



fator administração
de recursos

VRTA11 Fator Verità

Fundo de Investimento Imobiliário

Relatório Mensal
Nov/2022

VRTA11 Fator Verità

Fundo de Investimento Imobiliário

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

O Fundo concluiu o mês com R\$ 91,92 de cota patrimonial e R\$ 92,51 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,90 (R\$ 13,59 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,96% (12,10% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial.

Notas da Equipe de Gestão

O Fundo realizou a 9ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em 18/11/2022, tendo sido subscritas e integralizadas 2.439.840 cotas, perfazendo o montante de R\$ 228.661.804,80. O Comunicado de Anúncio de Encerramento pode ser lido através do [seguinte link](#).

A Remuneração dos Recibos de Cotas e Data de Liberação das Negociações se darão da seguinte maneira:

Data Liquidação	Ticker	ISIN	Quantidades de Cotas	Remuneração (15/12/2022)	Remuneração / Cotas	Data de Liberação dos Negócios
28/10/2022	VRTA13	BRVRTAR29M11	384.369	R\$ 345.932,10	0,90	05/12/2022
17/11/2022	VRTA14	BRVRTAR28M12	2.095.471	R\$ 768.302,63	0,3737842270	05/12/2022

Ao longo de Novembro/22, o Verità realizou algumas movimentações na carteira, sendo as mais relevantes a aquisição do CRI Melhoramentos (no volume de R\$ 14,8 Milhões, vencimento Out/31, a IPCA + 8,08% a.a.), a aquisição do CRI Airport Town (no volume de R\$ 20 Milhões, vencimento Ago/41, a IPCA + 6,25% a.a.) e o aumento de posição do FII EQIR11 (no volume de R\$ 2,5 Milhões, a R\$ 100,00/cota).

Finalizamos o mês com R\$ 203,7 Milhões em caixa (14,07% do PL), sendo a maior parte dos recursos provenientes da integralização da oferta, recursos estes que serão alocados nos CRIs de nosso pipeline, conforme resumo abaixo:

Ativo	Status	Previsão	Indexador	Taxa	Montante (R\$)
Corporativo 1	Aprovado	jan-23	IPCA	9,32%	40.000.000
Corporativo 2	Aprovado	dez-22	IPCA	8,61%	60.000.000
Residencial 1	Aprovado	jan-23	IPCA	12,00%	20.000.000
Loteamento 1	Aprovado	jan-23	IPCA	10,00%	13.000.000
Residencial 2	Em Estruturação	dez-22	CDI	3,00%	40.000.000
Residencial 3	Em Estruturação	jan-23	IPCA	10,00%	35.000.000

O Fundo também conta com uma posição em Compromissadas Reversas de R\$ 101,4 Milhões, que apesar da captação da oferta, será mantida momentaneamente, para aproveitarmos as oportunidades de operações com ótima relação de risco e retorno de nosso pipeline, visando melhorar a composição do portfolio.

Ao longo de Nov/22, o noticiário político, com grande destaque para a PEC do teto de gastos, contribuiu para as grandes variações observadas nas Curvas de Juros e nas NTNBS, que ocasionaram em um relevante impacto na marcação a mercado que os ativos do fundo recebem de nosso custodiante. Cabe relembrar que tal procedimento é uma prática comum de mercado, onde o custodiante segue os procedimentos por ele adotados, descritos em seu Manual de Apreçamento.

Independente desta marcação, que desvalorizou a Cota Patrimonial do Fundo, tal ação tem um impacto contábil, de modo que nossos recebimentos estão ligados às taxas em que os Ativos foram emitidos nas documentações dos CRIs e pelas quais foram adquiridos.

Perfil do Fundo

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.

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 15/12/2022

R\$ 0,90 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição 30/11/2022

R\$ 91,92

Cota de Mercado

Posição 30/11/2022

R\$ 92,51

PL do Fundo

Posição 30/11/2022

R\$ 1.433.324.842,33

Administrador

Banco Fator S.A.

Gestor

Fator Administração de Recursos Ltda (FAR)

Escriturador

Itaú Corretora de Valores

Custodiante

Banco Itaú

Tributação

Os rendimentos deste são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo. Estes rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

Nona Emissão de Cotas

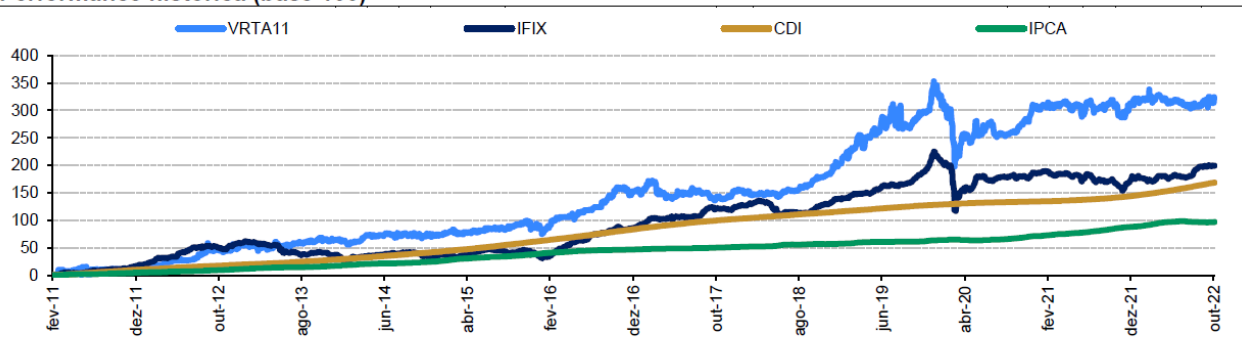
Encerrada a Oferta da 9ª Emissão de Cotas do Fator Verità, com a captação das 2.439.840 cotas, o fundo passou a contar com 15.592.424 cotas integralizadas, se tornando um dos 10 maiores fundos de papéis do mercado.

Foram captados R\$ 530 Milhões nos últimos 12 meses, mesmo diante de situações adversas no ambiente político e econômico do país, que causaram relevante impacto na Indústria de Fundos Imobiliários. Tudo isso com a manutenção da qualidade de alocação e de gestão dos ativos adquiridos, que oferecem uma ótima relação de risco x retorno, e que trazem resultados relevantes a todos os cotistas.

Como resultado, melhoramos a rentabilidade média da carteira, que era de IPCA + 6,48% a.a. em Nov/21, chegando ao patamar de IPCA + 6,81% a.a. pós 8ª Emissão de Cotas. Dando continuidade a esta estratégia, a previsão de rentabilidade média da carteira, pós alocação dos recursos da 9ª Emissão de Cotas, é de alcançar um patamar de IPCA + 7,24% a.a.

Comparando o desempenho do Fundo com os principais indicadores de mercado, desde sua criação o fundo apresenta um retorno total acumulado de 322%, superior ao IFIX (199%), ao CDI (169%) e ao IPCA (97%) do mesmo período.

Performance histórica (base 100)

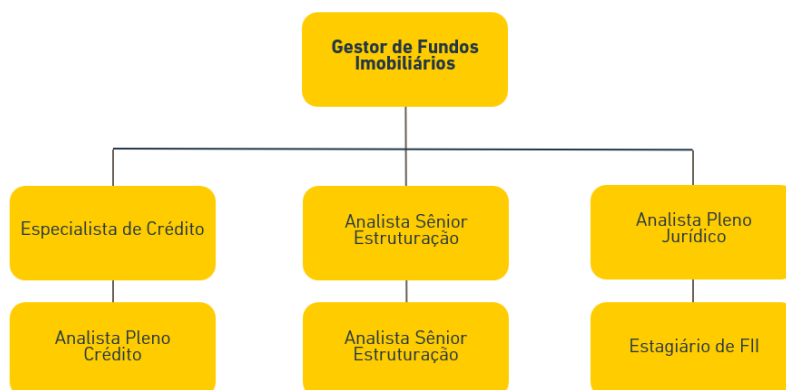


Fontes: Economática e BTG Pactual. Data base: 28/10/2022.

Quando comparado a média dos Fundos Imobiliários de Recebíveis^{1,2}, o Verità apresenta uma Liquidez Média Diária de R\$ 3,1 Milhões, ante a média de R\$ 2,1 Milhões, e um Dividend Yield Médio dos últimos 12 meses de 14,90% a.a., ante a média de 13,42% a.a. Restringindo o estudo aos Fundos Imobiliários de Recebíveis que apresentam estratégia de alocação semelhante ao Verità, ainda observamos que o Dividend Yield Médio dos últimos 12 meses de 14,90% a.a. também é superior a estes fundos de estratégias semelhantes, que apresentam média de 14,20% a.a.

