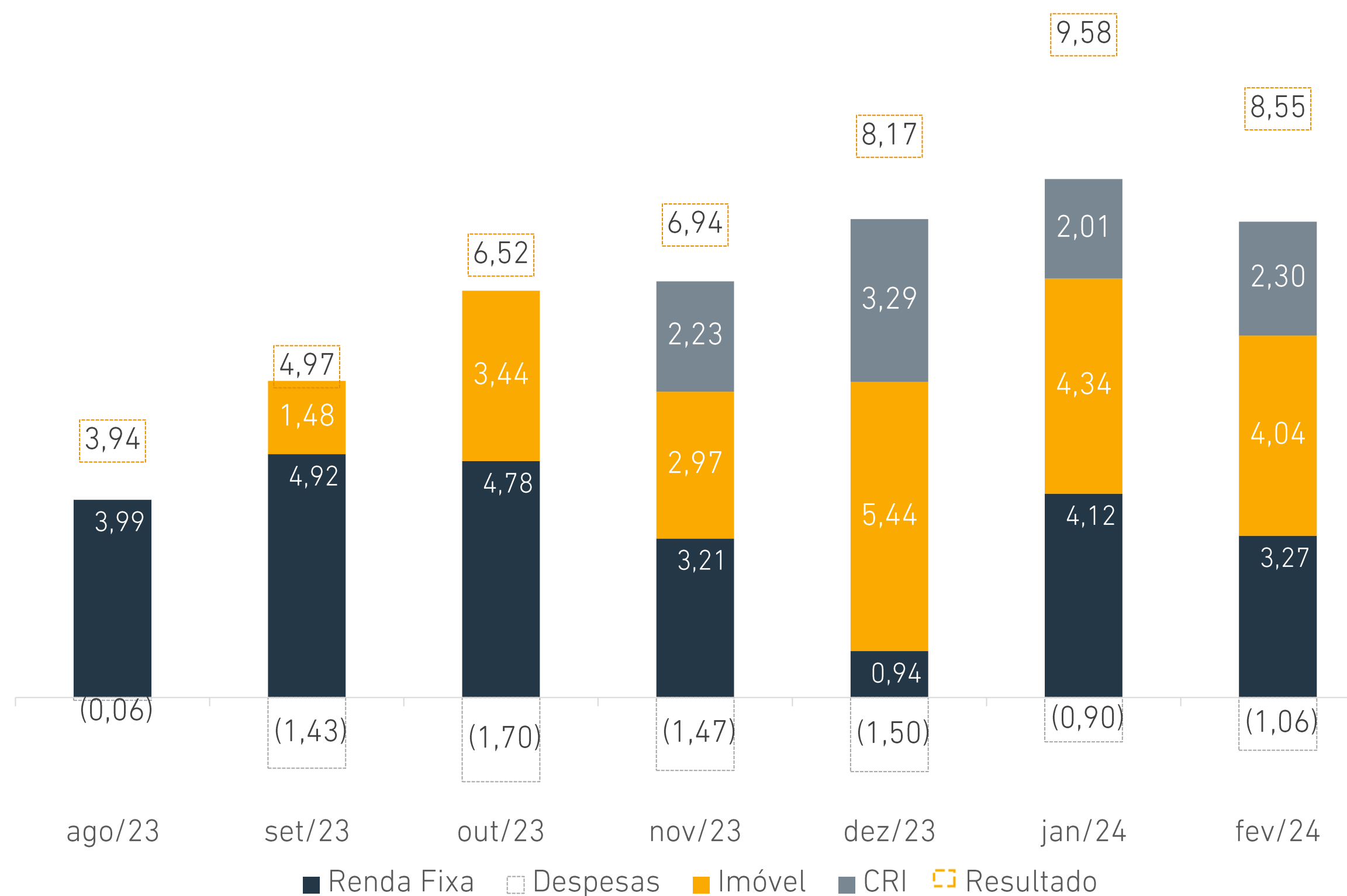
	Fev-24	2024	2023	Desde o Início
Receitas Totais	537.926	1.124.014	1.090.263	2.214.278
Renda Fixa	182.832	413.347	549.277	962.624
CRI	128.887	241.437	165.716	407.154
FII	-	-	-	-
Imóveis	226.207	469.230	375.270	844.500
(-) Receita (não caixa)	-	-	-	-
Despesas Totais	(59.511)	(109.648)	(168.523)	(278.171)
Taxa de Administração	(26.615)	(53.275)	(106.667)	(159.943)
Taxa de Gestão e Consultoria	(30.968)	(53.233)	(49.662)	(102.895)
Performance	-	-	-	-
Outras	(1.928)	(3.140)	(12.193)	(15.333)
Resultado	478.415	1.014.366	921.740	1.936.107
Resultado/Cota	8,55	18,13	37,26	55,39
Reserva	(2.900)	(74.525)	(1)	(74.526)
Rendimentos	475.515	939.841	921.739	1.861.581
Rendimentos/Cota	8,50	16,80	37,25	54,05

