



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:
30.000

CNPJ DO FUNDO:
49.553.783/0001-20

CONTATO ADMINISTRADOR:
atendimentoacotistas.fii@ourinvest.com.br

SITE GESTOR:
www.fatorreasset.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\$ 6,95

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 967,50

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

8,6%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 29.024951,05

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,01

NÚMERO DE COTISTAS:

5

NOTA DO GESTOR

Durante o mês de novembro, a gestão finalizou a estruturação da operação Residencial Lisboa 142, com o seu desembolso ocorrendo dentro do mês.

Além disso, o fundo fez a primeira liberação referente a operação Residencial Haia Boa Vista. Operação que havia sido assinada em outubro.

O Fundo conta com aproximadamente R\$ 8,2 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 71,60% do PL, em comparação a 44,4% no mês anterior. O resultado distribuível no mês foi de R\$ 6,94 por cota, sendo que efetivamente foram distribuídos R\$ 6,95. O Fundo possui R\$ 0,01 por cota em reserva.

Resultado

DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 6,94 por cota.

A composição de receitas do mês foi de 35% de rendimentos dos imóveis em carteira, 27% provenientes de CRIs e 38% de renda fixa.

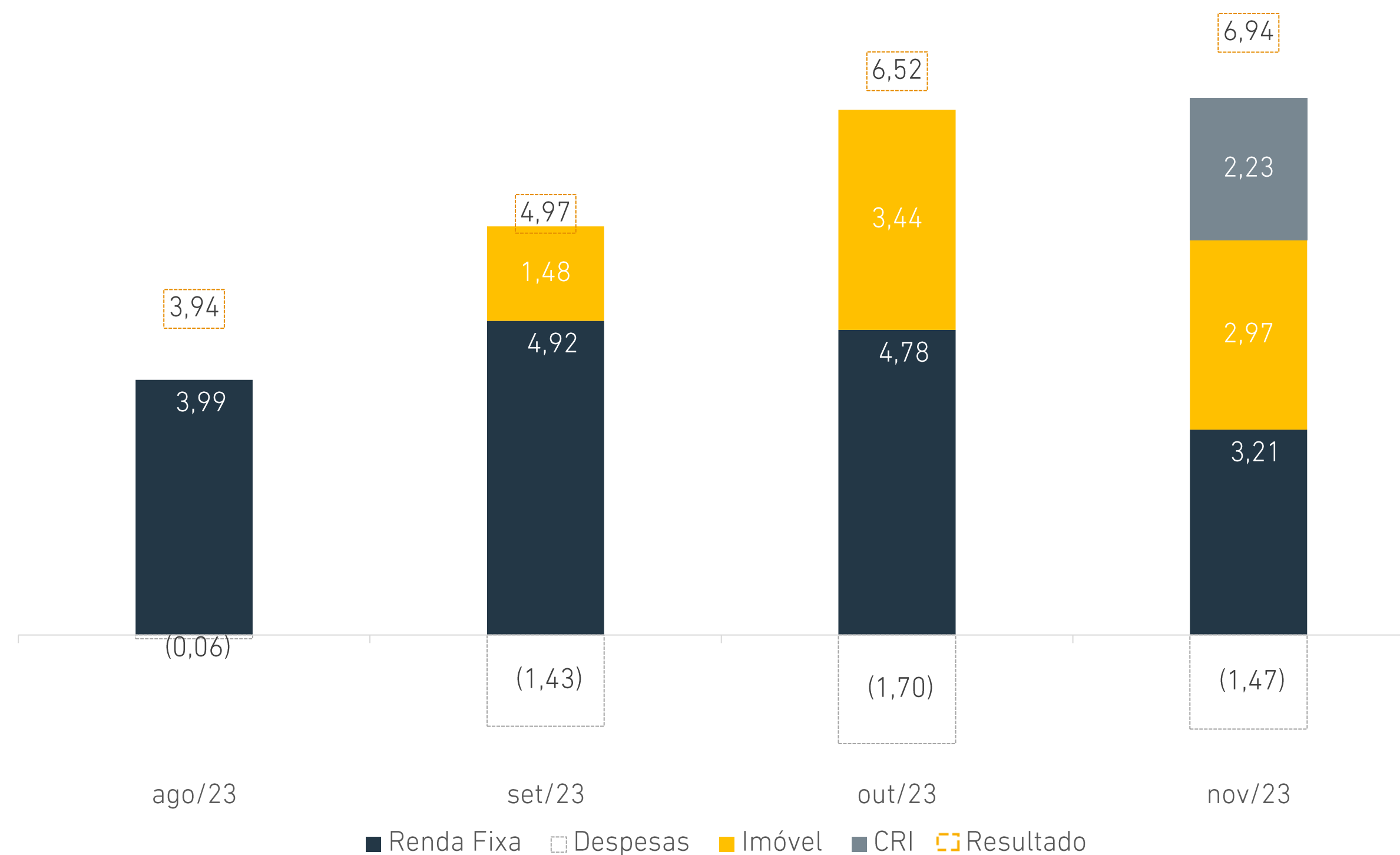
	Nov-23	2023	Desde o Início
Receitas Totais	252.300	727.127	727.127
Renda Fixa	96.426	448.124	448.124
CRI	66.887	66.887	66.887
FII	-	-	-
Imóveis	88.986	212.116	212.116
(-) Receita (não caixa)	-	-	-
Despesas Totais	(44.169)	(123.613)	(123.613)
Taxa de Administração*	(26.677)	(79.997)	(79.997)
Taxa de Gestão e Consultoria	(14.213)	(34.116)	(34.116)
Taxa de Performance	-	-	-
Outras	(3.279)	(9.500)	(9.500)
Resultado	208.131	603.514	603.514
Resultado/Cota	6,94	22,37	22,37
Reserva de Lucros	369	(276)	(276)
Rendimentos	208.500	603.238	603.238
Rendimentos/Cota	6,95	22,35	22,35

