



RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 2025

FATOR VERITÀ VRTA11

SOBRE O FUNDO FATOR VERITÀ - VRTA11

O Fator Verità FII (Fundo) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O Benchmark do Fundo é IGP-M + 6% a.a. com prazo de duração indeterminado.

Para receber os próximos relatórios no seu e-mail, [clique aqui](#) e cadastre-se em nosso mailing.

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,00% a.a.

RENDIMENTOS

Mensal

BENCHMARK*

IGP-M + 6,00% a.a.

RENDIMENTO MENSAL

Pagamento em 15/12/2025
R\$ 0,85 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTA11

PL DO FUNDO

Posição 28/11/2025
R\$ 1.313.509.713,22

ADMINISTRADOR

Banco Fator S.A.

GESTOR

Fator Administração de
Recursos Ltda (FAR)

ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores

CUSTODIANTE

Banco Itaú

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos 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

11.664.201/0001-00

*Desde 2019 é considerado gerencialmente IPCA + 6% a.a. como Benchmark do Fundo, embora ainda conste IGPM + 6% a.a. em regulamento.

[Clique aqui e acesse a planilha de fundamentos](#)

DESTAQUES DO MÊS



* NOVAS ALOCAÇÕES

- Aquisição de mais R\$ 4,0 milhões do CRI Summus, com remuneração de IPCA+11,50% a.a.
- Aquisição de R\$ 19,0 milhões do CRI OR Legacy, com remuneração de CDI+4,0% a.a. e vencimento em 11/2029.

* MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- N/A

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

Rendimento
por cota

R\$ 0,85

Reserva por
cota

R\$ 0,88

Número de
cotistas

107.725

Rentabilidade
12 meses

13,17% CM

Cota de
mercado

R\$ 77,46

Volume médio
diário 6M

R\$ 1,48 M

Cota
patrimonial

R\$ 84,24

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Ao longo do mês de novembro tivemos as seguintes movimentações na carteira do VRTA11:

- Aquisição de mais R\$ 4,0 milhões do CRI Summus, com remuneração de IPCA+11,50% a.a.
- Aquisição de R\$ 19,0 milhões do CRI OR Legacy, com remuneração de CDI+4,0% a.a. e vencimento em 11/2029.

Referente ao mês de novembro o VRTA11 distribuiu R\$ 0,85 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,88/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 30,1 milhões em caixa (2,3% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação de CRIs de nosso pipeline. Atualmente estamos com 02 operações em fase de análise que poderão ser liquidadas ainda em 2025, totalizando R\$ 40 milhões.

Ao final de novembro, o saldo total das operações compromissadas reversas contratadas era de R\$ 56,6 milhões, com vencimento em dezembro de 2025 e remuneração de CDI + 0,74% a.a..

É importante destacar que a grande maioria dos CRIs do Fundo estão adimplentes e cumprindo com seus pagamentos regularmente. Para facilitar a visualização, incluímos na página 16 alguns dados dos CRIs que possuem algum tipo de PDD.

Observamos recentemente uma queda na cotação no mercado secundário. Acreditamos que essa desvalorização esteja diretamente relacionada à expectativa de aumento da taxa de juros, que impactou o mercado de Fundos Imobiliários como um todo.

Em contrapartida, a recente queda da cota trouxe alguns números interessantes, em novembro, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,10% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 77,46, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 122% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo no mês fechou em 0,92x, indicando que a cota do VRTA11 está sendo negociada com desconto em relação ao valor dos ativos em carteira.

A inflação continua no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,09% (referente a outubro/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

O último mês do ano chega marcado por incertezas relevantes na política monetária global. Nos Estados Unidos, apesar do fim da paralisação do governo, o calendário de indicadores segue incompleto antes da reunião do FOMC em 10 de dezembro.

Até lá, apenas o índice de inflação PCE de setembro estará disponível, enquanto os dados de novembro — de mercado de trabalho e inflação ao consumidor — serão divulgados nos dias 16 e 18, respectivamente.

Alguns dados de outubro serão divulgados (como o número de vagas criadas), mas outros, como a taxa de desemprego, não. O PIB do terceiro trimestre também só será conhecido em 23 de dezembro.

Esse cenário mantém o comitê sob “nevoeiro” e, provavelmente, teremos uma decisão não unânime. Os discursos díspares de diretores do FOMC nos últimos dias reforçam a percepção de que deve haver votos dissidentes, como na reunião anterior.

O tradicional gráfico de projeções (“dot plot”) será observado com atenção, pois pode trazer alguma pista sobre os próximos passos do Comitê. Vale lembrar que a extensão do ciclo de cortes tende a ser limitada, dado que a taxa já se aproxima do nível neutro e persistem dúvidas sobre inflação e emprego.

Na Zona do Euro, os destaques serão a divulgação do PIB no dia 5 e a reunião do BCE em 18 de dezembro, que não deve trazer mudanças relevantes na política monetária.

No Brasil, teremos a divulgação do PIB, no dia 4, incorporando as informações das pesquisas anuais de 2023 – embora não se esperem alterações significativas no histórico. A expectativa do mercado é de desaceleração da atividade econômica.

O ponto alto do mês, no entanto, será a reunião do Copom no dia 10, cuja decisão deve ser de manutenção da Selic. O comunicado será crucial para avaliar se há espaço para iniciar um ciclo de redução dos juros já em janeiro. Na semana seguinte, o Relatório de Política Monetária também deve ganhar atenção, especialmente se detalhar como a autoridade monetária tem incorporado a isenção de IRPF em suas projeções de inflação.

No campo político, o ambiente segue pouco favorável ao governo no Congresso, com relações desgastadas e dificuldades para avançar na agenda econômica antes do recesso. Entre as medidas em pauta estão propostas para aumentar a arrecadação em 2026, incluindo redução de benefícios tributários e tributação de fintechs, entre outros (ambas as medidas poderiam gerar uma arrecadação de cerca de R\$30 bilhões no ano).



CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

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



[Empresas Fator](#)

ÚLTIMOS CRIs ADQUIRIDOS

CRI LEGACY

Adquirimos R\$ 19,0 Milhões, a taxa de CDI + 4,00% a.a., pelo prazo de 4,1 anos.

Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento Legacy, localizado na Alameda das Catabas, 96, Caminho das Árvores – Salvador/BA

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval e Outros Fundos.



CRI SUMMUS

Adquirimos R\$ 4,0 Milhões, a taxa de IPCA + 11,50% a.a., pelo prazo de 3,5 anos.

Operação lastreada em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda e/ou Nota Comercial cuja devedora é a Summus Engenharia. Empresa com 12 anos de história no mercado imobiliário goiano voltada para empreendimentos de alto padrão construtivo, entregando loteamentos e condomínios de casas conceito luxo.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva e Outros Fundos.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI ¹
dez/24	1.353.033.113,10	86,78	79,10	15.592.424	0,85	1,07%	135,73%
jan/25	1.355.539.294,45	86,94	78,00	15.592.424	0,85	1,09%	126,53%
fev/25	1.353.297.516,29	86,79	78,84	15.592.424	0,85	1,08%	128,73%
mar/25	1.361.249.999,99	87,30	83,94	15.592.424	0,85	1,01%	123,58%
abr/25	1.383.079.111,22	88,70	82,96	15.592.424	0,85	1,02%	114,16%
mai/25	1.324.871.435,73	84,97	80,99	15.592.424	0,85	1,05%	108,43%
jun/25	1.318.304.009,55	84,55	81,59	15.592.424	0,85	1,04%	111,72%
jul/25	1.300.522.603,53	83,41	77,23	15.592.424	0,85	1,10%	101,50%
ago/25	1.305.681.769,85	83,74	75,87	15.592.424	0,85	1,12%	113,22%
set/25	1.309.134.575,31	83,96	79,30	15.592.424	0,85	1,07%	103,37%
out/25	1.305.988.281,04	83,76	77,99	15.592.424	0,85	1,09%	100,51%
nov/25	1.313.509.713,22	84,24	77,46	15.592.424	0,85	1,10%	122,64%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25.