Resultado



Resultado Mensal por Cota

As receitas geradas através dos rendimentos com imóveis e CRI representam 66%, já os rendimentos com renda fixa correspondem a 34%.



Resultado

Rendimentos



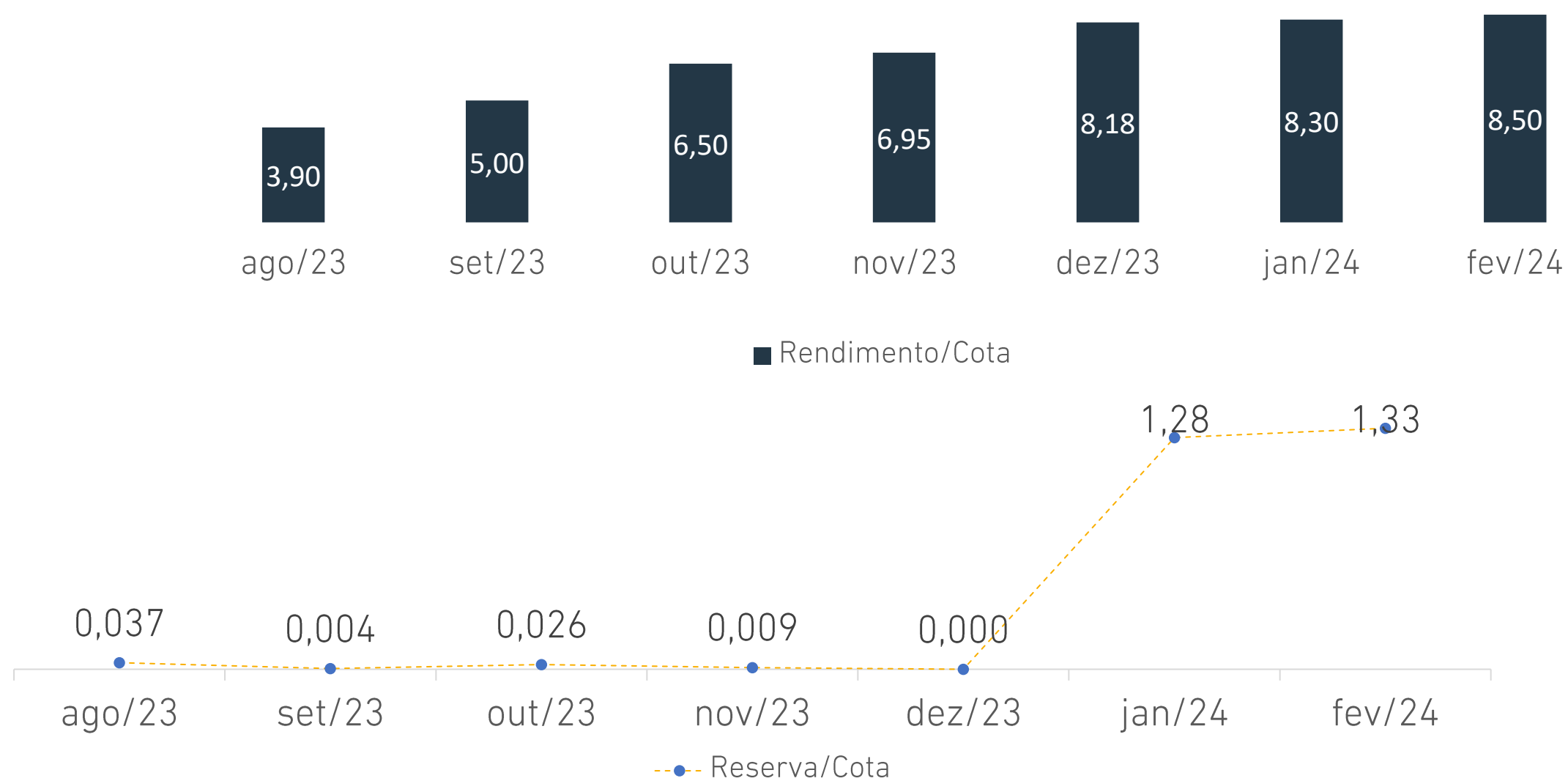
Este mês o fundo distribuiu R\$ 8,50 por cota, representando um dividend yield de 10,5% a.a. sobre o preço da cota patrimonial (R\$ 972,29).