A Gestão Atual, que assumiu em Abril/19, foi responsável pelo crescimento do Verità, que passou de um total de ativos de R\$ 225 Milhões para R\$ 1,55 Bilhão, tendo adquirido 96,15% dos ativos atuais do fundo. A base de cotistas, que era de 13.724 cotistas, chegou aos atuais 113.907 cotistas.

No final de 2021, foi instaurado um sistema de Partnership para o alinhamento de interesses e objetivos dos sócios e da Gestora. O time atual do fundo é composto por 7 pessoas dedicadas exclusivamente ao Verità, caracterizando-se como uma das maiores equipes do mercado de Fundos Imobiliários¹, se dividindo da seguinte maneira:



Fonte: Fator Administração de Recursos e BTG Pactual – Novembro/22

¹ Fonte: Stock Guide de Fundos Imobiliários do BTG Pactual – Novembro/22

² Dados filtrados de fundos que possuem um volume de negociação média diária superior a R\$ 50 mil por dia.



Nona Emissão de Cotas

Ao longo dos últimos anos, instituímos um robusto processo de investimento no Verità buscando sempre uma maior transparência e governança, que pode ser resumido da seguinte maneira:



Operações Adquiridas Novembro/22

Melhoramentos



1ª Emissão 433ª Série da True Securitizadora;
Adquirimos R\$ 14,8 milhões, pelo prazo de 9 anos, a taxa de IPCA + 8,08% a.a., pagamentos mensais;

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.

Airport Town



4ª Emissão 338ª Série da Virgo Securitizadora;
Adquirimos R\$ 20 milhões, pelo prazo de 19 anos, a taxa de IPCA + 6,25% a.a., pagamentos mensais;

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.

Fonte: Fator Administração de Recursos e BTG Pactual – Novembro/22

¹ Fonte: Stock Guide de Fundos Imobiliários do BTG Pactual – Novembro/22

² Dados filtrados de fundos que possuem um volume de negociação média diária superior a R\$ 50 mil por dia.



Operações Adquiridas Outubro/22

Assaí Barzel 2ª Tranche

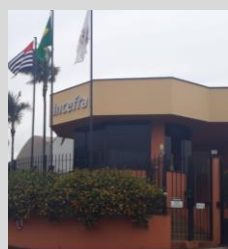


24ª Emissão 2ª Série da Opea Securitizadora;
Adquirimos R\$ 20 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 7,00% a.a., pagamentos mensais;

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.

Fragnani II



6ª Emissão 1ª Série da Habitasec Securitizadora;
Adquirimos R\$ 57 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 9,00% a.a., pagamentos mensais;

Ocorreu o pré-pagamento do CRI Fragnani (311ª Série Habitasec), para emissão deste novo CRI, numa taxa maior. 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.

Mosaico 468 (Nova Integralização)



1ª Emissão 468ª Séries da True Securitizadora;
Adquirimos R\$ 14,4 milhões, pelo prazo de 5 anos, a taxa de IPCA + 8,50% a.a., pagamentos mensais;

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 Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas.



Operações Adquiridas Setembro/22

Helbor Estoque 2022



8ª Emissão 1ª Série da Bari Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40 milhões, pelo prazo de 5 anos, a taxa de CDI + 2,40% a.a.;

Operação lastreada em CCBs emitidas pelo grupo da Helbor Empreendimentos, empresa de capital aberto, referente a venda de estoque de apartamentos de 5 Empreendimentos Residenciais em São Paulo/SP, Guarulhos/SP e Santos/SP. O CRI tem pagamentos programados de juros mensais e amortizações trimestrais, e são realizadas amortizações extraordinárias conforme as vendas das unidades em estoque ocorrem. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de imóveis, Aval da Helbor Empreendimentos e Fundo de Reserva.

Operações Adquiridas Junho/22

Assaí Barzel



24ª Emissão 1ª Série da Opea Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40,1 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 6,75% a.a., pagamentos mensais;

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.

Gafisa Oscar Freire



2ª Emissão 1ª Série da Canal Securitizadora;
Adquirimos R\$ 35 milhões, pelo prazo de 5 anos, a taxa de IPCA +9,50% a.a.;

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.



Operações Adquiridas Maio/22

São Vicente



1ª Emissão 424ª Série da Opea Securitizadora;
Adquirimos R\$ 30 milhões, pelo prazo de 10 anos, a taxa de IPCA + 8,61% a.a., pagamentos mensais;

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.

Operações Adquiridas Abril/22

Bem Brasil



58ª Emissão 1ª Série da Vert Companhia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 20 milhões, pelo prazo remanescente de 7 anos, a taxa de IPCA + 5,71% a.a., pagamentos de juros mensais e amortizações anuais;

Operação lastreada em debênture com destinação imobiliária, cuja devedora é a Bem Brasil Alimentos S.A. (Rating AA- pela Standard and Poor's), empresa do ramo alimentício que conta com duas unidades fabris no Triângulo Mineiro, contando com um mix de mais de 20 produtos voltados para food service e varejo nacional, sendo líder no segmento de batatas pré-fritas congeladas. Como garantias, temos Fiança e Fundo de Despesas.

Shoppings Vinci



4ª Emissão 366ª Série da Virgo Companhia de Securitização;
Adquirimos R\$ 20 milhões, pelo prazo remanescente de 14 anos, a taxa de IPCA + 6,25% a.a.;

Operação lastreada em compromisso de venda e compra e contratos de locação do Prudenshopping. A aquisição de 100% do North Shopping Maracanaú e 40% do Shopping Boulevard Rio está sendo feita pelo Vinci Shopping Centers Fil - VISC11, contando com garantia de Alienação Fiduciária e Hipoteca dos shoppings, com LTV máximo de 60%, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de exploração das lojas.



Operações Adquiridas Fevereiro/22

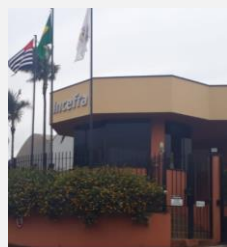


Makro HGRU

1ª Emissão 422ª Série da Opea Securitizadora;
Adquirimos R\$ 35 milhões, pelo prazo de 10 anos, a taxa de IPCA + 6,50% a.a., pagamentos mensais;

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.

Operações Adquiridas Janeiro/22



Fragnani

1ª Emissão 311ª Série da Habitasec Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 8,50% a.a., pagamentos mensais;

Operação lastreada em Contrato de Locação de Imóvel do Grupo Fragnani em Cordeirópolis/SP, que 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 e Fundo de Despesas.



Jardim Reserva Itanhangá

1ª Emissão 95ª Série da Travessia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 50 milhões, pelo prazo de 8 anos, a taxa de IPCA + 9,00% a.a., pagamentos mensais;

Operação lastreada em Cédula de Crédito Bancária para financiamento do desenvolvimento do "Jardim Reserva Itanhangá", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Indaiatuba/SP. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Penhor de Cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Ações, Aval e Fundo de Juros.



Operações Adquiridas Janeiro/22



BRF Londrina

1ª Emissão 469ª Série da Opea Securitizadora;
Adquirimos R\$ 25,5 milhões, pelo prazo de 11 anos, a taxa de IPCA + 6,50% a.a., pagamentos mensais;

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.



WT Morumbi

1ª Emissão 132ª Série da Opea Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40,2 milhões, pelo prazo de 10 anos, a taxa de IPCA + 5,70% a.a.;

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 Brookfield, 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.

Operações Adquiridas Dezembro/21



Usina Solar Vassouras

1ª Emissão 91ª Série da Travessia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 19 milhões, pelo prazo de 8 anos, a taxa de IPCA + 7,50% a.a., pagamentos mensais;

Operação realizada para financiamento da construção de uma Usina Solar de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizada na cidade de Vassouras/RJ, região sob Concessão da Light S.A. A usina terá uma capacidade instalada de 6,39 MWp (megawatts-pico) e atuará na Geração Distribuída de Energia na modalidade Consórcio para clientes pulverizados. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.