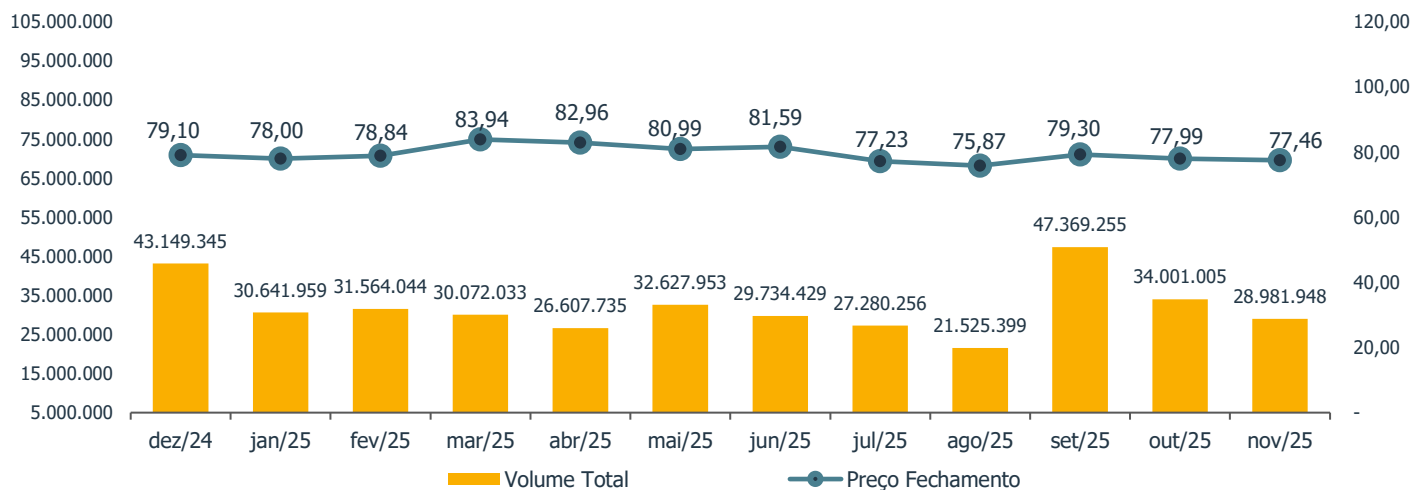
Mini DRE	nov/25	out/25	set/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$15.603.804,45	R\$10.637.595,29	R\$13.849.715,16	R\$148.289.509,59	R\$163.562.130,20
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.635.231,09	R\$1.676.074,21	R\$1.671.214,19	R\$18.582.913,50	R\$20.291.326,29
Resultados Não-Recorrentes	R\$15.351,06	R\$96.239,79	R\$66.218,47	R\$319.247,64	R\$319.247,64
Resultado Caixa	R\$361.238,25	R\$393.907,08	R\$279.953,57	R\$3.196.913,06	R\$3.621.637,36
Total de Receitas	R\$17.615.624,85	R\$12.803.816,37	R\$15.867.101,39	R\$170.388.583,79	R\$187.794.341,49
(-) Despesas	-R\$1.231.317,43	-R\$1.203.360,63	-R\$1.597.133,81	-R\$18.944.439,12	-R\$20.002.415,26
(-) Remuneração Recibos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Total de Despesas	-R\$1.231.317,43	-R\$1.203.360,63	-R\$1.597.133,81	-R\$18.944.439,12	-R\$20.002.415,26
Total de Rendimento	R\$16.384.307,42	R\$11.600.455,74	R\$14.269.967,58	R\$151.444.144,67	R\$167.791.926,23
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-R\$3.130.747,02	R\$1.653.104,66	-R\$1.016.407,18	-R\$5.654.980,27	-R\$8.749.201,43
Total de Rendimento Distribuído	R\$13.253.560,40	R\$13.253.560,40	R\$13.253.560,40	R\$145.789.164,40	R\$159.042.724,80
Total de Resultado por Cota	R\$1,05	R\$0,74	R\$0,92	R\$9,71	R\$10,76
Total de Distribuído por Cota	R\$0,85	R\$0,85	R\$0,85	R\$9,35	R\$10,20
(Distribuído - Resultado)	-R\$0,20	R\$0,11	-R\$0,07	-R\$0,36	-R\$0,56
Reserva Total Acumulada	R\$0,88	R\$0,68	R\$0,79	R\$0,36	R\$0,56
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	15.592.424	15.592.424	15.592.424		

Resultados Não-Recorrentes	nov/25	out/25	set/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultado Não-recorrente (CRI)	R\$15.351,06	R\$96.239,79	R\$66.218,47	R\$1.185.993,44	R\$319.247,64
Resultado Não-recorrente (FII)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$340.885,19	-R\$305.060,60
Quitação Compromissada Reversa	R\$0,00	R\$0,00	-R\$398.429,11	-R\$4.819.471,36	-R\$5.642.944,69

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25.

¹Devido aos dividendos serem isentos de impostos, faz-se o Gross-up de 15% de IR.

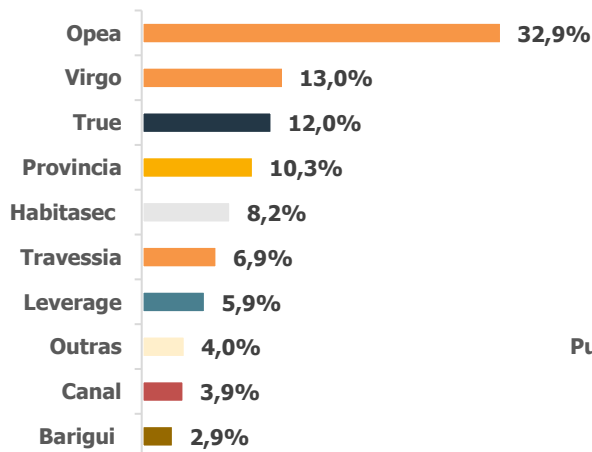
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