Resultado

Resultado Mensal por Cota



No mês de novembro, as alocações em novos ativos-alvo seguem avançando. As Receitas geradas através dos rendimentos com imóveis e CRI representam 62%, já os rendimentos com renda fixa correspondem a 38%.



Resultado

Rendimentos



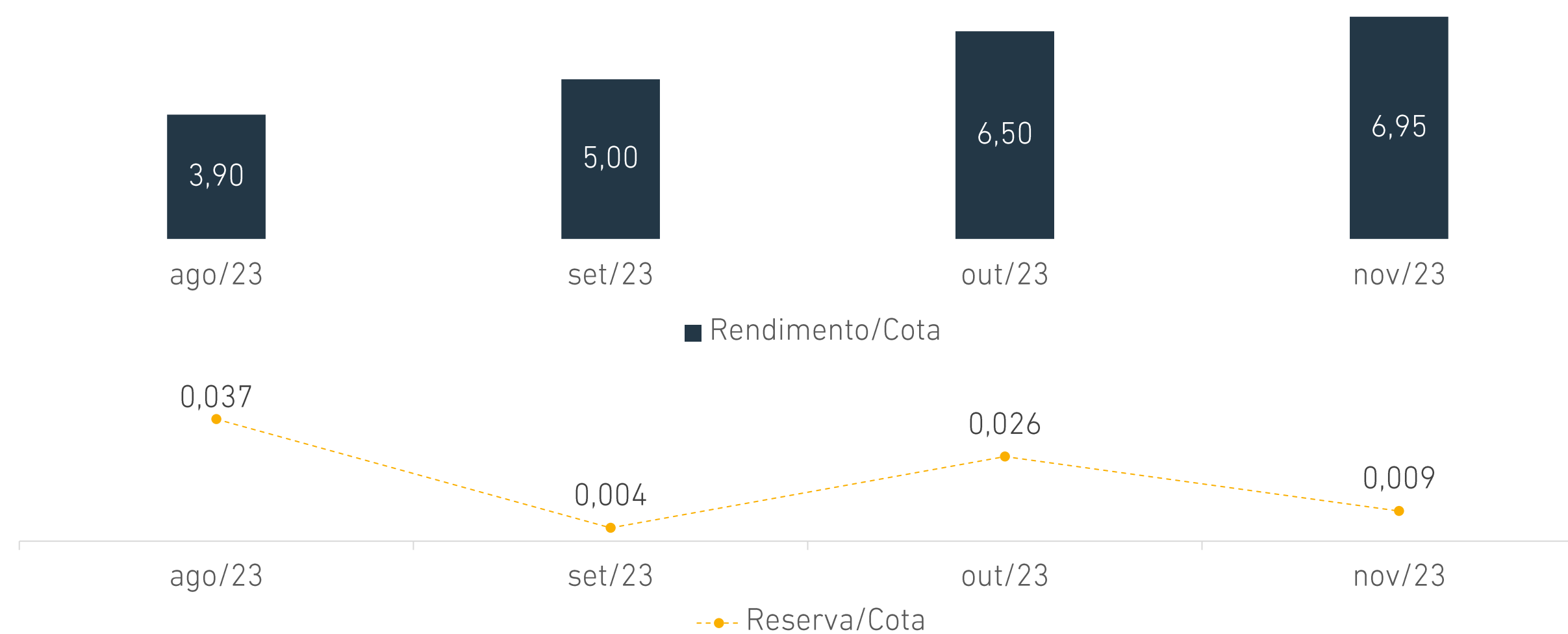
Este mês o fundo distribuiu R\$ 6,95 por cota, representando um dividend yield de 8,6% a.a. sobre o preço da cota patrimonial (R\$ 967,50).