Exposição em Fundos Imobiliários



QAMI11 – Quasar Crédito Imobiliário FII

Gestor: Quasar Asset Management
Número de Cotas: 504.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 99,87/cota
Última Aquisição: Novembro/22

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 0,80/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 74 Milhões
PL alocado em CRI/Liquidez: 96,2%



GAME11 – FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I

Gestor: Guardian Gestora
Número de Cotas: 4.000.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota
Última Aquisição: Outubro/21

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 0,10/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 202,3 Milhões
PL alocado em CRI/Liquidez: 91,5%



HGCR11 – CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Gestor: Credit Suisse Hedging-Griffo
Número de Cotas: 231.143 cotas
Preço Aquisição: R\$ 103,69/cota
Última Aquisição: Outubro/22

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 1,20/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 1,49 Bilhão
PL alocado em CRI/Liquidez: 93,2%



CCRF11 – RBR CRI Fundo de Investimentos Imobiliários

Gestor: RBR Asset Management
Número de Cotas: 150.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota
Última Aquisição: Outubro/22

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 0,70/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 154,5 Milhões
PL alocado em CRI/Liquidez: 91,7%



MGCR11 – FII Mogno CRI High Grade

Gestor: Mogno Capital
Número de Cotas: 150.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota
Última Aquisição: Abril/21

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 1,00/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 131,8 Milhões
PL alocado em CRI/Liquidez: 88,0%



HGCR15 – CSHG Recebíveis Imobiliários FII (convertido em Nov/22)

Gestor: Credit Suisse Hedging-Griffo
Número de Cotas: 96.219 cotas
Preço Aquisição: R\$ 103,93/cota
Última Aquisição: Outubro/22

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 0,12/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 1,49 Bilhão
PL alocado em CRI/Liquidez: 93,2%



EQIR11 – EQI Recebíveis Imobiliários FII

Gestor: EQI Asset
Número de Cotas: 750.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota
Última Aquisição: Novembro/22

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 0,11/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 51,3 Milhões
PL alocado em CRI/Liquidez: 99,0%



RBRY11 – FII RBR Credito Imobiliário Estruturado

Gestor: RBR Asset Management
Número de Cotas: 47.847 cotas
Preço Aquisição: R\$ 104,50/cota
Última Aquisição: Abril/22

Mês Referência: Outubro/2022
Rendimento: R\$ 1,00/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 554,0 Milhões
PL alocado em CRI/Liquidez: 91,9%



Distribuição de Rendimentos

Acesse a Planilha de Fundamentos

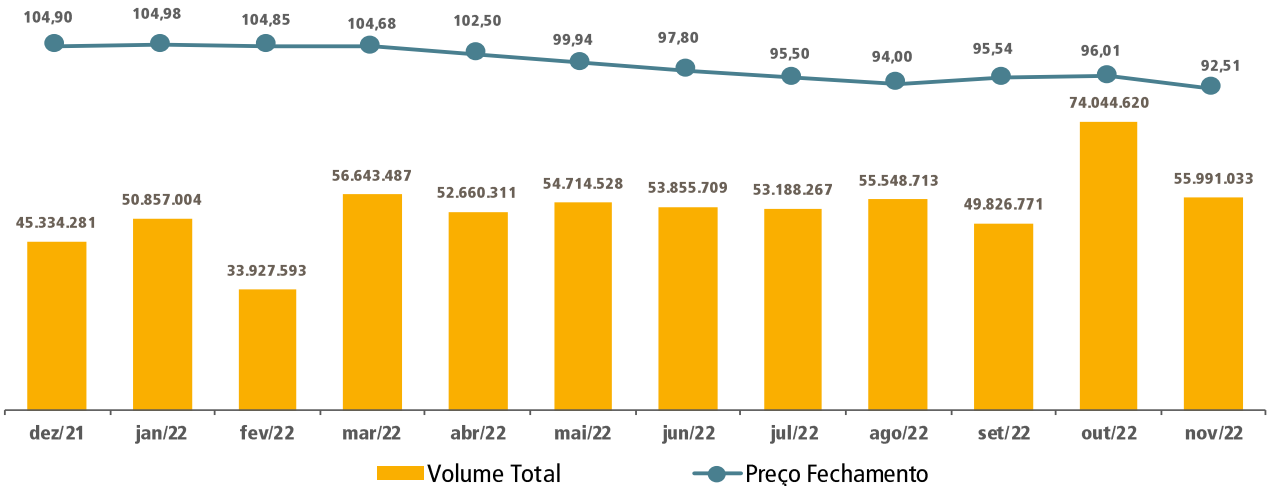
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Patrimonial¹	Rentabilidade Gross Up CDI%²
dez/21	1.057.669.059,51	97,03	104,90	10.900.157,00	1,19	1,23%	188,31%
jan/22	1.076.572.380,55	96,11	104,98	11.201.800,00	1,24	1,28%	205,31%
fev/22	1.151.185.626,62	95,91	104,85	12.002.314,00	1,25	1,30%	202,66%
mar/22	1.254.344.529,49	97,21	104,68	12.903.214,00	1,15	1,20%	152,16%
abr/22	1.271.017.186,04	96,64	102,50	13.152.584,00	1,20	1,23%	174,06%
mai/22	1.266.271.603,58	96,28	99,94	13.152.584,00	1,25	1,29%	147,09%
jun/22	1.255.993.323,47	95,49	97,80	13.152.584,00	1,21	1,26%	145,63%
jul/22	1.236.753.332,90	94,03	95,50	13.152.584,00	1,10	1,15%	130,95%
ago/22	1.235.222.851,71	93,91	94,00	13.152.584,00	1,10	1,17%	117,69%
set/22	1.232.679.447,58	93,72	95,54	13.152.584,00	1,00	1,06%	116,86%
out/22	1.274.181.579,71	94,13	96,01	13.536.953,00	1,00	1,07%	122,99%
nov/22	1.433.324.842,33	91,92	92,51	15.592.424,00	0,90	0,96%	110,21%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

Mini DRE	nov-22	out/22	set/22	Ano (2022)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$7.291.636,35	R\$7.613.159,05	R\$12.388.168,98	R\$150.741.546,98	R\$162.395.674,58
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.483.400,48	R\$1.307.500,20	R\$1.447.069,60	R\$16.276.485,82	R\$17.652.842,07
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	R\$2.182.814,08	R\$0,00	R\$2.512,11	R\$1.368.737,84	R\$1.368.737,84
Resultado Compromissada	R\$1.047.553,30	R\$211.054,72	R\$226.690,49	R\$3.843.496,32	R\$4.579.174,16
Total de Receitas	R\$12.005.404,22	R\$9.131.713,96	R\$14.064.441,17	R\$172.230.266,96	R\$185.996.428,65
(-) Despesas	-R\$1.086.010,33	-R\$1.133.498,76	-R\$1.236.428,50	-R\$12.576.173,74	-R\$13.465.831,81
(-) Remuneração Recibos	-R\$1.114.234,74	-R\$14.158,15	R\$0,00	-R\$7.470.709,92	-R\$8.306.289,19
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$2.032.166,45	R\$5.168.526,95	R\$324.571,33	-R\$566.747,46	-R\$682.141,03
Distribuição Efetiva	R\$11.837.325,60	R\$13.152.584,00	R\$13.152.584,00	R\$151.616.635,84	R\$163.542.166,61
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	13.152.584	13.152.584	13.152.584		
Distribuição por cota	R\$0,90	R\$1,00	R\$1,00	R\$12,40	R\$13,59

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

¹ Dividend Yield Patrimonial calculado pela Distribuição por Cota do Mês dividido pela Cota Patrimonial do encerramento do mês anterior.
² Devido aos dividendos serem isentos de impostos, faz-se o gross-up para ficarem comparáveis aos investimentos de renda fixa que não são.

