

fator administração
de recursos

fator 

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 2023

FATOR VERITÀ VRTA11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

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



CONFIRA NOSSOS VÍDEOS NO YOUTUBE



Se inscreva no canal Empresas Fator no Youtube e fique por dentro das nossas novidades.



[Empresas Fator](#)

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 15/03/2023

R\$ 0,95 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTA11

PL DO FUNDO

Posição 28/02/2023

R\$ 1.419.458.078,02

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.

CNPJ

11.664.201/0001-00



NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Ao longo de Fevereiro/23, não tivemos movimentações na carteira. Finalizamos o mês com R\$ 63,2 Milhões em caixa (4,40% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação de CRIs de nosso pipeline.

O Fundo também conta com uma posição em Compromissadas Reversas de R\$ 104,8 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 portfólio.

Como evento subsequente, aproveitando uma oportunidade no mercado Secundário, no início de Março/23 realizamos a venda total do CRI Nagumo, no volume de R\$ 40,2 Milhões, recursos estes que serão utilizados ao longo do mês oportunamente, para desfazer parcialmente nossa alocação em Compromissadas Reversas.

A respeito das notícias de mercado, ainda observamos os impactos das medidas que estão sendo tomadas em relação à responsabilidade fiscal do novo governo, o que mantém a volatilidade dos títulos públicos dado que continuamos sem ter uma previsibilidade de quando teremos maior controle da inflação e início do ciclo de queda da SELIC. Adicionalmente, com o surgimento de novas notícias de empresas passando por dificuldades financeiras, o mercado de crédito vem observando maior volatilidade, o que pode gerar uma potencial perda aos credores, sejam eles bancos, fundos de investimento, fornecedores, entre outros. Estes por sua vez, passam a ser mais seletivos em suas concessões de crédito, e no caso dos fundos de crédito passam também a sofrer com maiores resgates e diminuição de sua liquidez.

Este cenário acaba gerando oportunidades para novas alocações em condições mais atraentes, com mais taxas e garantias. Paralelamente, estamos atentos às condições de crédito dos ativos que temos na carteira, intensificando assim seu constante monitoramento e revisão para que possamos nos antecipar a um eventual problema.

DESTAQUES DO MÊS

NOVAS ALOCAÇÕES

Não tivemos novas alocações.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

Não tivemos movimentações na carteira.

EVENTOS SUBSEQUENTES

No início de Março/23, tivemos a Venda total de nossa posição no CRI Nagumo, no volume de R\$ 40,2 Milhões. Tais recursos serão utilizados ao longo do mês oportunamente, para desfazer parcialmente nossa alocação em Compromissadas Reversas.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

119.717

Número de cotistas

R\$89,53

Cota de mercado

R\$91,04

Cota patrimonial

14,62% CM

Rentabilidade 12M

R\$2,62 M

Volume Médio Diário 6M

Fonte: Fator
*números atualizados até Fevereiro/23.

ÚLTIMAS OPERAÇÕES ADQUIRIDAS | JAN. 23

CRI RESIDENCE ENTRESERRAS

Adquirimos R\$19,4 Milhões, a taxa de IPCA + 12,00% a.a., pelo prazo de 3 anos.

Operação lastreada em Nota Comercial, emitida por SPE das Construtoras Coneleste e Fedatto, para financiar a construção do loteamento Residence Entreserras, localizado em Santa Isabel/SP. A operação conta com a retenção de todo o recurso necessário para a finalização da construção do empreendimento, sendo liberado conforme avanço no cronograma físico-financeiro. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel e de Cotas, Cessão Fiduciária de recebíveis, Fiança, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.



CRI MRV

Adquirimos R\$20 Milhões, a taxa de CDI + 3,00% a.a, pelo prazo de 5 anos.

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



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Patrimonial ¹	Rentabilidade Gross Up CDI% ²
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%
dez/22	1.421.569.816,78	91,17	88,88	15.592.424,00	0,90	0,98%	102,54%
jan/23	1.415.905.408,76	90,81	87,25	15.592.424,00	1,00	1,10%	114,87%
fev/23	1.419.458.078,02	91,04	89,53	15.592.424,00	0,95	1,05%	134,05%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