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 novembro a gestão finalizou a estruturação de duas operações de imóveis, Residencial Haia Boa Vista e Lisboa 142.

Atualmente, 71,6% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo, sendo 54,3% em imóveis, 17% alocado em CRI e 28,4% em caixa.

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

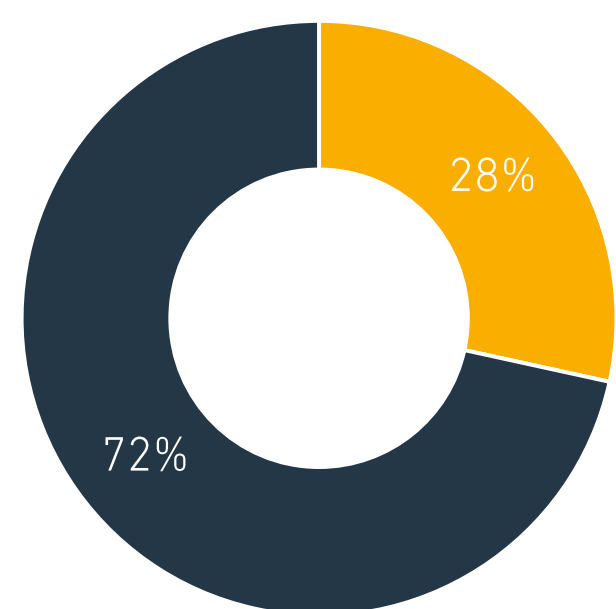
ATIVO	DEVEDOR	DATA DE VENCIMENTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQUISIÇÃO	VOLUME	% DA CARTEIRA
IMÓVEIS							
Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc	-	-	11,00%	IPCA	17/08/2023	8.061.279	27,7%
Residencial Haia Boa Vista	-	-	12,00%	IPCA	27/10/2023	4.748.938	16,3%
Lisboa 142	-	-	11,50%	IPCA	30/11/2023	2.988.814	10,3%
Sub-Total Imóveis						15.799.031	54,3%
CRI							
22C1024589	ARQUIPLAN	16/03/2027	4,25%	CDI	27/10/2023	5.040.696	17%
Sub-Total CRI's						5.040.696	17%
TOTAL						20.839.726,50	71,6%