Composição da Carteira¹

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Sector do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Fragnani II	22J0268287	Habitasec	6/1 ^a	Cerâmica	77,0%	IPCA	9,00%	24/10/34	3,89%	56.339.458
02	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	1/95 ^a	Construção Civil	69,9%	IPCA	9,00%	24/12/29	3,40%	49.287.647
03	Arteris	20F0719220	Virgo	4/93 ^a	Rodovias	90,8%	IPCA	5,13%	06/07/45	3,18%	46.089.926
04	Grupo BSO	21D0457416	Opea	1/316 ^a	Construção Civil	14,1%	IPCA	10,00%	17/04/26	3,14%	45.472.889
05	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	1/44 ^a	Estado de SP	N/A	IPCA	6,10%	10/01/36	2,75%	39.889.774
06	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	8/1 ^a	Construção Civil	80,2%	CDI +	2,40%	26/08/27	2,70%	39.140.316
07	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	24/1 ^a	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,66%	38.567.911
08	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	4/132 ^a	Concessionária	56,8%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,60%	37.593.967
09	WT Morumbi	15L0648443	Opea	1/132 ^a	Construção Civil	41,9%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,59%	37.503.157
10	Direcional II	21D0737500	True	1/371 ^a	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/08/28	2,53%	36.672.011
11	Makro HGRU	21L0666509	Opea	1/422 ^a	Alimentos	50,9%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,47%	35.761.868
12	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	2/1 ^a	Construção Civil	85,1%	IPCA	9,50%	18/05/27	2,43%	35.188.481
13	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	1/193 ^a	Varejo Mat. Construção	84,7%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,32%	33.552.986
14	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	1/84 ^a	Alimentos	60,0%	IPCA	5,25%	10/07/35	2,15%	31.131.888
15	Via Varejo	20K0571487	Virgo	4/133 ^a	Comércio	52,5%	IPCA	4,99%	13/11/30	2,14%	30.951.020
16	São Vicente	22D0945203	Opea	1/424 ^a	Alimentos	65,4%	IPCA	8,61%	19/04/32	2,11%	30.505.298
17	Grupo Mateus	20B0980166	True	1/212 ^a	Alimentos	N/A	IPCA	4,72%	16/02/32	1,97%	28.503.762
18	Cassi	21D0543780	Opea	1/335 ^a	Saúde	67,1%	IPCA	4,78%	15/06/31	1,89%	27.430.800
19	Pague Menos	20K0696607	True	1/290 ^a	Com. Dist. Medicamentos	70,0%	IPCA	7,90%	14/11/40	1,74%	25.139.426
20	BRF Londrina	22A0226257	Opea	1/469 ^a	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,72%	24.956.896
21	Sotreq	21B0631104	Planeta	4/173 ^a	Máq. Construção e Agrícola	77,8%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,72%	24.915.425
22	Azul	19I0330886	Vert	11/1 ^a	Aviação	32,7%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,61%	23.317.143
23	Ascenty III	20L0710860	Opea	1/313 ^a	Data Center	37,8%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,60%	23.104.448
24	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	1/261 ^a	Logística	53,5%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,57%	22.759.839
25	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	1/268 ^a	Logística	53,5%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,57%	22.759.839
26	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1/30 ^a	Estado de SP	N/A	IPCA	6,25%	15/01/36	1,55%	22.513.487
27	Solfarma	21E0665350	Travessia	1/50 ^a	Com. Dist. Medicamentos	N/A	IPCA	6,97%	24/04/26	1,51%	21.886.181
28	Airport Town	21H0976574	Virgo	4/338 ^a	Logística	60,4%	IPCA	6,25%	27/08/41	1,41%	20.480.806
29	Assaí Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	24/2 ^a	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,36%	19.729.591
30	GPA TRX	20E0031084	Barigui	1/779 ^a	Alimentos	74,4%	IPCA	6,00%	10/05/35	1,33%	19.282.918
31	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	1/91 ^a	Energia Elétrica	73,5%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,31%	18.927.406
32	Cassol	21F1035597	True	1/362 ^a	Varejo Mat. Construção	57,5%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,23%	17.837.932
33	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	1/40 ^a	Devedor Pulverizado	40,4%	IPCA	8,00%	16/09/35	1,23%	17.744.768
34	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	4/55 ^a	Logística	67,3%	IPCA	7,75%	16/12/31	1,21%	17.570.565
35	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	2/303 ^a	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	1,12%	16.239.802
36	Mosaico 468	21J0648697	True	1/468 ^a	Construção Civil	42,1%	IPCA	8,46%	15/10/26	1,02%	14.840.874
37	Melhoramentos	21I0892057	True	1/433 ^a	Papel e Celulose	34,8%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,02%	14.745.528
38	Diálogo III	19H0182182	Planeta	4/116 ^a	Devedor Pulverizado	7,0%	IGPM	5,00%	08/12/27	0,82%	11.906.509
39	Mosaico 467	21J0648649	True	1/467 ^a	Construção Civil	42,1%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,81%	11.679.042
40	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	4/54 ^a	Logística	56,4%	IPCA	6,25%	16/12/31	0,70%	10.136.087
41	Creditas V	20J0837185	Vert	27/1 ^a	Devedor Pulverizado	18,3%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,69%	9.959.642
42	Rizzo 2	15F0717310	Virgo (Cibrasec)	2/255 ^a	Devedor Pulverizado	38,9%	IGPM	10,50%	04/05/27	0,59%	8.546.412
43	Balaroti	19J0133907	Opea	1/219 ^a	Varejo Mat. Construção	57,4%	CDI +	3,00%	24/10/29	0,57%	8.291.130
44	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	1/222 ^a	Varejo Mat. Construção	84,7%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,48%	6.900.392
45	Copagril 206	21C0804567	Virgo	4/206 ^a	Agropecuária	65,0%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,47%	6.781.934

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

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

Acesse a Planilha de Fundamentos

#	Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Sector do Devedor	LTV²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
46	Copagril 207	21C0804584	Virgo	4º/207ª	Agropecuária	64,4%	IP CA	7,80%	25/03/30	0,46%	6.718.142
47	Copagril 204	21C0711012	Virgo	4º/204ª	Agropecuária	64,2%	IP CA	7,80%	25/03/31	0,46%	6.679.280
48	S hopping Limeira	15L0542353	True	1º/22ª	S hopping Center	39,6%	IP CA	9,67%	07/12/27	0,42%	6.129.719
49	Embraed 214	21C0805362	Virgo	4º/214ª	Construção Civil	N/A	IP CA	7,00%	25/03/27	0,31%	4.477.913
50	Mega Moda	16G0500404	True	1º/74ª	S hopping Center	16,5%	IP CA	9,32%	17/07/24	0,24%	3.418.400
51	Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	E ducacional	53,0%	IGPM	8,65%	15/09/28	0,23%	3.299.893
52	S hopping Bahia	10G0033154	Planeta	4º/7ª	S hopping Center	26,8%	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,21%	3.042.086
53	Embraed 217	21C0805373	Virgo	4º/217ª	Construção Civil	N/A	IP CA	7,00%	25/03/27	0,20%	2.833.072
54	Creditas	18F0879525	True	1º/149ª	Devedor P pulverizado	27,2%	IP CA	8,51%	29/11/32	0,17%	2.501.843
55	Embraed 215	21C0805365	Virgo	4º/215ª	Construção Civil	N/A	IP CA	7,00%	25/03/27	0,17%	2.390.493
56	Embraed 216	21C0805371	Virgo	4º/216ª	Construção Civil	N/A	IP CA	7,00%	25/03/27	0,16%	2.264.707
57	THCM	15F0599984	Planeta	4º/79ª	Devedor P pulverizado	N/A	IGPM	10,50%	14/11/27	0,10%	1.478.884
58	BR Distribuidora I	12J0037879	Opea	1º/69ª	Óleo e Gás	N/A	IP CA	5,08%	15/04/31	0,09%	1.268.490
59	Montanini	16L0152594	True	1º/83ª	Devedor P pulverizado	51,5%	IGPM	11,00%	16/07/31	0,08%	1.177.707
60	S hopping Valparaíso	13D0463613	Planeta	4º/52ª	S hopping Center	2,5%	CDI +	2,00%	14/07/23	0,07%	1.058.299
61	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Devedor P pulverizado	12,1%	IP CA	7,47%	15/02/34	0,06%	843.191
62	BR Distribuidora II	13H0094454	Opea	1º/93ª	Óleo e Gás	N/A	IP CA	6,46%	15/12/23	0,05%	758.052
63	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Devedor P pulverizado	10,5%	IGPM	7,30%	13/12/39	0,04%	568.292
64	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Devedor P pulverizado	11,1%	IP CA	9,58%	15/02/34	0,04%	510.355
65	Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Devedor P pulverizado	2,0%	IGPM	12,00%	15/07/24	0,03%	460.002
66	Máxima	13C0038450	Virgo (Cibrasec)	2º/192ª	Devedor P pulverizado	16,1%	IGPM	6,50%	22/07/23	0,03%	458.223
67	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Devedor P pulverizado	9,6%	IGPM	8,70%	20/09/31	0,00%	56.091
68	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Devedor P pulverizado	13,2%	IGPM	8,00%	20/11/41	0,00%	38.255
69	Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Devedor P pulverizado	N/A	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%	-
Caixa									01/01/25	14,07%	203.739.638
Comprom. Reversa									26/10/23	-7,00%	(101.405.822)
Total											1.297.302.385

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

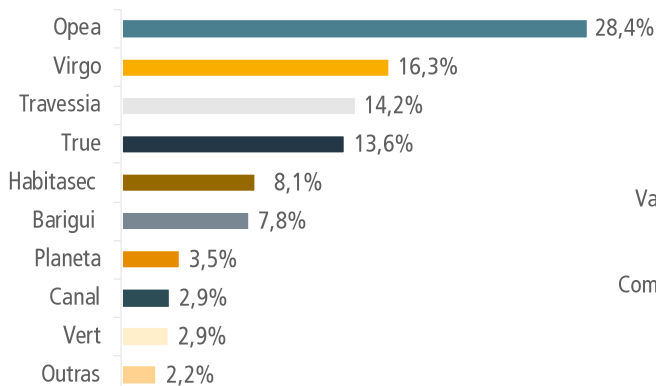
#	Ativo	Ticker	Gestão	Pgto	Sector do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	QAMI11	QAMI11	Quasar	Mensal	FII Papel	30/11/22	99,87	0,80	504.000	2,90%	42.033.600
02	GAME11	GAME11	Guardian	Mensal	FII Papel	20/10/21	10,00	0,10	4.000.000	2,54%	36.760.000
03	HGCR11	HGCR11	Credit Suisse	Mensal	FII Papel	26/10/22	103,69	1,20	327.362	2,32%	33.528.416
04	CCRF11	CCRF11	RBR	Mensal	FII Papel	27/10/22	100,00	0,70	150.000	1,00%	14.482.500
05	MGCR11	MGCR11	Mogno	Mensal	FII Papel	30/04/21	100,00	1,00	150.000	0,86%	12.474.000
06	EQIR11	EQIR11	EQI	Mensal	FII Papel	14/11/22	10,00	0,11	750.000	0,47%	6.825.000
07	RBRY11	RBRY11	RBR	Mensal	FII Papel	26/04/22	104,50	1,00	47.847	0,32%	4.591.398
Total											150.694.914