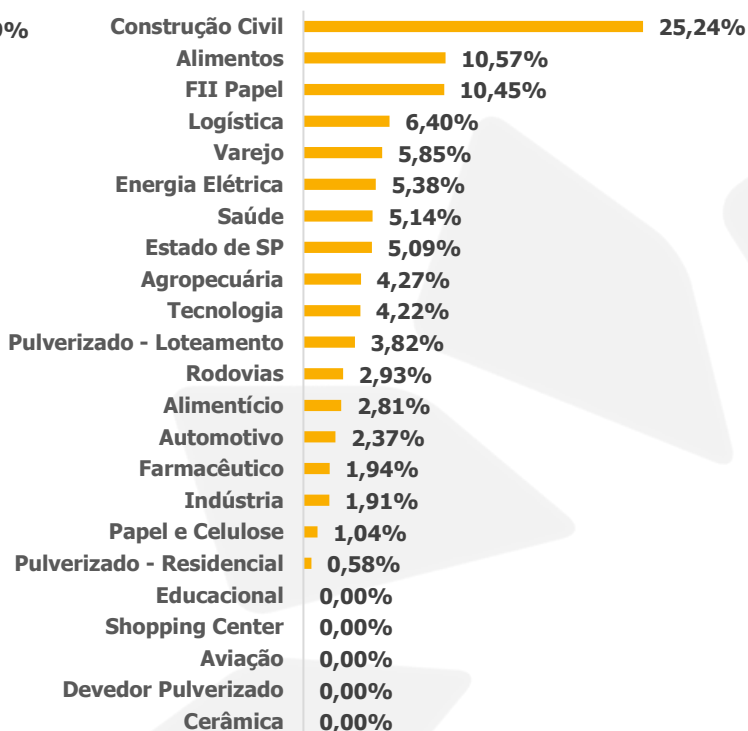
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Novembro/25

DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR¹

SECURITIZADORA



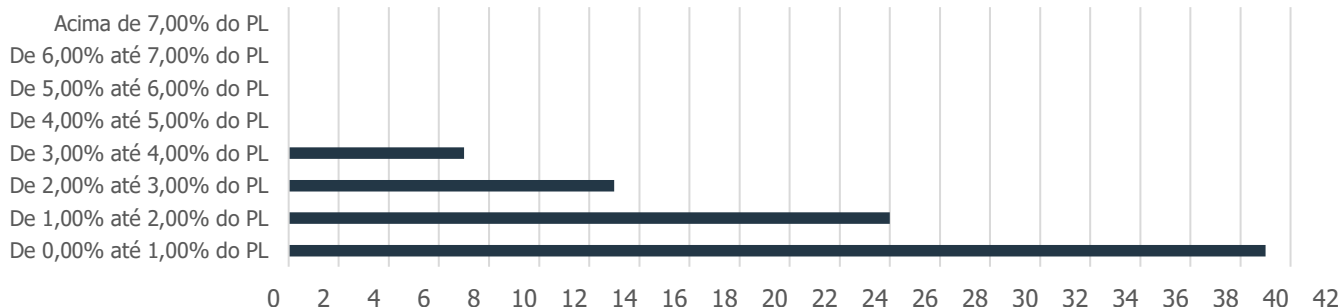
SETOR DO DEVEDOR¹



Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas e Caixa

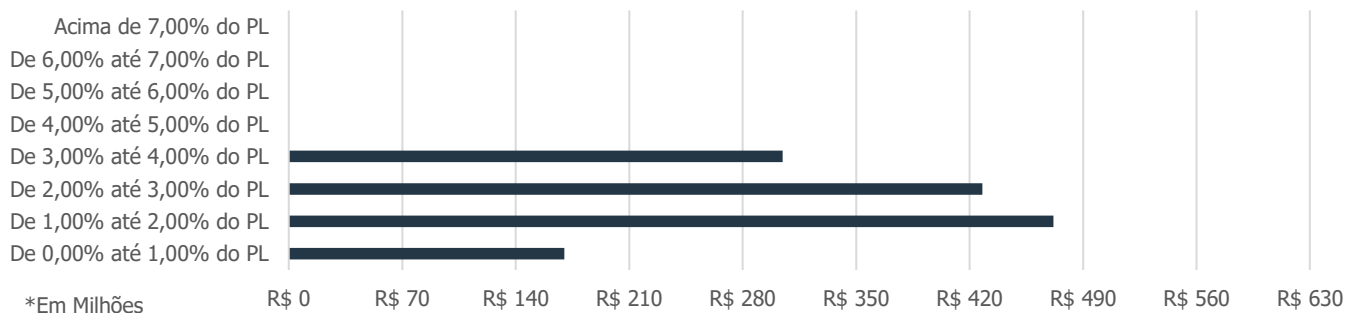
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS QUANTIDADE DE ATIVOS¹ POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS¹ POR % DO PL



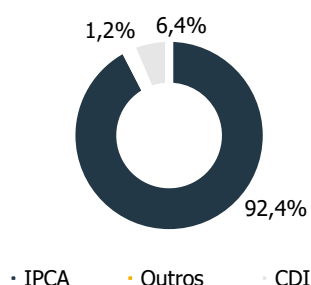
*Em Milhões

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25.

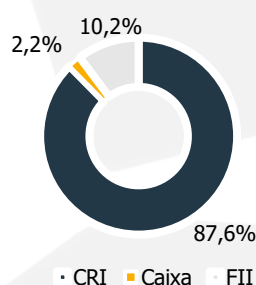
¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR¹ E TIPO DE ATIVO²

INDEXADOR¹



TIPO DE ATIVO²



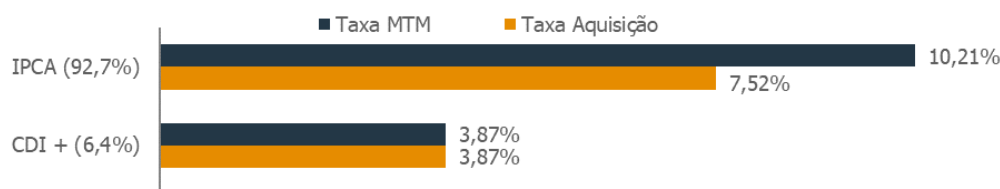
Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e em FIIs

² Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

TAXA MÉDIA POR POR INDEXADOR¹ E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

TAXA MÉDIA DOS CRIs¹

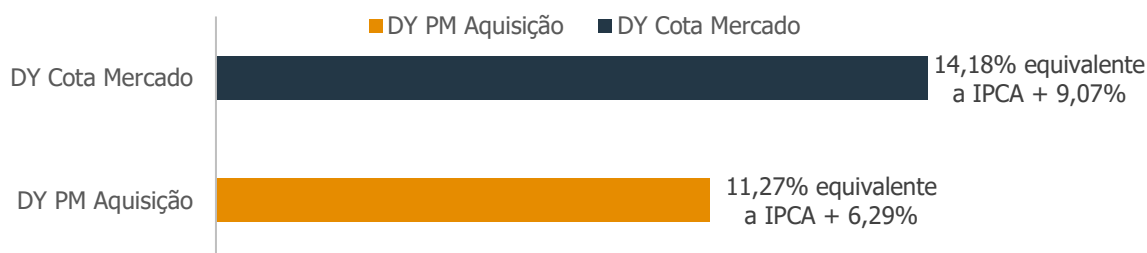


4,57
anos de prazo
médio*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DIVIDEND YIELD MÉDIO DOS FIIs



Obs: Considera-se para o IPCA o valor acumulado dos últimos 12 meses, até Outubro/25.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Outubro/25

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e FII

*O Cálculo do prazo médio foi feito considerando os fluxos futuros de todos os ativos da carteira

COTA A MERCADO X COTA PATRIMONIAL



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Novembro/25

SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	30/11/25	30/11/25
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)
Curva Aquisição	7,93%	-
Cota Patrimonial (MTM)	10,29%	84,24
Cota a Mercado	15,26%	77,46