Carteira de Ativos



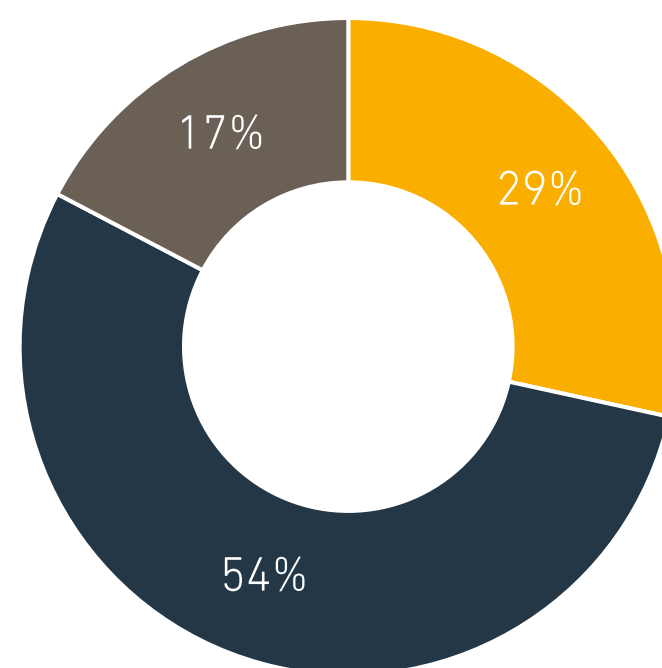
Distribuição da carteira

VENCIMENTO



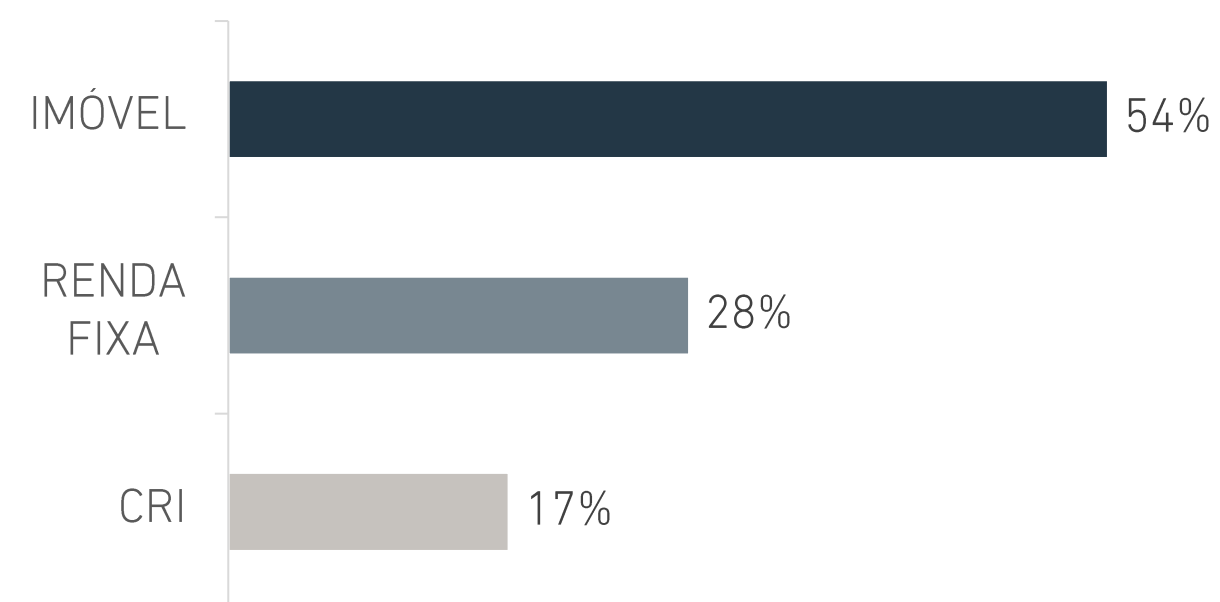
■ DIÁRIO ■ DE 3 A 4 ANOS

SETOR

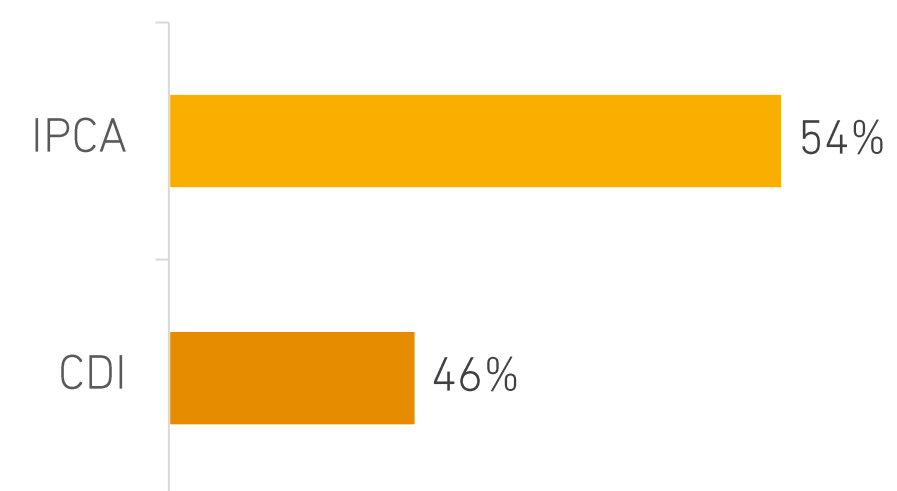


■ CAIXA ■ IMÓVEL RESIDENCIAL ■ CRI INCORPORAÇÃO

TIPO DE ATIVO



INDEXADOR

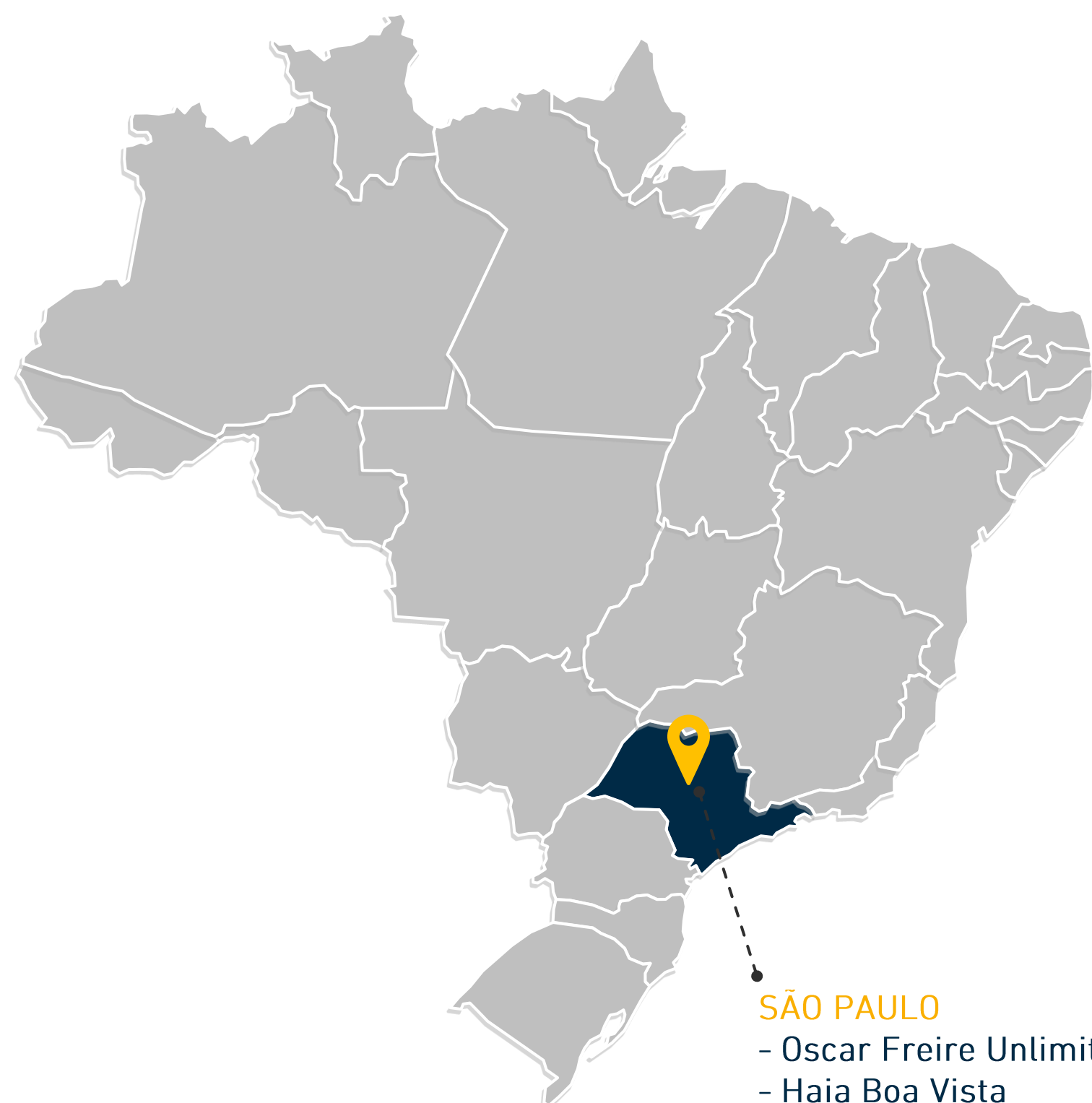


Carteira de Ativos