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

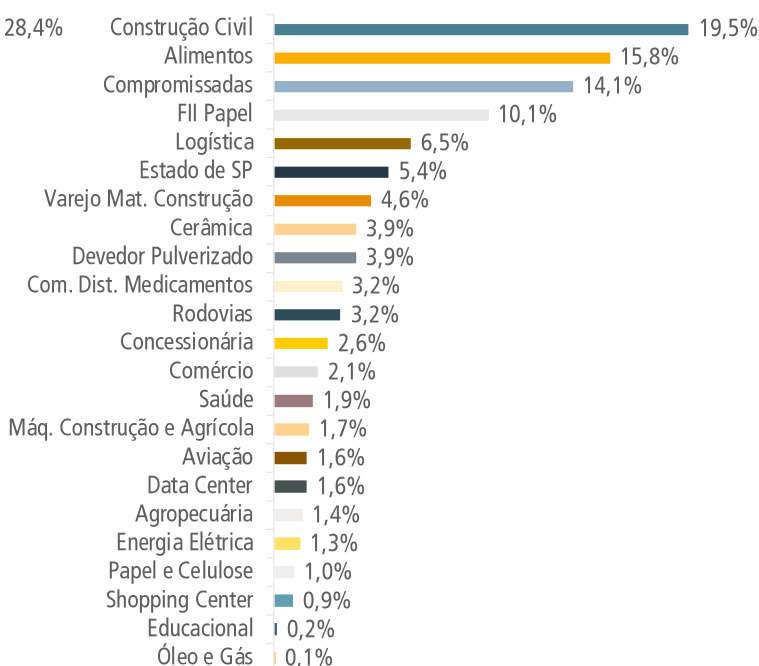
¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.
² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.
Obs.: Tivemos a alteração das razões sociais de algumas Securitizadoras, a saber: RB SEC agora chama-se Opea Capital, ISEC agora chama-se Virgo, Gaia agora chama-se Planeta Securitizadora, e por fim a Cibrasec foi adquirida pela Virgo.

Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Setor do Devedor¹

Securitizadora

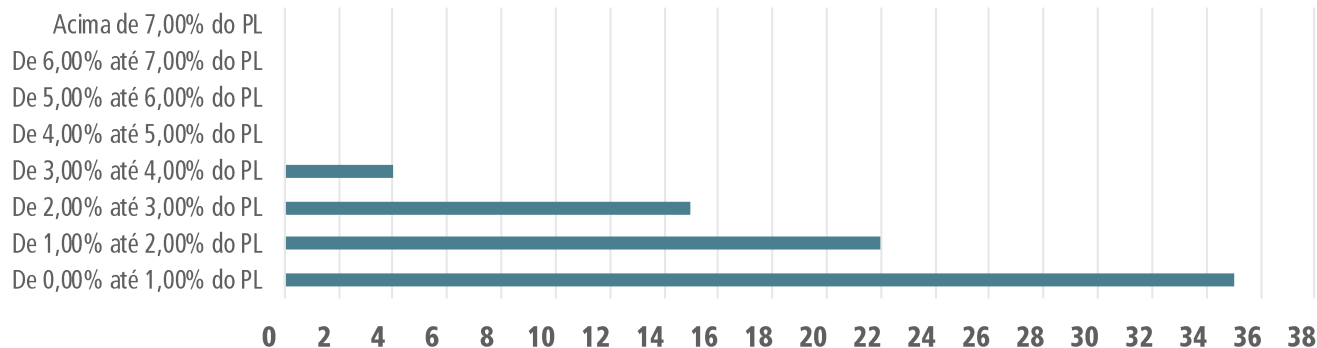


Setor do Devedor¹



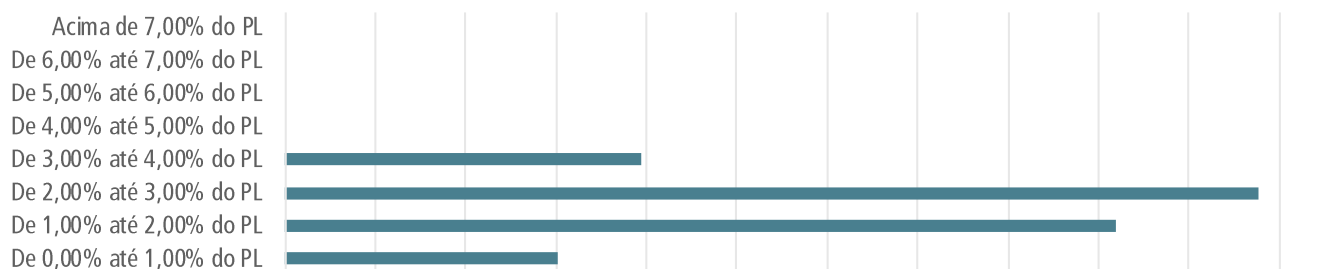
Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

Distribuição de Quantidade de Ativos² por % do PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

Distribuição de Volume dos Ativos² por % do PL



*Em Milhões

R\$ 0 R\$ 50 R\$ 100 R\$ 150 R\$ 200 R\$ 250 R\$ 300 R\$ 350 R\$ 400 R\$ 450 R\$ 500 R\$ 550

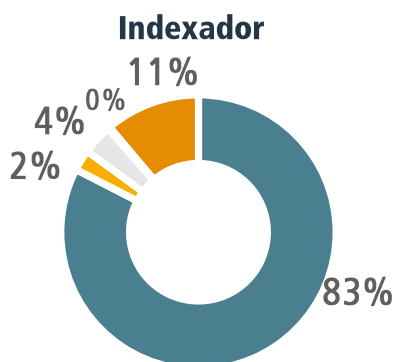
Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

² Desconsiderando a alocação em Compromissadas

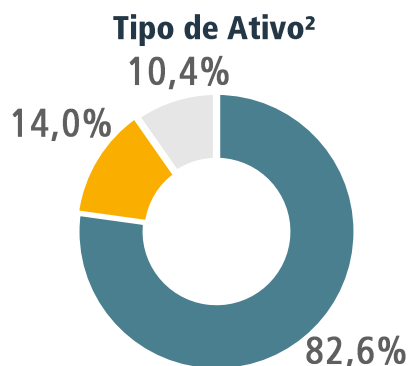


Distribuição dos Ativos por Indexador¹ e Tipo de Ativo²



■ IPCA ■ IGPM ■ CDI + ■ IGP-DI ■ FII

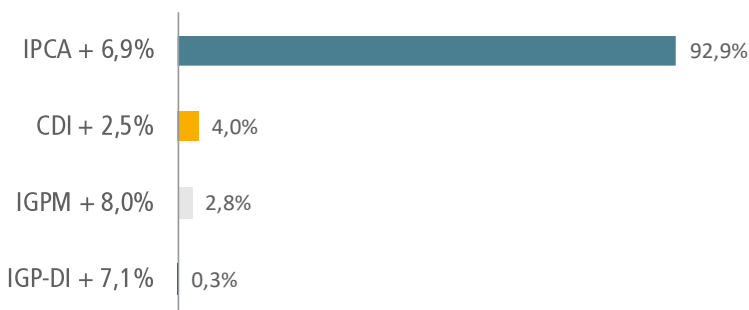
Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.



■ CRI ■ Caixa ■ FII

Taxa Média por Indexador³ e Prazo Médio do Fundo

Taxa Média dos CRIs³



Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

4,82
anos
de prazo médio⁴

Cota a Mercado x Cota Patrimonial

Cota Mercado - R\$ 92,51

Cota Patrimonial - R\$ 91,92

0,6%

% De Dif.

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Novembro/22.

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

² Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

³ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e FII

⁴ O Cálculo do prazo médio foi feito considerando os fluxos futuros de todos os ativos da carteira.