*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

*Retorno da Carteira de CRIs, em comparação ao preço de aquisição no mercado secundário	
Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
74,00	17,06%
74,50	16,79%
75,00	16,52%
75,50	16,26%
76,00	16,00%
76,50	15,75%
77,00	15,49%
77,50	15,24%
78,00	15,00%
78,50	14,76%
79,00	14,52%
79,50	14,28%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Código	Emissor	Sector do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Epitácio	25F1981809	Leverage	Construção Civil	90,9%	CDI +	4,00%	25/06/30	3,89%	51.609.316
02	Summus	25B2867899	Provincia	Construção Civil	49,3%	IPCA	11,50%	25/04/29	3,59%	47.633.327
03	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/04/28	3,28%	43.477.268
04	Usinas Cajuru e Montes Claros	24L1812703	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	10,00%	20/10/37	3,07%	40.775.021
05	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	72,4%	IPCA	8,72%	19/12/34	3,05%	40.475.189
06	Espaço Y	23L2343460	Opea	Tecnologia	60,4%	IPCA	6,68%	07/11/33	3,05%	40.474.168
07	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	81,0%	IPCA	10,00%	18/05/27	3,04%	40.295.109
08	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	68,5%	IPCA	5,11%	05/07/45	2,99%	39.656.470
09	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	10/01/36	2,75%	36.428.582
10	Unimed	24F1126758	Provincia	Saúde	N/A	IPCA	8,75%	10/03/37	2,60%	34.551.703
11	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,54%	33.658.812
12	Patrimônio	24L2473636	Provincia	Construção Civil	36,8%	IPCA	9,55%	17/12/29	2,52%	33.412.199
13	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	8,8%	IPCA	10,00%	18/04/29	2,50%	33.225.149
14	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo	50,2%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,48%	32.911.470
15	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Automotivo	43,3%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,41%	32.046.632
16	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	28,6%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,27%	30.087.101
17	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentício	45,3%	IPCA	5,24%	10/07/35	2,13%	28.201.733
18	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	29,1%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,12%	28.189.264
19	Pague Menos	20K0696607	True	Com. Dist. Medicamentos	60,8%	IPCA	7,90%	14/11/40	1,96%	26.065.080
20	Sotreq	21B0631104	Planeta	Indústria	71,3%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,95%	25.874.461
21	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	61,1%	IPCA	8,00%	15/03/38	1,92%	25.436.307
22	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Varejo	36,5%	IPCA	4,99%	13/11/30	1,80%	23.847.949
23	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentício	N/A	IPCA	4,72%	16/02/32	1,76%	23.403.948
24	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	48,0%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,73%	23.003.495
25	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	46,6%	IPCA	8,61%	19/04/32	1,69%	22.407.364
26	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,58%	20.949.066
27	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,55%	20.545.249
28	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	47,7%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,52%	20.236.877
29	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	10,00%	22/07/37	1,48%	19.652.928
30	Legacy	25K3285301	Habitasec	Construção Civil	11,8%	CDI +	4,00%	27/11/29	1,43%	19.012.718
31	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	32,1%	IPCA	10,50%	26/11/29	1,41%	18.740.232
32	FazSol	24L2679482	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	9,50%	22/12/39	1,39%	18.461.944
33	Assaí Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,30%	17.201.321
34	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	45,6%	IPCA	6,50%	27/08/41	1,30%	17.189.882
35	Ascenty III	20L0710860	Opea	Tecnologia	24,6%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,26%	16.668.928
36	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	50,8%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,12%	14.832.777
37	Cassol	21F1035597	True	Varejo	41,2%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,08%	14.310.643
38	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	29,2%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,06%	14.023.094
39	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	48,1%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,02%	13.570.006
40	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Pulverizado - Loteamento	25,9%	IPCA	8,00%	16/09/35	0,96%	12.727.009
41	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	43,2%	IPCA	6,19%	16/12/31	0,86%	11.361.119
42	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	0,74%	9.783.547
43	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	61,1%	IPCA	8,00%	15/03/38	0,73%	9.622.335
44	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	30,6%	IPCA	8,46%	15/10/26	0,69%	9.169.150
45	Guestier	25E3518733	Provincia	Construção Civil	60,2%	IPCA	12,00%	30/05/35	0,67%	8.897.428
46	Copagril 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	38,8%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,57%	7.560.858
47	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentício	24,8%	IPCA	6,00%	10/05/35	0,56%	7.426.252
48	Gafisa II - Oscar Freire	23E3611801	Canal	Construção Civil	81,0%	IPCA	11,00%	15/05/27	0,53%	7.078.804
49	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	30,6%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,53%	7.066.865
50	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo	50,2%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,51%	6.775.937
51	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	0,43%	5.677.142
52	Copagril 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	30,6%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,42%	5.605.133
53	JRM	25F2703942	Artesanal Sec	Construção Civil	8,6%	CDI +	2,50%	21/06/35	0,38%	5.009.730
Outros									1,57%	20.796.936
Caixa									2,27%	30.100.307
Comp. Reversa									-4,27%	(56.619.259)
Total										1.185.572.345

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Novembro/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.

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.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Ticker	Gestão	Sector do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor Mercado (R\$)
01	GAME11	GAME11	Guardian	FII Papel	20/10/21	10,00	0,095	4.000.000	2,61%	34.680.000
02	ALZC11	ALZC11	Alianza	FII Papel	14/02/25	12,75	0,095	3.871.120	2,32%	30.775.404
03	FII VBI Multiestratégia	5201723FII	Pátria	FII Papel	05/10/23	100,00	1,170	200.000	1,50%	19.932.385
04	EQIR11	EQIR11	EQI	FII Papel	07/12/22	10,08	0,100	1.977.288	1,17%	15.581.029
05	RBRR11	RBRR11	RBR	FII Papel	02/01/24	99,30	0,700	151.058	0,96%	12.734.189
06	PSEC11	PSEC11	Pátria	FII Papel	28/03/24	84,35	0,700	173.273	0,82%	10.931.794
07	SNME11	SNME11	SUNO	FII Papel	19/10/23	9,75	0,150	953.756	0,69%	9.165.595
08	VGHF11	VGHF11	Valora	FII Papel	01/09/23	10,27	0,070	638.172	0,34%	4.518.258
09	RBRY11	RBRY11	RBR	FII Papel	06/11/23	101,11	1,250	32.783	0,24%	3.179.951
Total										141.498.606

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	91,34%	1.212.091.297
2	FIs	10,66%	141.498.606
3	Caixa	2,27%	30.100.307
4	Comprom. Reversa	-4,27%	(56.619.259)
Total	Total	100,00%	1.327.070.951

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Novembro/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.

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 da contas a pagar e receber.

METODOLOGIA DE ANÁLISE DE RATING

O modelo de Rating da FAR foi desenvolvido como ferramenta de análise de crédito das operações do CRI, utilizada como um dos fatores de precificação de novas aquisições, balanceamento e monitoramento do portfólio.

Os critérios utilizados na avaliação foram inspirados no conceito de 5C's do crédito, e cada um envolve uma análise aprofundada de variáveis qualitativas e quantitativas para mensurar o risco em operações estruturadas. De forma resumida, são avaliados:

- Caráter: avaliação da administração/sócios da empresa, reputacional, Serasa, histórico de emissões no mercado de capitais, rating externos, ESG;
- Condições (avaliação da estrutura da operação): taxa, prazo, forma de pagamento, subordinação, prestadores de serviço, covenants;
- Capacidade: análise do setor de atuação da companhia, resultados, geração de caixa, volatilidade dos resultados, capacidade de arcar com as obrigações da dívida. No caso de operações pulverizadas, análise da carteira de recebíveis para determinar a qualidade do crédito;
- Capital: análise da estrutura de capital da companhia, solvência, liquidez e capacidade de contrair novas dívidas;
- Colateral: análise da estrutura de garantias, valor, liquidez e o índice de cobertura relativo ao valor da dívida;

As notas são ponderadas de acordo com o perfil de risco do ativo (pulverizado ou corporativo). Para cada operação é atribuída uma nota que varia de AAA a D, sendo BBB- ou superior (grau de investimento) o perfil alvo do VRTA.