A reserva constituída no mês foi de R\$ 0,05 por cota.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



Carteira de Ativos

Composição da carteira



Atualmente, 67,3% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo, sendo 35,7% em imóveis, 32,0% alocado em CRI e 32,7% em caixa.

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

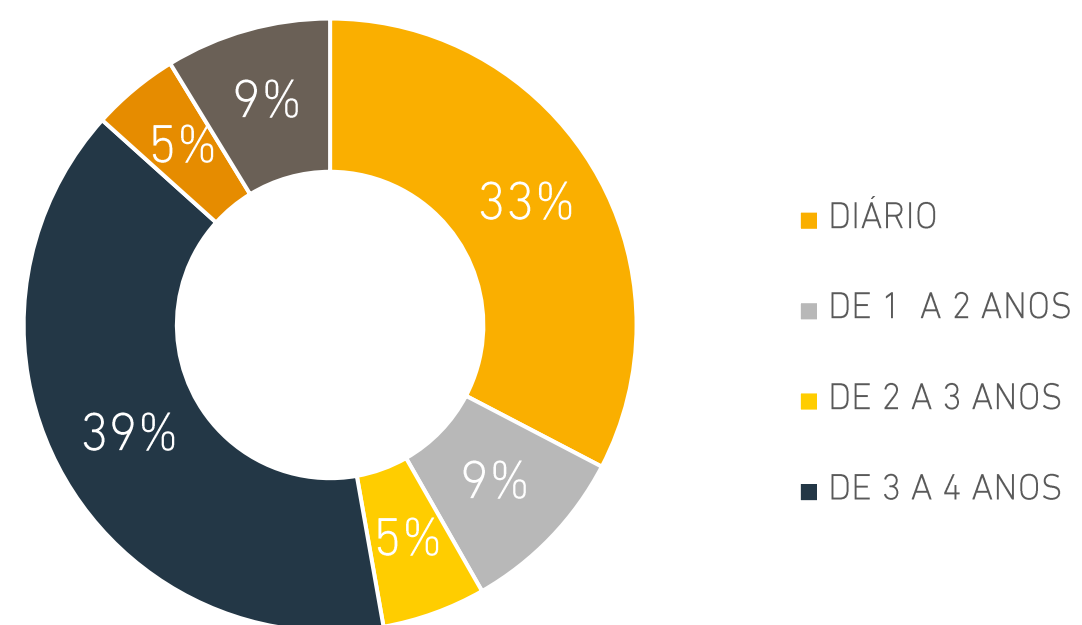
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc	-	-	11,00%	IPCA	17/08/2023	9.298.311	17,0%
Residencial Haia Boa Vista	-	-	12,00%	IPCA	27/10/2023	4.750.000	8,7%
Residencial Lisboa 142	-	-	11,50%	IPCA	30/11/2023	2.988.814	5,5%
Residencial Vista Madalena	-	-	11,00%	IPCA	06/02/2024	2.502.598	4,6%
Sub-Total Imóveis						19.539.723	35,7%
CRI							
22C1024589	ARQUIPLAN	16/03/2027	4,25%	CDI	27/10/2023	5.017.087	9%
23K2348010	LOTE 5	26/11/2029	10,50%	IPCA	06/12/2023	4.774.932	9%
22H1140858	ENTRESERRAS	22/01/2026	12,00%	IPCA	28/02/2024	4.971.472	9%
22D0371522	LOFTS	17/03/2028	4,00%	CDI	29/02/2024	2.521.166	5%
Sub-Total CRI's						17.284.657	32%
TOTAL						36.824.379,94	67,3%