Perguntas Seleccionadas dos Cotistas

Sou investidor pessoa física e tenho interesse em cadastrar meu e-mail no RI do FII VRTA11, com a finalidade de receber avisos, comunicados, fatos relevantes e outras informações que balizarão minhas decisões de investimentos nas cotas desse referido Fundo de Investimento Imobiliário. Como faço?

Temos um mailing para envio do Relatório Mensal do Fundo, que você pode se cadastrar [neste link](#) para receber os próximos.

As demais informações e relatórios, publicamos no canal oficial do Fundos NET da B3, bem como em [nosso site](#).

Sou cotista minoritário do fundo VRTA11, e assistindo um vídeo do YouTube com o gestor do fundo, ele citou um termo compromissada reversa, como funciona essa "compromissada reversa"? O que difere da "compromissada normal"?

A Compromissada é uma operação que realizamos diariamente, onde alocamos o caixa do fundo numa operação bancária de liquidez diária, que rende uma remuneração atrelada a CDI. No dia seguinte essa operação é liquidada e o Fundo recebe o caixa alocado + a remuneração incorrida no dia.

A Compromissada Reversa é uma venda não definitiva de títulos entre duas partes. Sendo assim, o fundo disponibiliza o seu ativo para a contraparte, que desembolsa recursos para o mesmo no início da operação. As partes assumem um compromisso que após um período pré-determinado, o fundo retornará o recurso inicial com adicional de uma remuneração e a contraparte devolve o ativo vendido inicialmente. Durante este período, o ativo continua gerando ao fundo todos os seus rendimentos inerentes, como juros e correção monetária.

Ao realizar uma operação de Compromissada Reversa, o Fundo recebe recursos financeiros, que são utilizados para adquirir novos ativos, e tal Compromissada Reversa será quitada futuramente em momento oportuno.

Como faço para ter acesso ao meu Informe de Rendimentos de 2021, para realizar a Declaração do Imposto de Renda?

O Banco Itaú S/A, escriturador do Fator Verità FII, enviou os informes de rendimentos 2021 dos cotistas para os e-mails cadastrados em seu sistema de clientes.

Em caso de 2ª via, acesse o Portal de Correspondências Digitais: Itaú - Correspondências Digitais (<https://www.itaubr.com.br/>) ou o Portal do Investidor do Fator: Fator – IRPF (<https://investidor.fator.com.br/>), efetuando o login com CPF e e-mail cadastrado na B3.

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

Gostaria de entender melhor uma situação: as operações são sempre lastreadas em alguma coisa, por exemplo, notas comerciais, contratos de locação, compromisso de venda e compra, debêntures, o que significa exatamente?

As operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários que adquirimos precisam sempre ter um lastro imobiliário, que é o que é cedido para a operação e que será a fonte de pagamentos, por meio da qual o investidor vai se ressarcir e ser remunerado do dinheiro que ele está investindo no momento da compra do CRI.

Existem diversos tipos de lastro, cada um com suas características, como exemplos podemos citar:

- Dívidas corporativas podem ser Lastreadas em Debêntures, Nota Comerciais ou Cédulas de Crédito Bancário, onde o devedor vai periodicamente realizar os pagamentos na periodicidade e nas condições acordadas em contrato;
- Contratos de Locação de Imóveis, Galpões, Salas Comerciais, Lojas, etc., onde o devedor vai periodicamente realizar os pagamentos dos aluguéis;
- Contratos de Compra e Venda de casas, apartamentos, imóveis, prédios, etc., onde o devedor vai periodicamente realizar os pagamentos na periodicidade e nas condições acordadas em contrato;
- Diversos outros tipos de contratos que podem servir de lastro;



Verità 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.

Lives:

25/04/19 – Live Youtube Canal Suno Research – #SunoResponde com o Prof. Baroni - Apresentação do novo gestor do VRTA11 – Rodrigo Possenti, Felipe Ribeiro e Marcos Baroni – Link: <https://youtu.be/L9M2Xif30h8>

10/09/20 – Live Youtube Canal Genial Investimentos – As estratégias dos gestores de FII – Rodrigo Possenti VRTA11, Moise Politi RECR11, Alexandre Donini PLCR11 e Denise Barbosa – Link: <https://youtu.be/C8toLEbPD2s>

22/10/20 – Live Youtube Canal FII FACIL – Fundos Imobiliários: LIVE com Rodrigo Possenti da Fator - VRTA11 – Rodrigo Possenti e Diogo Arantes – Link: <https://youtu.be/mcRSRfnX45Q>

27/11/20 – Live Youtube Canal Arthur Vieira de Moraes – FIs em exame: A gestão do Fator Verità (VRTA11), entrevista com Rodrigo Possenti – Rodrigo Possenti e Arthur Vieira de Moraes – Link: <https://www.youtube.com/watch?v=PzoDJNLZXMM>

08/12/20 – Podcast FIIcast Funds Explorer – Entrevista com Rodrigo Possenti, da Fator Administradora de Recursos – Rodrigo Possenti e Jacinto Santos – Link: <https://open.spotify.com/episode/4uGvl1MZlZ9XjQ6Z7jYjZ>

12/03/21 – Podcast Bate Papo com Felipe Ribeiro – Rodrigo Possenti, gestor do VRTA – Rodrigo Possenti e Felipe Ribeiro – Link: <https://open.spotify.com/episode/4F2AnJAu1xBjJr4uWA8fdY>

02/06/21 – Live Youtube Canal Professor Baroni – VRTA11 - Entenda tudo que aconteceu desde a última emissão – Rodrigo Possenti e Marcos Baroni – Link: <https://www.youtube.com/gQQJPXGiuE>

17/06/21 – Live Youtube Canal Genial Investimentos – Que fundo é esse? VRTA11 – Rodrigo Possenti e Isabella Suleiman – Link: <https://www.youtube.com/watch?v=8DMhRkvtDyA>

04/05/22 – Live Youtube Canal modalmais – o banco digital dos investidores – Como conseguir um bom rendimento com Fundos Imobiliários (FIIs)? – Rodrigo Possenti, Telemaco Genovesi e Victor Oliveira – Link: <https://youtu.be/sqUeP6MUyzI>

27/09/22 – Live Youtube Canal Suno Notícias – O que é um FII de papel? com Rodrigo Possenti, da Fator Gestora - Semana de FIIs – Rodrigo Possenti e Beatriz Boyadjian – Link: <https://www.youtube.com/watch?v=XPjAsKeXl2Q>

30/11/22 – Participação na Live do Youtube de 30 de novembro de 2022 do Canal Suno Notícias – Rodrigo Possenti e Gregory Prudenciano – Link: <https://youtu.be/HiYOCgZhCRo?t=1143>

Reportagens:

04/04/22 – Valor Investe – Retorno dos fundos imobiliários está entre os maiores da história – Yasmin Tavares – Link: <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2022/04/04/retorno-dos-fundos-imobiliarios-esta-entre-os-maiores-da-historia.ghtml>

05/05/22 – Valor Econômico – Com a Selic a 12,75%, ainda vale a pena investir em FIIs? – Link: <https://valor.globo.com/patrocinado/fator/noticia/2022/05/05/com-a-selic-a-1275percent-ainda-vale-a-pena-investir-em-fiis.ghtml>

25/05/22 – NeoFeed – No Fator Verità, uma estratégia que mescla cautela e ousadia – LabNeoFeed – Link: <https://neofeed.com.br/blog/home/no-fator-verita-uma-estrategia-que-mescla-cautela-e-ousadia/>

21/06/22 – Valor Econômico – Fundo imobiliário oferece chance de ganho para 2023 – Sérgio Tauhata – Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2022/06/21/fundo-imobiliario-oferece-chance-de-ganho-para-2023.ghtml>

23/06/22 – Brazil Journal – A estratégia do Fator Verità: altos yields com baixo risco – Link: <https://braziljournal.com/brands/a-estrategia-do-fator-verita-altos-yields-com-baixo-risco/>

20/07/22 – Seu Dinheiro – Viver de renda: conheça o Fator Verità, um FII de papel que paga dividendos acima de 1% ao mês – Bruna Martins – Link: <https://www.seudinheiro.com/conteudo-de-marca/viver-de-renda-conheca-o-fator-verita-um-fii-de-papel-que-paga-dividendos-acima-de-um-ao-mes/>

20/07/22 – Estadão Imóveis – Saiba quais são os FIIs com preços baixos e boa rentabilidade – Daniel Rocha – Link: <https://imoveis.estadao.com.br/investir-imoveis/saiba-quais-sao-os-fiis-com-precos-baixos-e-bom-rentabilidade/>



Informações Operacionais

Fundo: Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrador: Banco Fator S.A.

Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 113.907

(Pessoas Físicas: 113.663; Pessoas Jurídicas: 244)

Código Bovespa: VRTA11

Contatos da Gestão

gestaoverita@fator.com

+55 11 3049 9478

Contatos do Administrador

fundosimobiliarios@fator.com.br

+55 11 3049 6110

Redes Sociais



[/fatoradm](https://www.instagram.com/fatoradm)



[/fatoradministracaoderecursos](https://www.linkedin.com/company/fatoradministracaoderecursos)



Lista dos Ativos

1	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	22J0268287 Fragrani II 56.339.457,53 3,89% 9,00% 77,0% 143 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança Fundo de Reserva Fundo de Despesas Seguro	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. O grupo foi fundado em 1971 e tem como principais marcas a Incefra, a Incenor e a Tecnogres.
2	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21L1280755 Jd Reserva Itanhangá 49.287.646,53 3,40% 9,00% 69,9% 85 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Penhor de Cotas da SPE Alienação Fiduciária de Ações Aval Fundo de Juros	Operação lastreada em Cédula de Crédito Bancária para financiamento do desenvolvimento do "Jardim Reserva Itanhangá", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Indaiatuba/SP.
3	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20F0719220 Arteris 46.089.926,38 3,18% 5,13% 90,8% 272 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança Bancária Seguros	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.
4	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21D0457416 Grupo BSO 45.472.888,80 3,14% 10,00% 14,1% 41 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária Fiança Penhor de Ações e Quotas Fundo de Reserva	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.
5	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20J0909894 Canopus PPP III 39.889.774,14 2,75% 6,10% N/A 158 meses	Garantias: Penhor de Cotas de Fundo de Investimento Fluxo de Recebíveis da CDHU Fundo de Reserva	Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), 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. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU como cessão fiduciária.
6	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	22H1104501 Helbor Estoque 2022 39.140.316,26 2,70% 2,40% 80,2% 57 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Aval Fundo de Reserva	Operação lastreada em CCBs emitidas pelo grupo da Helbor Empreendimentos, empresa de capital aberto, referente a venda de estoque de apartamentos de 5 Empreendimentos Residenciais em São Paulo/SP, Guarulhos/SP e Santos/SP. O CRI tem pagamentos programados de juros mensais e amortizações trimestrais, e são realizadas amortizações extraordinárias conforme as vendas das unidades em estoque ocorrem.
7	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	22E1284935 Assaí Barzel 38.567.910,96 2,66% 6,75% N/A 137 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Cotas	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".
8	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20K0568000 Grupo Sinal 37.593.966,86 2,60% 7,50% 56,8% 120 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança Fundo de Reserva	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). Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP.



Lista dos Ativos

9	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	15L0648443 WT Morumbi 37.503.157,26 2,59% 5,70% 41,9% 108 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de lajes comerciais Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Cotas do TM Fil	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 Brookfield, HDI e We Work. As lajes comerciais em questão estão sendo adquiridas pelo TM Fil, que é detido no percentual de 75% pelo Santander Renda de Aluguéis Fil - SARE11.
10	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21D0737500 Direcional II 36.672.010,86 2,53% 4,84% N/A 69 meses	Garantias: N/A	Operação lastreada em uma Debênture de emissão da Direcional Engenharia, cujo CRI obteve Rating 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.
11	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21L0666509 Makro HGRU 35.761.868,21 2,47% 6,50% 50,9% 109 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	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 Fil - HGRU11, contando com garantia de Alienação Fiduciária das lojas com LTV inicial de 55% e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
12	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	22E1273339 Gafisa Oscar Freire 35.188.480,84 2,43% 9,50% 85,1% 54 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Alienação Fiduciária de Cotas da SPE Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança e Aval Constituição de Fundos Diversos	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.
13	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20G0926014 Quero-Quero 33.552.985,74 2,32% 5,70% 84,7% 224 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança e Aval Fundo de Reserva	Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição construído para a Lojas Quero-Quero S.A., empresa de capital aberto, na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga, que está sendo alienado fiduciariamente.
14	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20G0703191 GPA TRX III 31.131.888,19 2,15% 5,25% 60,0% 152 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Alienação Fiduciária de Cotas Cessão Fiduciária Fiança Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 7 lojas (Pão de Açúcar, Extra e Assai) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de São Paulo, São Caetano do Sul, Campinas, São José do Rio Preto e Praia Grande, todas estado de São Paulo.
15	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20K0571487 Via Varejo 30.951.020,01 2,14% 4,99% 52,5% 96 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Seguro	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. 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.
16	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	22D0945203 São Vicente 30.505.298,19 2,11% 8,61% 65,4% 113 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fiança	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.



Lista dos Ativos

17	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20B0980166 Grupo Mateus 28.503.762,06 1,97% 4,72% N/A 111 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis adicionais Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança	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.
18	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21D0543780 Cassi 27.430.799,58 1,89% 4,78% 67,1% 103 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fundo de Obras Fundo de Liquidez Seguro	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.
19	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20K0696607 Pague Menos 25.139.426,08 1,74% 7,90% 70,0% 216 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Alienação Fiduciária de Cotas Fundo de Reserva Seguros Cessão Fiduciária de Recebíveis	Operação lastreada em contratos de locação atípicos, tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A. (listada em bolsa Rating pela Fitch), referente à construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país. A operação conta com mecanismo de aceleração que utiliza recursos excedentes da SPE para promover amortização extraordinária.
20	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	22A0226257 BRF Londrina 24.956.895,95 1,72% 6,50% N/A 120 meses	Garantias: N/A	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.
21	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21B0631104 Sotreq 24.915.425,31 1,72% 6,24% 77,8% 169 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança durante obras Fundo de Obras Fundo de Reserva	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 e os recursos da obra ficarão retidos e serão liberados ao longo da construção.
22	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19I0330886 Azul 23.317.143,19 1,61% 4,50% 32,7% 67 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança Bancária Fiança	Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de treinamento, cuja devedora é a Azul Linhas Aereas Brasileiras. O Imóvel dado em garantia fica localizado ao lado do Aeroporto de Viracopos, principal centro de operação da Azul, sendo utilizado como centro de treinamento. Há Fiança Corporativa da Azul S/A (listada em bolsa e Rating CCC e CCC+ pela S&P e Fitch, respectivamente).
23	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20L0710860 Ascenty III 23.104.448,15 1,60% 5,70% 37,8% 90 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Seguro Fiança	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.
24	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20A0977906 JSL Ribeira 261 22.759.838,63 1,57% 6,00% 53,5% 146 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Fiança	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.). A Fiadora JSL S.A. possui o Rating AA pela Standard & Poor's.



Lista dos Ativos

25	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20A0978038 JSL Ribeira 268 22.759.838,63 1,57% 6,00% 53,5% 146 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança	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.). A Fiadora JSL S.A. possui o Rating AA pela Standard & Poor's.
26	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19L0899539 Canopus PPP II 22.513.487,39 1,55% 6,25% N/A 158 meses	Garantias: Penhor de Cotas de Fundo de Investimento Fluxo de Recebíveis da CDHU Fundo de Reserva	Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), 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. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU.
27	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21E0665350 Solfarma 21.886.180,64 1,51% 6,97% N/A 41 meses	Garantias: Fiança Bancária Fundo de Obras Fundo de Reserva Coobrigação Futura Alienação Fiduciária do Imóvel	Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de distribuição, que será 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. O imóvel será alienado ao CRI após sua entrega, sendo que até este momento teremos como garantia a Fiança do Banco Votorantim.
28	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21H0976574 Airport Town 20.480.805,70 1,41% 6,25% 60,4% 226 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Cotas e Ações Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Obras e Fundo de Reserva	Operação lastreada em uma Debênture Imobiliária do Grupo Airport Town, player do mercado de logística da Grande São Paulo. O Grupo tem sede em Guarulhos/SP e conta com empreendimentos localizados nos principais corredores logísticos de São Paulo, tendo como foco os setores industrial-logístico, mas também atuando para setores comerciais e empresariais.
29	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	22F1357736 Assai Barzel 2ª Tranche 19.729.591,28 1,36% 7,00% N/A 137 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Cotas	Operação lastreada em contratos de locação atípicos de até 17 lojas locadas para o Assai (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 Assai por 25 anos e passarão por conversão para o modelo "Atacarejo".
30	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20E0031084 GPA TRX 19.282.918,12 1,33% 6,00% 74,4% 150 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Alienação Fiduciária de Cotas Cessão Fiduciária Fiança Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 5 lojas (Pão de Açúcar e Assai) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Jequié/BA, Teresina/PI.
31	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21L0695831 Usina Solar Vassouras 18.927.406,06 1,31% 7,50% 73,5% 87 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Cotas Alienação Fiduciária de Equipamentos Alienação Fiduciária de Direito de Superfície Cessão Fiduciária Fiança e Coobrigação Fundo de Obras e Fundo de Reserva	Operação realizada para financiamento da construção de uma Usina Solar de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizada na cidade de Vassouras/RJ, região sob Concessão da Light S.A. A usina terá uma capacidade instalada de 6,39 MWp (megawatts-pico) e atuará na Geração Distribuída de Energia na modalidade Consórcio para clientes pulverizados.
32	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21F1035597 Cassol 17.837.931,97 1,23% 5,50% 57,5% 115 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Aluguéis Fiança	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 SC, RS e PR e 3 Centros de Distribuição, além de contar com os serviços de e-Commerce, Televendas e Venda Direta.