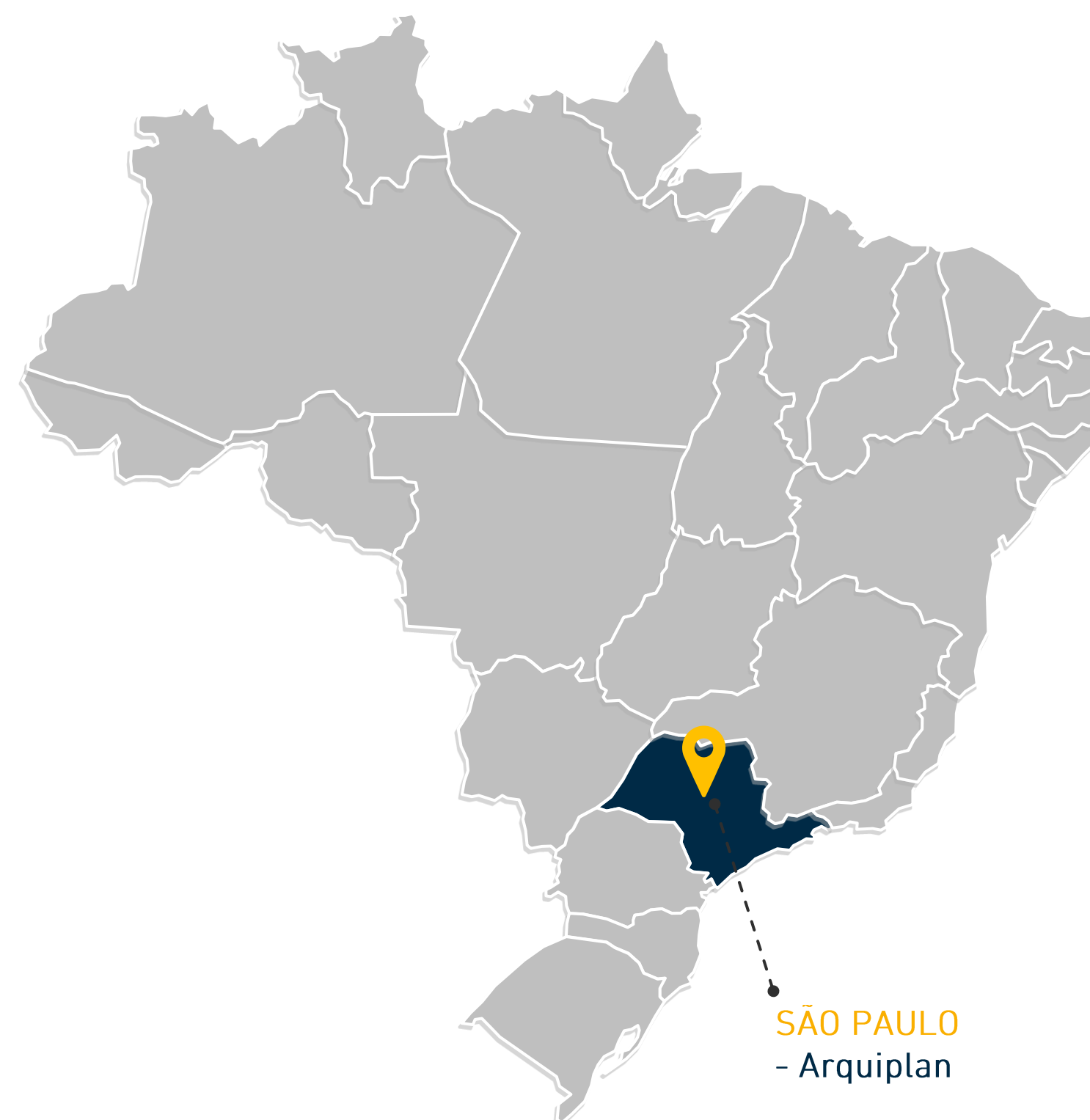
Localização

 IMÓVEIS



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

 CRIs



SÃO PAULO
 - Arquiplan

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 10,20% 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\$ 8.061.279,00

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 11,30% 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\$ 4.748.938,00

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



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\$0,3 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
OUVIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)



NOS ACOMPANHE NAS REDES SOCIAIS

 /fatorore  /fatorore  /fator.ore

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.