Para os casos nos quais a devedora possui um rating de crédito corporativo externo, utilizamos esta nota como referência, desde que emitida por uma companhia de renome internacional nos últimos 12 meses. Apesar das operações estruturadas normalmente contarem com garantias que acrescentam uma camada extra de proteção, mantemos o rating igual ao corporativo.

Todos os ativos passam por uma revisão periódica e são discutidas em comitê de crédito para atualização do rating, visando monitorar de perto a evolução do risco. A frequência de cada revisão varia de acordo com o nível de risco, sendo certo que todas as operações são revisadas no mínimo anualmente.

Nesta seção será mostrado o status das revisões do portfólio, bem como eventuais variações nos ratings atribuídos.

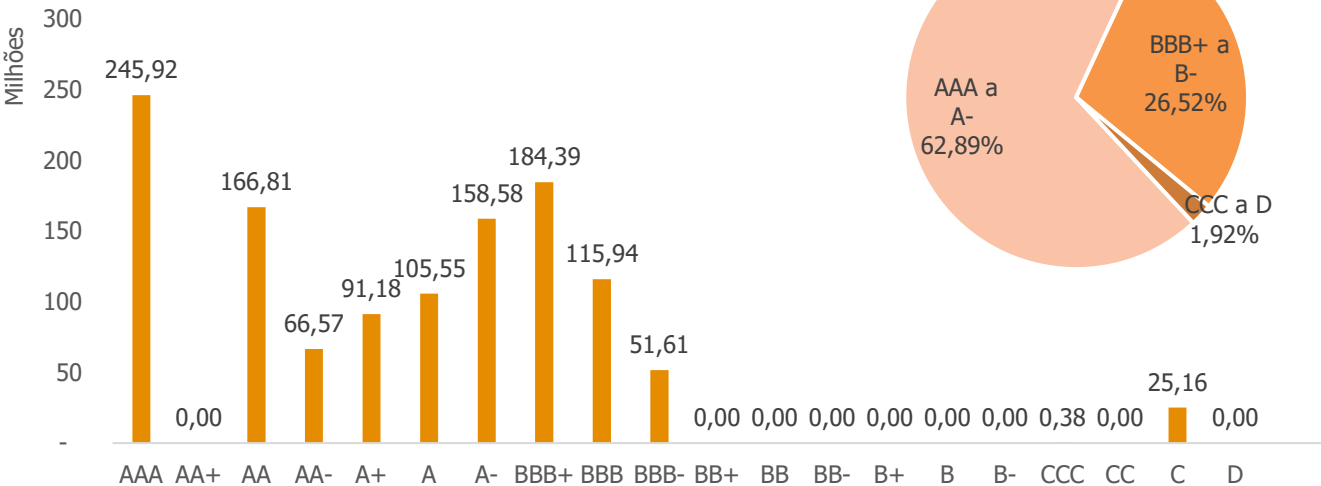
ATUALIZAÇÃO DO RATING

AS OPERAÇÕES QUE FORAM ATUALIZADAS NO MÊS:

- Lote 5 II (24B1573243): manutenção da nota BBB
- Serena Campinas (23K2348010): manutenção da nota BBB+
- Quero-Quero (20G0926014 e 21C0774127): manutenção da nota A-
- Localfrio (19K0981679 e 19K0981682): manutenção da nota AA-
- BRF Londrina (22A0226257): manutenção da nota AAA

RESUMO DOS RATINGS		
Ratings atualizados	71	100%
Atualizados últ. 3 meses	13	18%
2025	63	89%
2024	8	11%
2023	0	0%

RATING DA CARTEIRA¹



CRI EM PDD¹

CRI	Cetip	R\$ sem PDD	R\$ com PDD	PDD	Concentração PDD	Detalhamento
Fragrani II	22J0268287	68.462.082	0	100,00%	82,74%	página 23
Pulverizado 156	10D0018560	4.119.892	337.007	91,82%	4,98%	página 36
Anhanguera	13L0034539	3.507.963	0	100,00%	4,24%	página 36
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	2.887.025	0	100,00%	3,49%	página 36
BR Distribuidora I	12J0037879	1.492.355	375.974	25,00% ²	1,80%	página 37
Montanini	16L0152594	1.237.422	530.854	57,10%	1,50%	página 35
Pulverizado 259	11I0019326	654.606	49.881	92,38%	0,79%	página 38
Máxima	13C0038450	380.181	0	100,00%	0,46%	página 37
Total	-	82.741.526	1.293.716	-	100,00%	-

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/25.

¹: Valor de acordo com a marcação a mercado dos CRIs

²: CRI marcado com aproximadamente 25% de PDD em relação ao valor de curva do ativo.

Obs: As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

ATIVOS E CLASSIFICAÇÃO DE RATING

CRI LEGACY



Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento Legacy, localizado na Alameda das Catabas, 96, Caminho das Árvores – Salvador/BA

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval e Outros Fundos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

A

Última revisão
2025

CRI JRM



Operação lastreada em Notas Comerciais. Em garantia a cessão fiduciária de diversos contratos de locação com o Grupo Muffato, além da alienação fiduciária de imóveis na razão de 128% sobre o valor da dívida inicial (valor de venda forçada).

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

A

Última revisão
2025

CRI EPITÁCIO



Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Será construído um empreendimento de alto padrão da Gafisa S.A. na Avenida Epitácio Pessoa no bairro de Ipanema no Rio de Janeiro/RJ.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva e Outros Fundos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

BBB-

Última revisão
2025

CRI GUESTIER

Operação lastreada em CCIs representativas de CCB cuja devedora é a Guestier que desde 2015 atua no ramo de Loteamento residencial com conceito de Resort, possuem 3 empreendimentos já concluídos e 1 em construção. Atualmente contam com capital europeu e majoritariamente brasileiro.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva e Outros Fundos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB**

Última revisão

2025

CRI SUMMUS

Operação lastreada em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda e/ou Nota Comercial cuja devedora é a Summus Engenharia. Empresa com 12 anos de história no mercado imobiliário goiano voltada para empreendimentos de alto padrão construtivo, entregando loteamentos e condomínios de casas conceito luxo.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva e Outros Fundos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+**

Última revisão

2024

CRI PATRIMONIO

Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A. A Patrimônio atua desde 1995 no mercado nacional com desenvolvimento de produtos residenciais, comerciais e loteamentos, já possui mais de 50 empreendimentos entregues com presença em 5 estados, totalizando mais de 1,5 milhões de m² construídos e 3 mil unidades entregues.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A**

Última revisão

2025

CRI FAZSOL

Operação realizada para financiamento da construção de cinco Usinas Solares de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizadas nos Estados de PE, CE, PA e DF.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Cessão Fiduciária, Aval e Outros Fundos

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2025****CRI USINAS CAJURU E MONTES CLAROS**

Operação realizada para financiamento da construção de quatro Usinas Solares de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizadas nas cidades de Cajuru/SP e Montes Claros/MG. Juntas as quatro usinas terão uma capacidade instalada de 6.800 kWac.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Cessão Fiduciária e Outros Fundos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2025****CRI 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 atual 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, Fundo de Reserva, Fiança, Coobrigação e Aval dos sócios