Carteira de Ativos

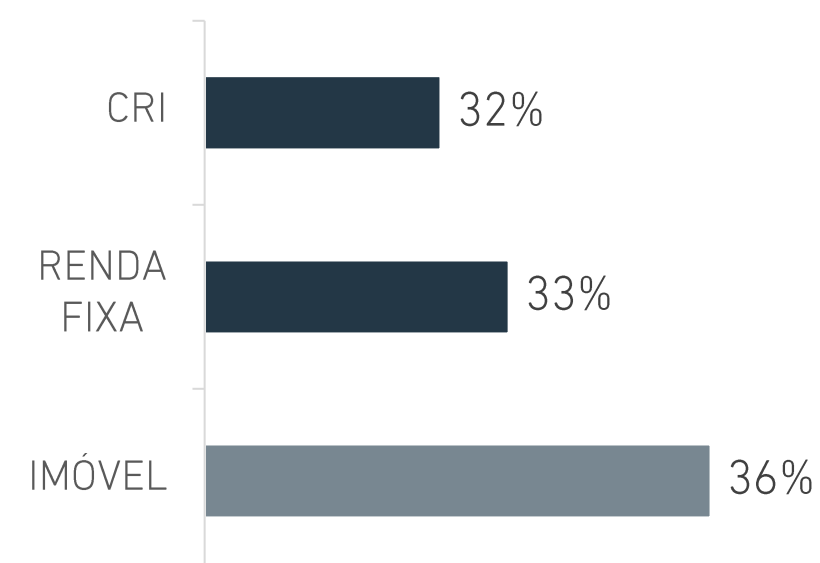


Distribuição da carteira

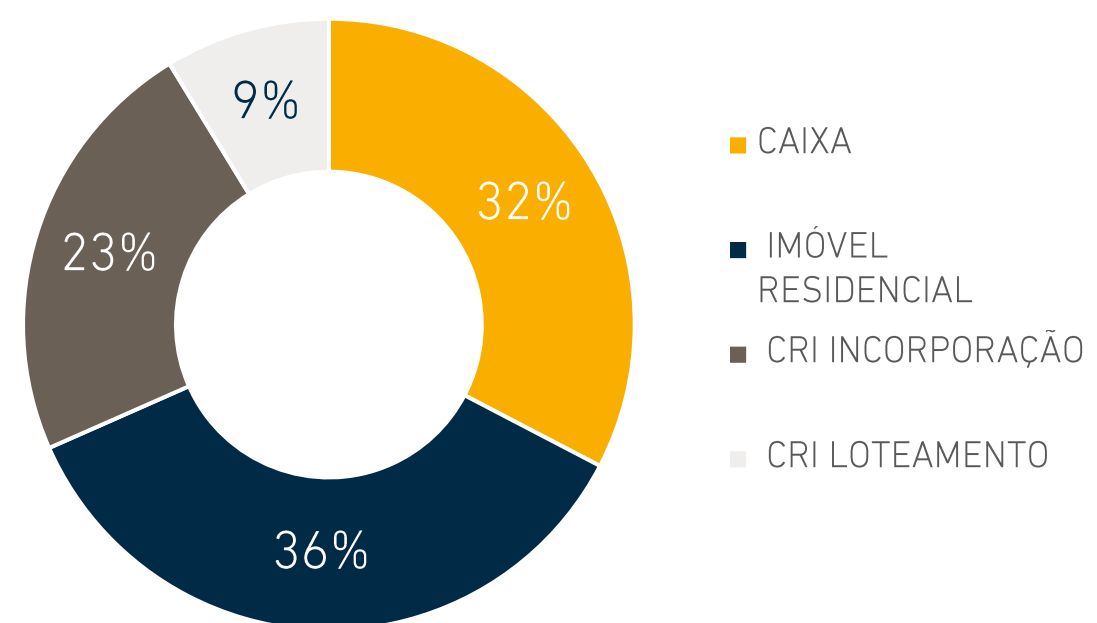
VENCIMENTO



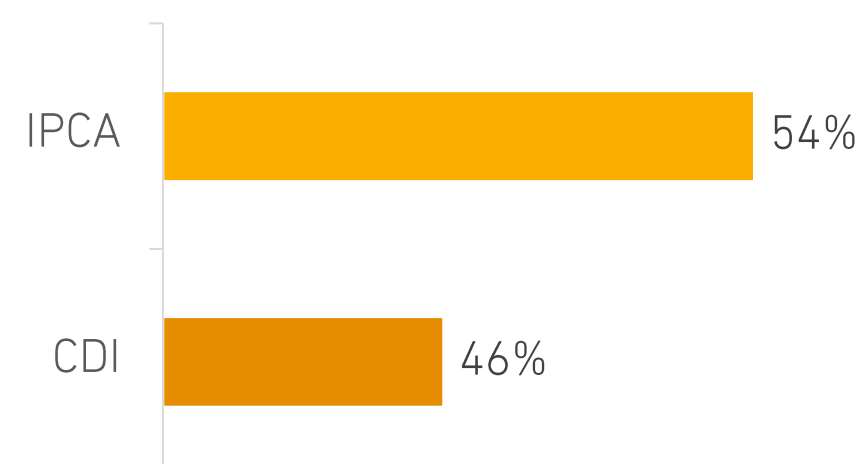
TIPO DE ATIVO



SETOR



INDEXADOR



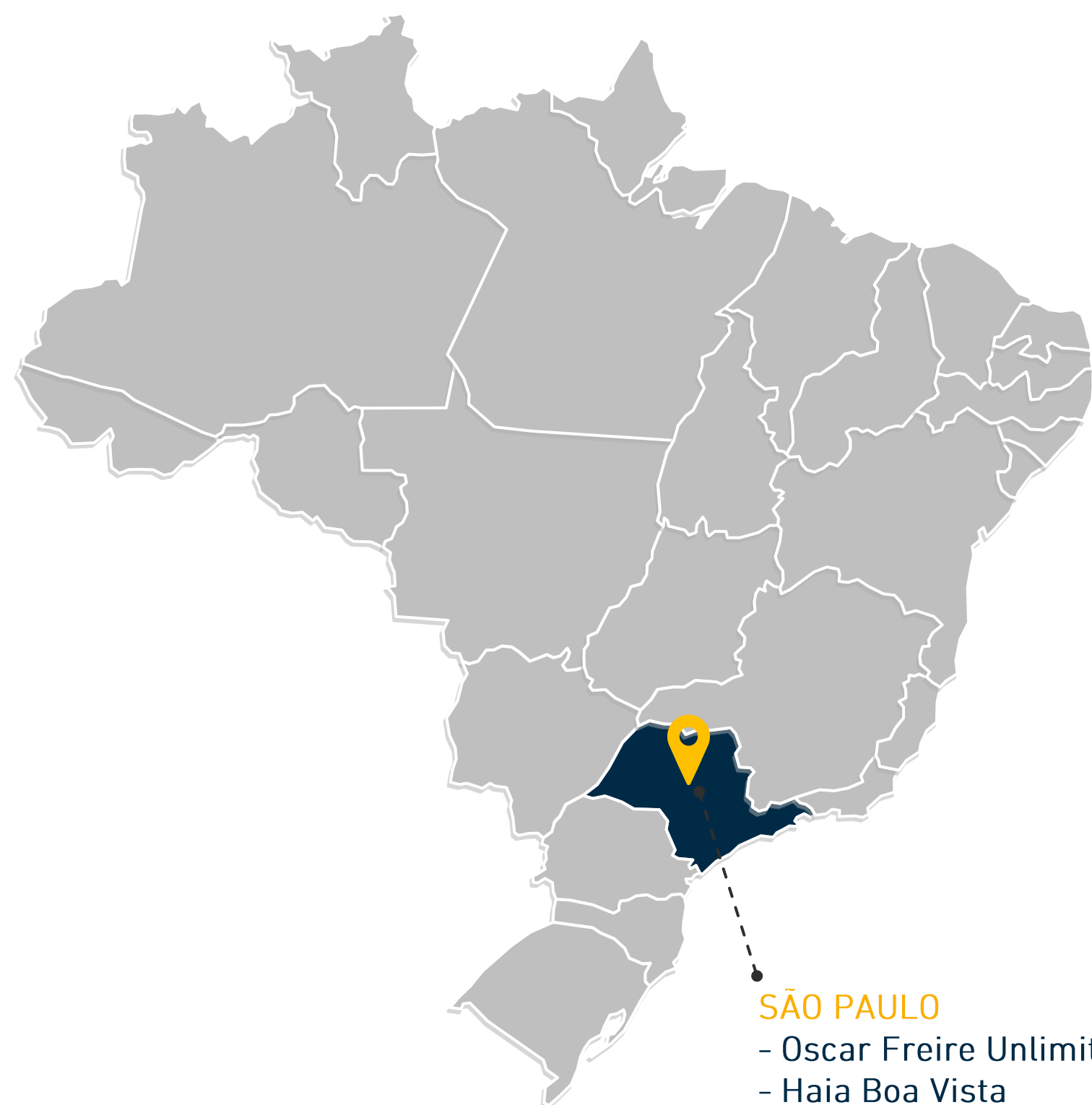
Carteira de Ativos



Localização



IMÓVEIS

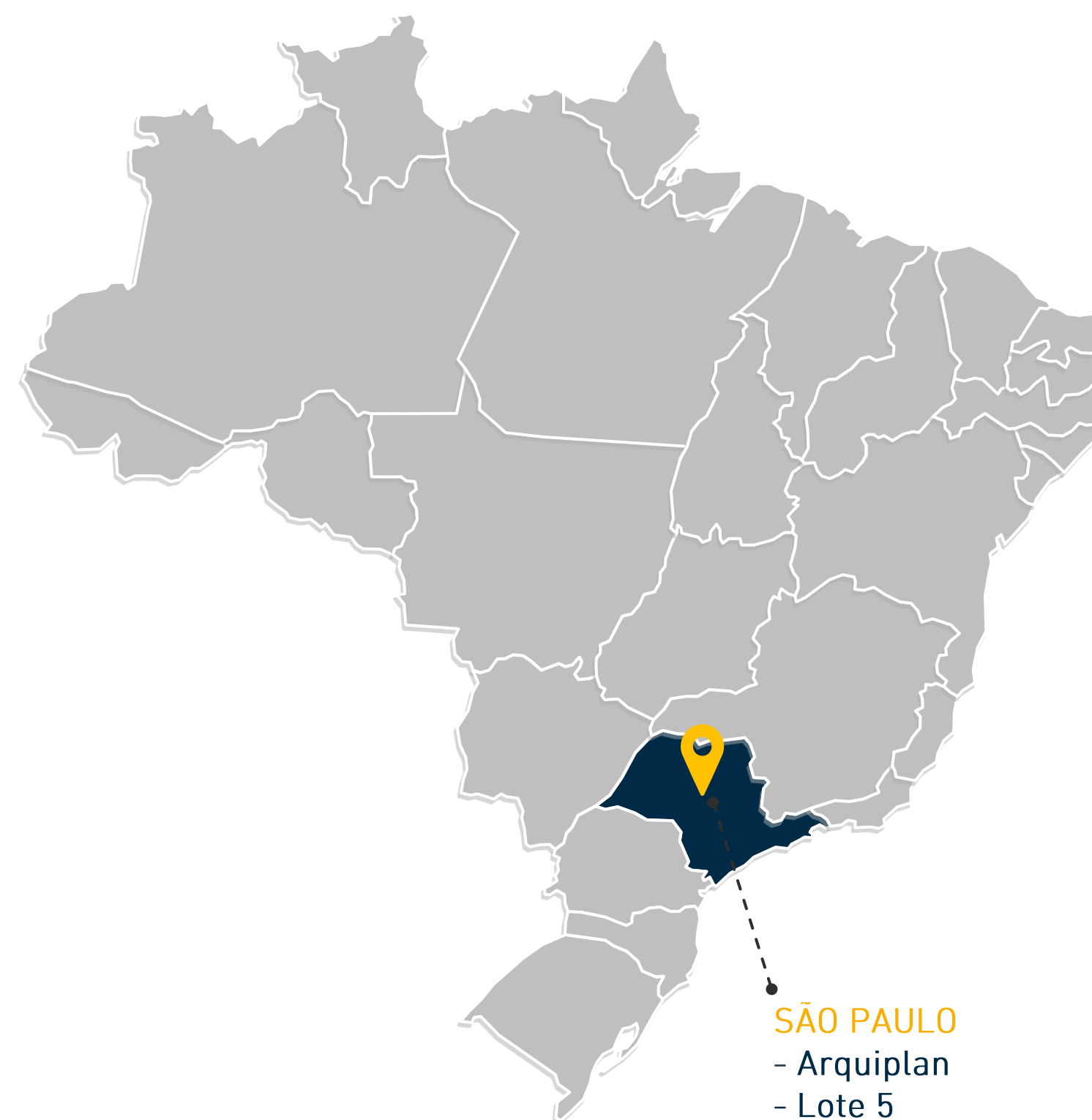


SÃO PAULO

- Oscar Freire Unlimited by You
- Haia Boa Vista
- Lisboa 142
- Vista Madalena



CRIs



SÃO PAULO

- Arquiplan
- Lote 5
- Entreserras
- Lofts

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 15,86% 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\$ 9.298.311,00

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 19,05% 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

Imóveis



Residencial Vista Madalena, By You, Inc

Data de Aquisição: Fev/24

Localização: Vila Madalena, São Paulo – SP

Incorporadora: You Inc.

Mapa: [Residencial Vista Madalena, By You, Inc](#)

Tipo de Imóvel: Residencial

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

Indexador: IPCA

Status do Imóvel: Obras 3,57% concluídas

Unidades Compradas: 6

Unidades Vendidas: 0

Valor de Avaliação: 9.646,000,00

Valor Total do Investimento: R\$ 5.005.197,80

Valor Desembolsado: R\$ 2.502.598,90

Estrutura da Operação:

Aquisição de 6 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.

Carteira de Ativos

CRI 

CRI Arquiplan

Emissor: Canal Companhia de Securitização S.A
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 S.A
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