Lista dos Ativos

33	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20J0545879 Jardim das Angélicas 17.744.767,64 1,23% 8,00% 40,4% 154 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária de Recebíveis	Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Jardim das Angélicas Residencial, em Itupeva/SP, loteamento já está concluído. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.
34	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19K0981682 Localfrio (Sub) 17.570.565,08 1,21% 7,75% 67,3% 109 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Conta Escrow Aval Fundo de Reserva	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.
35	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18J0698011 Canopus PPP 16.239.802,17 1,12% 9,00% N/A 66 meses	Garantias: Penhor de Cotas de Fundo de Investimento Fluxo de Recebíveis da CDHU Fundo de Reserva	Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), 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. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU.
36	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21J0648697 Mosaico 468 14.840.874,05 1,02% 8,46% 42,1% 47 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval Fundo de Liquidez Fundo de Despesas	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.
37	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21I0892057 Melhoramentos 14.745.528,34 1,02% 8,08% 34,8% 107 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Coobrigação Fundo de Despesas	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.
38	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19H0182182 Diálogo III 11.906.509,40 0,82% 5,00% 7,0% 61 meses	Garantias: Alienação Fiduciária das Unidades Carta Fiança 70% de Subordinação Fundo de Reserva	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.
39	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21J0648649 Mosaico 467 11.679.041,67 0,81% 7,37% 42,1% 47 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval Fundo de Liquidez Fundo de Despesas	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.
40	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19K0981679 Localfrio (Sênior) 10.136.086,83 0,70% 6,25% 56,4% 109 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Conta Escrow Aval Fundo de Reserva	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.



Lista dos Ativos

41	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20J0837185 Creditas V 9.959.641,83 0,69% 6,50% 18,3% 215 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Seguros 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.
42	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	15F0717310 Rizzo 2 8.546.411,60 0,59% 10,50% 38,9% 54 meses	Garantias: Hipoteca Overcollateral Coobrigação Aval dos sócios	Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Bosque dos Girassóis, em 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.
43	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19J0133907 Balaroti 8.291.129,60 0,57% 3,00% 57,4% 83 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança Fundo de Reserva	Operação lastreada em Debênture e contratos de locação de lojas de material de construção no Paraná, cuja devedora é a Balaroti Comércio de Materiais de Construção e a Fiadora a Casa Forte. A Balaroti possui 27 lojas abertas e conforme abertura de novas lojas serão dados recebíveis de cartão de crédito das novas lojas em garantia da operação.
44	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0774127 Quero-Quero II 6.900.392,38 0,48% 5,90% 84,7% 220 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança e Aval Fundo de Reserva	Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) da expansão do centro de distribuição construído para a Lojas Quero-Quero S.A., empresa de capital aberto, na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga, que está sendo alienado fiduciariamente.
45	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0804567 Copagril 206 6.781.934,32 0,47% 7,80% 65,0% 64 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Aval	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.
46	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0804584 Copagril 207 6.718.142,09 0,46% 7,80% 64,4% 88 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Aval	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.
47	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0711012 Copagril 204 6.679.279,65 0,46% 7,80% 64,2% 100 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Aval	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.
48	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	15L0542353 Shopping Limeira 6.129.719,09 0,42% 9,67% 39,6% 61 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança do Grupo Oba Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação de lojas do Pátio Limeira Shopping, inaugurado em 2003, e de Escritórios do Pátio Office, Torre Comercial inaugurada em 2014, cujo proprietário é a CRAL Empreendimentos, que faz parte do Grupo Oba Hortifruti.



Lista dos Ativos

49	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0805362 Embraed 214 4.477.913,08 0,31% 7,00% N/A 52 meses	Garantias: Cessão Fiduciária de Recebíveis Aval	Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina.
50	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	16G0500404 Mega Moda 3.418.399,68 0,24% 9,32% 16,5% 20 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Shopping Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança dos Sócios Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de aluguel com lojistas do Shopping Mega Moda, localizado na região da 44 em Goiânia/GO, com mais de 1300 lojas. A operação conta com Covenant de arrecadação de 150% em relação à parcela do CRI.
51	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13L0034539 Anhanguera 3.299.893,39 0,23% 8,65% 53,0% 70 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança Seguro	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 Kranton e listada em bolsa), que possui Rating AA+ pela Fitch.
52	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	10G0033154 Shopping Bahia 3.042.086,34 0,21% 7,13% 26,8% 30 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel Cessão Fiduciária de Recebíveis 15% de Subordinação Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação de lojas do Shopping da Bahia, inaugurado em 1975 em Salvador/BA, que é administrado pelo grupo Aliance Sonae, Rating AAA pela Fitch.
53	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0805373 Embraed 217 2.833.071,90 0,20% 7,00% N/A 52 meses	Garantias: Cessão Fiduciária de Recebíveis Aval	Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina.
54	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18F0879525 Creditas 2.501.843,35 0,17% 8,51% 27,2% 121 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 10% Subordinação Apólices de Seguro	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.
55	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0805365 Embraed 215 2.390.492,62 0,17% 7,00% N/A 52 meses	Garantias: Cessão Fiduciária de Recebíveis Aval	Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina.
56	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	21C0805371 Embraed 216 2.264.706,93 0,16% 7,00% N/A 52 meses	Garantias: Cessão Fiduciária de Recebíveis Aval	Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina.



Lista dos Ativos

57	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	15F0599984 THCM 1.478.883,78 0,10% 10,50% N/A 60 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Lotes 15% de Subordinação Fundo de Reserva Coobrigação da THCM	Operação lastreada em contratos de compra e venda de diversos lotes de loteamentos do Grupo THCM, loteadora atuante no interior de São Paulo.
58	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	12J0037879 BR Distribuidora I 1.268.490,09 0,09% 5,08% N/A 101 meses	Garantias: Fiança	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.
59	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	16L0152594 Montanini 1.177.707,07 0,08% 11,00% 51,5% 104 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Fiança 30% de Overcollateral	Operação lastreada em compromissos de compra e venda de diversos lotes do Residencial Montanini, em Três Lagoas/MS, loteamento já concluído.
60	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13D0463613 Shopping Valparaíso 1.058.298,65 0,07% 2,00% 2,5% 8 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Shopping Alienação Fiduciária de Cotas Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação das lojas do Shopping Sul, inaugurado em 1993 e localizada em Valparaíso/GO, com mais de 130 lojas.
61	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18L1364767 Creditas II - Sênior 843.191,38 0,06% 7,47% 12,1% 135 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 10% Subordinação Apólices de Seguro	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.
62	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13H0094454 BR Distribuidora II 758.052,44 0,05% 6,46% N/A 13 meses	Garantias: Fianças Diversas Seguro	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.
63	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	10D0018560 Pulverizado 156 568.292,19 0,04% 7,30% 10,5% 205 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos imóveis 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
64	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18L1364801 Creditas II - Mezanino 510.355,37 0,04% 9,58% 11,1% 135 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 5% Subordinação Apólices de Seguro	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.



Lista dos Ativos

65	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	16F0242080 Mamoré 460.001,52 0,03% 12,00% 2,0% 20 meses	Garantias: Hipoteca dos lotes 25% de Overcollateral Coobrigação da Mamoré Fiança dos sócios	Operação lastreada em contratos de compra e venda de loteamentos do Grupo Mamoré, localizados em Marília/SP e Santa Bárbara do Oeste/SP.
66	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13C0038450 Máxima 458.222,68 0,03% 6,50% 16,1% 8 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 10% de Subordinação	Operação lastreada em escrituras de compra e venda firmadas entre devedores pulverizados e diversas Incorporadoras, nas cidades do Rio de Janeiro, São Paulo, Santos, Guarulhos e São Caetano do Sul. Estes contratos foram adquiridos pelo Banco Máxima e cedidas para a emissão do CRI.
67	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	11I0019326 Pulverizado 259 56.090,52 0,00% 8,70% 9,6% 106 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos imóveis 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
68	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	11K0018241 Pulverizado 269 38.255,25 0,00% 8,00% 13,2% 228 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos imóveis 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
69	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	10D0018564 Pulverizado 157 (Sub) 0,00 0,00% 12,00% N/A 205 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.





Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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.