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB****Última revisão****2025**

CRI UNIMED

Operação lastreada em "Contrato de BTS" sendo a locadora 1 FII e a locatária a Unimed, criada em 1998 para atender à regulamentação dos planos de saúde, oferecendo cobertura nacional e hoje é o maior sistema de cooperativas do mundo.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Seguro.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB**

Última revisão

2025

CRI GAFISA II

Operação lastreada em Contratos de Compra e Venda de Terrenos na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins em São Paulo/SP, onde será desenvolvido empreendimento residencial de Alto Padrão da Gafisa S.A.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Cessão Fiduciária, Fiança, Aval e Fundos Diversos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB**

Última revisão

2024

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB**

Última revisão

2024

CRI BB TECNOLOGIA

Operação lastreada em "Contrato de BTS" sendo a locadora a Espaço Y e a locatária a BB Tecnologia S.A, controlada pelo Banco do Brasil e que presta serviços de tecnologia importantes para o grupo, em apoio aos processos de negócios financeiros e não financeiros. A operação conta com garantia real do imóvel locado, localizado no Distrito Federal.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2025****CRI SERENA CAMPINAS (LOTE 5)**

Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento do desenvolvimento "Serena Campinas (Lote 5)", um loteamento fechado de alto padrão localizado 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, Fiança e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2024****CRI MATEUS II**

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2025**

CRI CASSI II

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de imóvel corporativo a ser retrofitado para utilização da Caixa de Assistência dos Funcionários do Banco do Brasil (CASSI), empresa de autogestão em saúde com sede em Brasília/DF e atuação em todo território nacional com unidades, clínicas e rede de prestadores credenciados.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Seguro

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2025****CRI MRV**

Operação lastreada em Instrumentos de Confissão de Dívida (Carteira Pró-Soluto) firmados entre a MRV Engenharia e clientes pulverizados, referente 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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão****2025****LAR COOPERATIVA**

Operação lastreada em Nota Comercial, cuja devedora é a LAR Cooperativa Agroindustrial. A Cooperativa foi fundada em 1964, atuando no Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso do Sul, nos setores de Agro (aves e suínos), Alimentos (trigo, milho e soja), Insumos Agrícolas, além de possuir marcas próprias e supermercados.

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Imóveis Logísticos e Supermercados, num LTV inicial de 67%.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão****2025**

MELHORAMENTOS

Operação lastreada em Contrato de Arrendamento do Grupo Melhoramentos, fundado em 1890 e que tem sua sede em São Paulo/SP, com operações no interior de SP e MG. As atividades do Grupo se dividem em quatro negócios principais: mercado editorial, fibras de alto rendimento, gestão de florestas plantadas e reservas florestais, e projetos imobiliários.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação e Fundo de Despesas.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2025****AIRPORT TOWN**

Operação lastreada em uma Debênture Imobiliária do Grupo Airport Town, player do mercado de logística da Grande São Paulo, tendo empreendimentos localizados nos principais corredores logísticos de SP e foco nos setores industrial-logístico, também atuando para setores comerciais e empresariais.

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Cotas e Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2025****ASSAÍ BARZEL 2ª TRANCHE**

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de até 17 lojas locadas para o Assaí (Sendas Distribuidora S.A., Rating AAA pela Fitch), localizadas nos estados de SP, RJ, DF, MS, TO, AL, RN, SE, CE e PB. Estas lojas foram adquiridas do Grupo Pão de Açúcar pela Barzel Properties, locadas ao Assaí por 25 anos e passarão por conversão para o modelo "Atacarejo".

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo da Barzel que detém os imóveis.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2025**

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.

O crédito encontra-se inadimplente e a empresa devedora está em processo de recuperação judicial. No entanto, o CRI conta com garantia fiduciária classificando-se como crédito extraconcursal. Neste momento estamos em tratativa/ aguardando uma proposta da empresa para renegociação da dívida.

Rating

CCC

Última revisão

2025

MOSAICO 467 E MOSAICO 468

Operação lastreada em CCBs que podem chegar a um volume total de R\$ 60 Milhões, cuja devedora é a Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliários, que está desenvolvendo o bairro "Parque Mosaico" em Manaus/AM. A empresa atua realizando a venda de terrenos no bairro para construção de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela desenvolvidos principalmente pela MRV Engenharia, cujos contratos foram cedidos.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

A+

Última revisão

2025

ASSAÍ BARZEL

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de até 17 lojas locadas para o Assaí (Sendas Distribuidora S.A., Rating AAA pela Fitch), localizadas nos estados de SP, RJ, DF, MS, TO, AL, RN, SE, CE e PB. Estas lojas foram adquiridas do Grupo Pão de Açúcar pela Barzel Properties, locadas ao Assaí por 25 anos e passarão por conversão para o modelo "Atacarejo".

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo da Barzel que detém os imóveis.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

AAA

Última revisão

2025

GAFISA OSCAR FREIRE

Operação lastreada em Contratos de Compra e Venda de Terrenos na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins em São Paulo/SP, onde será desenvolvido empreendimento residencial de Alto Padrão da Gafisa S.A.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das Cotas da SPE, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança e Aval da Gafisa S.A. e constituição de fundos diversos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB**

Última revisão

2024

SÃO VICENTE

Operação lastreada em Notas Comerciais emitidas pela Cavicchioli Negócios Imobiliários, empresa patrimonial do grupo. A Supermercados São Vicente é uma das maiores redes de varejo do interior paulista, contando com 17 supermercados, 4 atacados e 1 Centro de Distribuição espalhados por diversas cidades do Estado de São Paulo.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de 3 imóveis em Nova Odessa/SP, Americana/SP e Hortolândia/SP, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA**

Última revisão

2024

MAKRO HGRU

Operação lastreada em Compromisso de Venda e Compra de 10 imóveis do Grupo Makro, localizados nos estados de MG, SP, PR, PB, RN e ES, que estão locados para as bandeiras Mineirão e Atacadão.

A aquisição está sendo feita pelo CSHG Renda Urbana FII - HGRU11, contando com garantia de Alienação Fiduciária das lojas com LTV inicial de 55% e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A+**

Última revisão

2025

BRF LONDRINA

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição frigorificado de 23 mil m² localizado em Londrina/PR, locado para a BRF S.A. (Rating AAA pela Standard and Poor's), empresa do ramo alimentício que conta com mais de 30 marcas em seu portfólio, incluindo Sadia, Perdigão e Qualy.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2024****WT MORUMBI**

Operação lastreada em compromisso de compra e venda de lajes comerciais do edifício WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, em São Paulo/SP, cujos principais locatários são a Unilever, HDI e We Work. As lajes comerciais em questão estão sendo adquiridas pelo TM FII, que é detido no percentual de 75% pelo Santander Renda de Aluguéis FII - SARE11.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária das lajes comerciais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Cotas.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A+****Última revisão****2025****USINA SOLAR VASSOURAS**

Operação lastreada em compromisso de compra e venda de lajes comerciais do edifício WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, em São Paulo/SP, cujos principais locatários são a Unilever, HDI e We Work. As lajes comerciais em questão estão sendo adquiridas pelo TM FII, que é detido no percentual de 75% pelo Santander Renda de Aluguéis FII - SARE11.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária das lajes comerciais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Cotas.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2025**

JSL RIBEIRA 261 E 268

Operação lastreada em contratos de locação de imóveis logísticos e comerciais, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, onde são desenvolvidos diversos negócios do Grupo JSL (Serviços Logísticos, Concessionárias de Caminhão, Escritórios Comerciais, etc.).