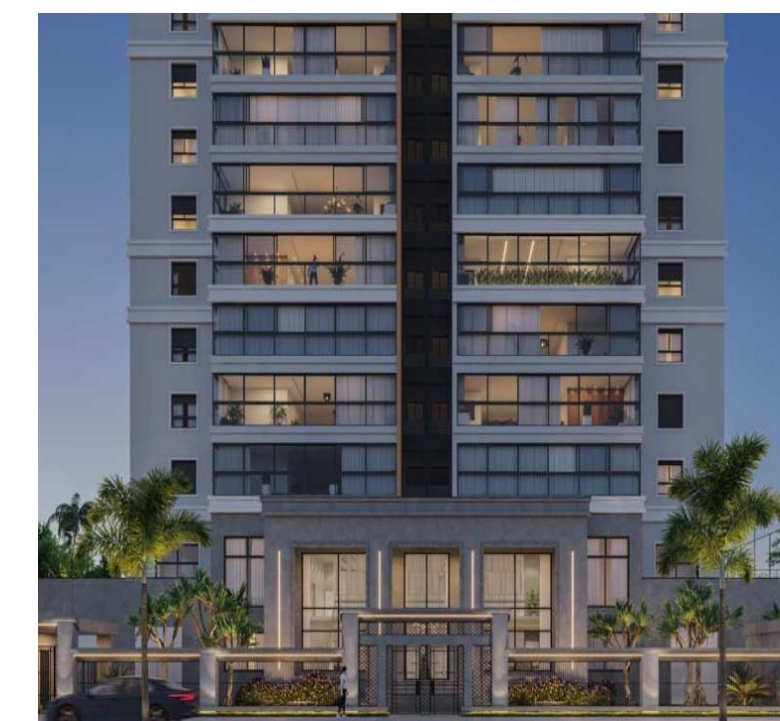
CRI Entreserras

Emissor: Travessia Securitizadora S.A
Taxa: 12% a.a.
Indexador: IPCA
Vencimento: Jan-26
Instrumento Financeiro: 22H1140858
Lastro: Financiamento para construção de imóvel
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Imóvel;
 Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos recebíveis das vendas das casas do Residence Entreserras;
 Fiança solidária das Fiadoras



CRI Lofts

Emissor: Opea Securitizadora S.A
Taxa: 4,00% a.a.
Indexador: CDI
Vencimento: Mar-28
Instrumento Financeiro: 22D0371522
Lastro: Financiamento para construção de imóvel
Garantias:
 Alienação Fiduciária de Terrenos – razão mínima de 170%
 AF de Quotas SPE Reserva Luiza Tomaselli
 Cessão fiduciária de dividendos da SPE Reserva Luiza Tomaselli (70% cash Sweep)
 Fundo de Liquidez - equivalente a 2 PMTS
 Aval do Sócio



1999

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

2002

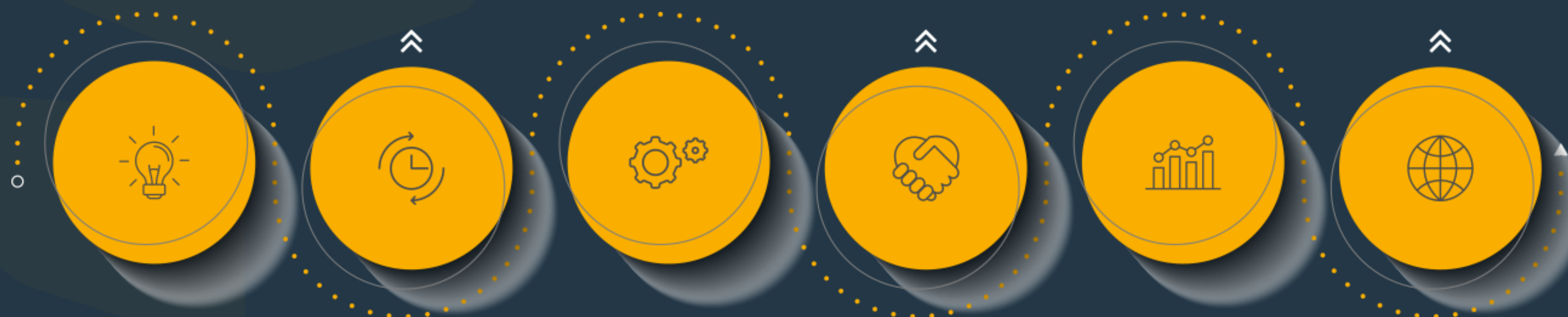
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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.

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

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.