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança da JSL S.A.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA****Última revisão****2025****CASSOL**

Operação lastreada em Debênture de emissão da Cassol Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A. O Grupo Cassol tem mais de 60 anos de história e empresas que atuam nos ramos de Real Estate, Florestal, Indústria de Pré-Fabricados e Varejo de Materiais de Construção, sendo que esta última conta com 19 lojas em Santa Catarina, Rio Grande do Sul e Paraná e 3 Centros de Distribuição, além de contar com os serviços de e-Commerce, Televendas e Venda Direta.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Alugueis e Fiança.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA-****Última revisão****2025****VIA VAREJO**

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição localizado no Rio de Janeiro/RJ, entregue em 2015 e locado para a Via Varejo S.A. até 2030. Como garantias temos Alienação Fiduciária do Imóvel e Seguro.

O grupo está presente em mais de 400 municípios, em 20 estados e no Distrito Federal, atuando com diversas marcas de Varejo como Casas Bahia, Pontofrio, Extra.com.br, Bartira, com vendas em lojas físicas e online.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C****Última revisão****2025**

SOLFARMA

Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de distribuição, construído em Bebedouro/SP para a Solfarma Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo a maioria dos fornecedores destes mercados.

Como garantias Alienação Fiduciária do Imóvel, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Coobrigação, Seguros. Ao longo da construção do Imóvel tivemos Fiança do Banco Votorantim.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão****2024****GRUPO BSO**

Operação lastreada em Debênture Imobiliária de emissão da Abioye Empreendimentos, empresa do Grupo BSO que está desenvolvendo projetos logísticos, comerciais e residenciais nas cidades de Sete Lagoas, Esmeraldas e Vespasiano, todas no estado de Minas Gerais.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Penhor de Ações, Penhor de Cotas e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2025****DIRECIONAL II**

Operação lastreada em uma Debênture de emissão da Direcional Engenharia, obteve a classificação definitiva de risco de AAA pela Standard & Poor's.

A construtora está presente em 13 estados do país e tem sua atuação focada no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e no Programa Minha Casa Minha Vida. Os recursos levantados pela emissão serão utilizados em projetos em diversas cidades do Brasil.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2024**

CASSI

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de imóvel corporativo a ser retrofitado para utilização da Caixa de Assistência dos Funcionários do Banco do Brasil (CASSI), empresa de autogestão em saúde com sede em Brasília/DF e atuação em todo território nacional com unidades, clínicas e rede de prestadores credenciados.

Como garantias temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fundo de Obras, Fundo de Liquidez e Seguro.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2025****QUERO-QUERO II**

Operação lastreada em Contrato de Locação Atípico (Built-to-Suit) da expansão do centro de distribuição construído para a Lojas Quero-Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança e Aval e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2024****COPAGRIL**

Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2025**

ASCENTY III

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) do Data Center Vinhedo 1, locado para a Ascenty, que foi construído em um Campus na cidade de Vinhedo/SP, considerado o maior Data Center da América Latina. Operação foi emitida com o mesmo lastro do CRI Ascenty II, que tínhamos em carteira e foi pré-pago.

Como garantias temos Alienação Fiduciária do Imóvel e Seguro Fiança.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A+**

Última revisão

2025

SOTREQ

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um galpão que será construído em Parauapebas/PA, nas proximidades da Serra dos Carajás, para a Sotreq S.A., representante comercial exclusiva em quase todo o país de produtos Caterpillar. O Imóvel está sendo alienado fiduciariamente para a operação.

Como garantias temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança durante obra, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA**

Última revisão

2024

PAGUE MENOS

Operação lastreada em contratos de locação atípicos (Built-to-Suit), tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A., referente a construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país, com o objetivo de geração elétrica para compensação do consumo de energia elétrica das farmácias do grupo na região.

Como garantias temos Penhor dos Equipamentos, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundos de Liquidez e Seguros.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA-**

Última revisão

2025

CANOPUS PPP III

Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015.

Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA**

Última revisão

2025

GRUPO SINAL

Operação lastreada em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de Concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana).

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel em São Caetano do Sul/SP, Fiança e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-**

Última revisão

2025

JARDIM DAS ANGÉLICAS

Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Jardim das Angélicas Residencial, em Itupeva/SP, loteamento que já está concluído. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária das vendas futuras e Fiança de empresas do grupo. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+**

Última revisão

2025

CREDITAS V (SÊNIOR)

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.

Como Garantias, temos Alienação fiduciária de Imóveis e Seguros. A Série Sênior conta com 15% de Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB****Última revisão
2025****QUERO-QUERO**

Operação lastreada em Contrato de Locação Atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição a ser construído para a Lojas Quero-Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança e Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Obras do montante necessário para a construção do imóvel, com recursos liberados conforme o avanço da obra.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão
2025****GPA TRX III**

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 7 lojas (Pão de Açúcar, Extra e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de São Paulo, São Caetano do Sul, Ribeirão Preto, Campinas, São José do Rio Preto e Praia Grande, todas estado de São Paulo.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA****Última revisão
2024**

ARTERIS

Operação lastreada em contrato de locação atípico de Imóvel Empresarial em Ribeirão Preto/SP, locado para a Arteris S.A. (Rating AAA pela Standard and Poor's) e utilizado como escritório de suas subsidiárias.

Como garantias, temos a Alienação Fiduciária do Imóvel, Carta Fiança de banco de primeira linha e Seguros de Perda de Receitas e Patrimonial.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA****Última revisão****2025****GPA TRX**

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 4 lojas (Pão de Açúcar e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Teresina/PI.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Reserva.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA****Última revisão****2024****GRUPO MATEUS**

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 São Luís, Timon e Divinópolis, 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 adicionais, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2024**

CANOPUS PPP II

Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015.

Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão
2025****LOCALFRIO (SÊNIOR E SUB)**

Operação lastreada em contratos de locação de imóveis logísticos, localizados em São Paulo e Itajaí/SC, onde a empresa realiza seus serviços de armazenagem e movimentação de cargas, entreposto aduaneiro, entre outros.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Conta Escrow, Aval, Fundo de Reserva e Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA-****Última revisão
2024****DIÁLOGO III**

Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Carta Fiança, Fundo de Reserva de 70% de Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão
2025**

CREDITAS II (SÊNIOR E MEZANINO)

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.

Como Garantias, temos Alienação fiduciária de Imóveis e Seguros. A Série Sênior conta com 10% de Subordinação e a Série Mezanino com 5% de Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A/BBB+****Última revisão
2025****CANOPUS PPP**

Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015.

Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão
2025****CREDITAS (SÊNIOR)**

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.

Como Garantias, temos Alienação fiduciária de Imóveis e Seguros. A Série Sênior conta com 10% de Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão
2025**

MONTANINI

Operação lastreada em compromissos de compra e venda de diversos lotes do Residencial Montanini, em Três Lagoas/MS, loteamento já concluído.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Fiança e 30% de overcollateral.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C**

Última revisão
2025

ANHANGUERA

Operação lastreada em contrato de locação atípico da Universidade Anhanguera, localizada em Bauru/SP e inaugurada em 2004, cujo devedor pertence ao grupo Cogna Educação (antiga Kronton e listada em bolsa), que possui Rating AA+ pela Fitch.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança e Seguro.

Em processo de arbitragem, sem atualizações recentes

Rating**CCC**

Última revisão
2025

RIZZO 2

Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Bosque dos Girassóis, em Luís Eduardo Magalhães/BA, loteamento concluído. A operação tem em sua estrutura mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

Como Garantias, temos Hipoteca, Overcollateral, Coobrigação e Aval dos Sócios.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C**

Última revisão
2025

PULVERIZADO 156 (SR) E 157 (SUB)

Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados por várias construtoras em diversas cidades, adquiridos pela Brazilian Securities.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 15% de Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C****Última revisão
2025****MÁXIMA (SÊNIOR)**

Operação lastreada em escrituras de compra e venda firmadas entre devedores pulverizados e diversas Incorporadoras, nascidas do Rio de Janeiro, São Paulo, Santos, Guarulhos e São Caetano do Sul. Estes contratos foram adquiridos pelo Banco Máxima (atual Banco Master) e cedidas para a emissão do CRI.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 10% de Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C****Última revisão
2025****BR DISTRIBUIDORA I**

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) da Universidade Petrobrás, localizada no bairro da Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, cujo devedor é a Petrobrás Distribuidora S/A, que possui Rating Aaa pela Moody's. Temos como garantia a Fiança da Synthesis Empreendimentos e Pessoas Físicas ligadas, que fazem parte do grupo que idealizou e construiu o imóvel.

Como garantias, temos Fiança e Seguro.

Em processo de arbitragem, sem atualizações recentes

Rating**CCC****Última revisão
2025**

PULVERIZADO 269 (SÊNIOR)

Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados por várias construtoras em diversas cidades, adquiridos pela Brazilian Securities.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 15% de Subordinação.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C****Última revisão
2025****PULVERIZADO 259 (SÊNIOR)**

Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados por várias construtoras em diversas cidades, adquiridos pela Brazilian Securities.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 15% de Subordinação.

Sem atualização de rating no mês/crédito no mês

Rating**C****Última revisão
2025**

LISTA DOS FIIS

ALZC11 - ALIANZA ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 188,8 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 81,9%
Cotas detidas: 3.871.120 cotas
Preço Aquisição: R\$ 12,75/cota (última aquisição Dez/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,095/cota

GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 207,3 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 95,0%
Cotas detidas: 4.000.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,095/cota

RBRR11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 1.395,2 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 100%
Cotas detidas: 151.058 cotas
Preço Aquisição: R\$ 99,30/cota (última aquisição Jan/24)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,70/cota

VGHF11 - VALORA INVESTIMENTOS



Patrimônio Líquido: R\$ 1.406,4 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 39,7%
Cotas detidas: 638.172 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,27/cota (última aquisição Set/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,07/cota

EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 104,3 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 96,7%
Cotas detidas: 1.977.288 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,08/cota (última aquisição Dez/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,10/cota

RBRY11 – RBR ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 1.247,8 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 83,3%
Cotas detidas: 32.783 cotas
Preço Aquisição: R\$ 101,11/cota (última aquisição Nov/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 1,25/cota

PSEC11 - VBI ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 1.353,9 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 6,4%
Cotas detidas: 173.273 cotas
Preço Aquisição: R\$ 84,35/cota (última aquisição Mar/24)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,70/cota

SNME11 - SUNO ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 70,4 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 38,1%
Cotas detidas: 953.756 cotas
Preço Aquisição: R\$ 9,75/cota (última aquisição Out/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,15/cota

VBI MULTIESTRATÉGIA - VBI ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 348,0 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 94,7%
Cotas detidas: 200.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota (última aquisição Out/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 1,17/cota

FATOR VRTA11 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 E VIDEOS

29/09/25 – Video Youtube Tiago Reis - VRTA11: FINANCIAMENTO DE OBRA E CRÉDITO IMOBILIÁRIO | VALE A PENA INVESTIR?

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=IPmasaWJ36k>

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>

PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

02/10/25 – Suno - Fundos imobiliários crescem mesmo com juros elevados; conheça as estratégias das gestoras – Gustavo Bianchi

Link: <https://www.suno.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-crescem-mesmo-com-juros-elevados-conheca-as-estrategias-das-gestoras/>

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.gh.html>

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/>

PERGUNTAS SELECIONADAS DOS COTISTAS

Gostaria de ter acesso ao meu Informe de Rendimentos de 2023, para realizar a Declaração do Imposto de Renda, como devo proceder?

O Escriturador do fundo, qual seja, Banco Itaú S/A, enviou os informes para os e-mails cadastrados em seus sistema de clientes e disponibilizará o Portal de Correspondências Digitais para acesso a segunda via, no seguinte endereço eletrônico: www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login

Em caso de dúvidas, entre em contato por e-mail: fundosimobiliarios@fator.com.br.

Qual o real Benchmark do Fundo?

Embora o Benchmark do Fundo no regulamento seja de IGPM+6% a gestão busca superar a rentabilidade de IPCA+6%, o que é mais condizente com a realidade de mercado, a mudança do Benchmark no regulamento será proposta em assembleia assim que possível, porém esta pauta demanda quórum qualificado de 25% dos cotistas, o que hoje em dia é inviável pela quantidade e pulverização dos cotistas. Adicionalmente, como já amplamente divulgado, deixamos de comprar operações em IGPM ainda em 2019, quando observamos uma volatilidade grande deste indexador, estratégia esta que se mostrou pioneira entre os FIIs e vencedora, dado que nos anos subsequentes vimos o IGPM ainda mais volátil chegando a patamares de 40% em determinado período e caindo para deflação relevante na sequência. Com esta estratégia vencedora e pioneira, deixamos de ter potenciais problemas de crédito e de pagamento de dividendo baixo. Desta maneira, não faz sentido mantermos o benchmark em IGPM.

Tenho acompanhado de perto as atividades e desempenho do Fundo, considerando-o um dos meus investimentos mais antigos e confiáveis. No entanto, ao analisar recentemente a composição do portfólio, observei que uma parte significativa dos recursos está alocada em outros Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), em vez de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que é o propósito principal do fundo.

Gostaria de entender melhor a estratégia por trás dessa alocação em FIIs, pois inicialmente optei por investir neste fundo devido à sua proposta de focar em CRIs.

A tese do Fundo continua sendo investir em CRIs, majoritariamente indexados ao IPCA.

Todos os ativos são analisados previamente, sejam CRIs e/ou FIIs, entendemos que as ofertas dos FIIs eram boas oportunidades visto o pipeline sugerido, qualidade da carteira e do Gestor.

Alguns fundos possuem baixa negociação no mercado secundário devido ao Patrimônio Líquido atual, e uma nova oferta faz com que destrave a liquidez. Caso a compra das cotas fosse realizada via mercado secundário, isso afetaria drasticamente a cotação e não seria possível um aporte que fizesse sentido para o VRTA11.

Vale lembrar que as alocações são sempre calculadas em uma análise profunda e fundamentalista de longo prazo, e em um momento oportuno será analisada uma possível venda das cotas.

Todos os ativos são monitorados periodicamente, e caso a gestão entenda que não faz mais sentido manter algum ativo na carteira será estudada a venda da posição, seja de CRI e/ou FII.

Acreditamos que essas movimentações na carteira vão trazer melhorias para o Fundo, diversificação e consequentemente melhores rendimentos ao longo do tempo.



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.