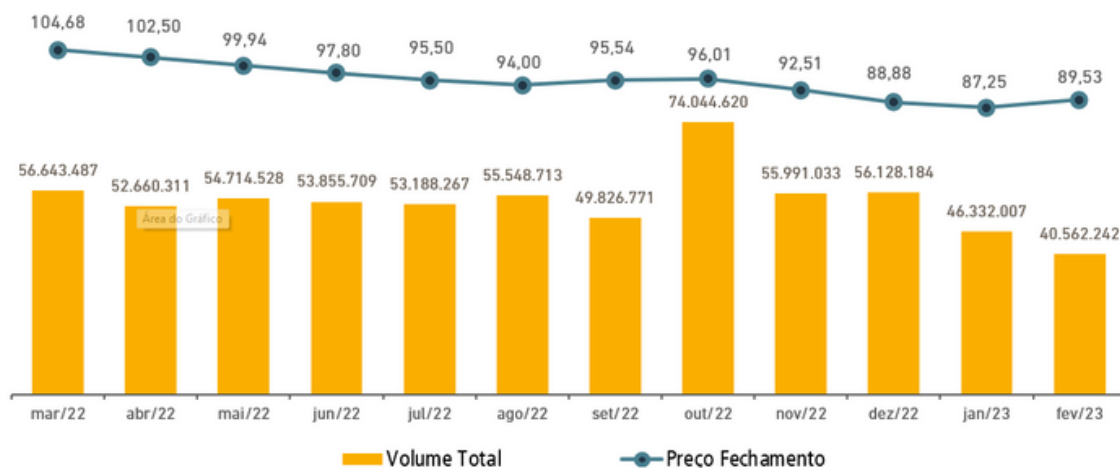
Mini DRE	fev/23	jan/23	dez/22	Ano (2023)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$15.576.020,08	R\$14.538.388,10	R\$11.992.912,08	R\$30.114.408,17	R\$161.690.681,14
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.723.370,97	R\$1.593.627,29	R\$1.571.363,00	R\$3.316.998,27	R\$18.446.786,42
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	R\$0,00	R\$230.224,07	-R\$4.623,77	R\$230.224,07	R\$2.101.770,55
Resultado Compromissada	R\$401.080,27	R\$497.792,55	R\$1.417.295,28	R\$898.872,82	R\$5.568.707,95
Total de Receitas	R\$17.700.471,32	R\$16.860.032,01	R\$14.976.946,59	R\$34.560.503,33	R\$187.807.946,06
(-) Despesas	-R\$1.333.887,17	-R\$1.339.351,58	-R\$1.203.260,06	-R\$2.673.238,75	-R\$14.339.782,77
(-) Remuneração Recibos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	-R\$3.919.392,91
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-R\$1.553.781,35	R\$71.743,57	R\$259.495,07	-R\$1.482.037,78	R\$1.606.273,86
Distribuição Efetiva	R\$14.812.802,80	R\$15.592.424,00	R\$14.033.181,60	R\$30.405.226,80	R\$171.155.044,24
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	15.592.424	15.592.424	15.592.424		
Distribuição por cota	R\$0,95	R\$1,00	R\$0,90	R\$1,95	R\$12,76

Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

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

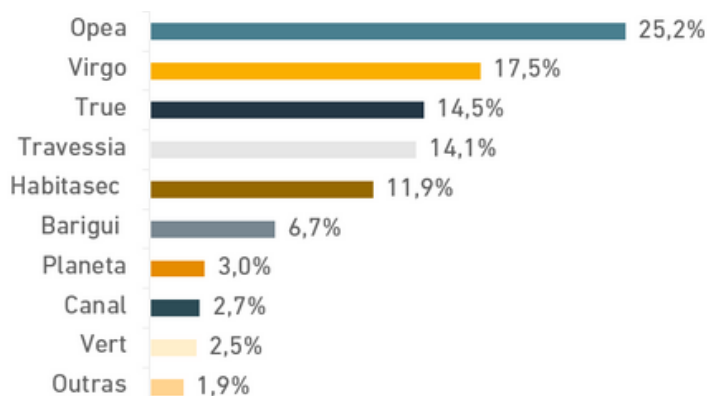
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



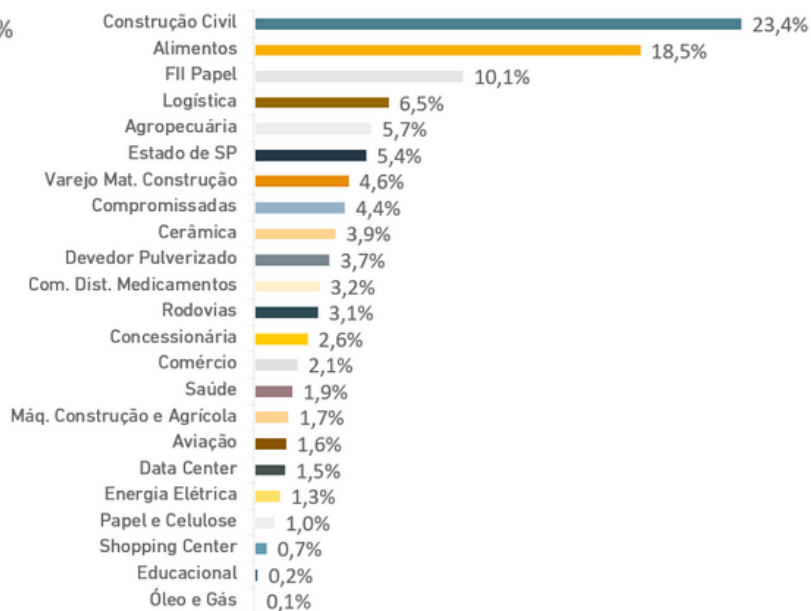
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR¹

SECURITIZADORA



SETOR DO DEVEDOR¹

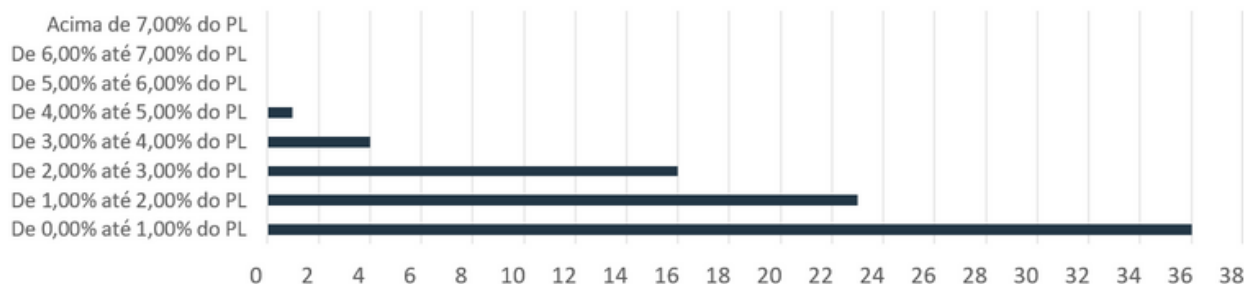


Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

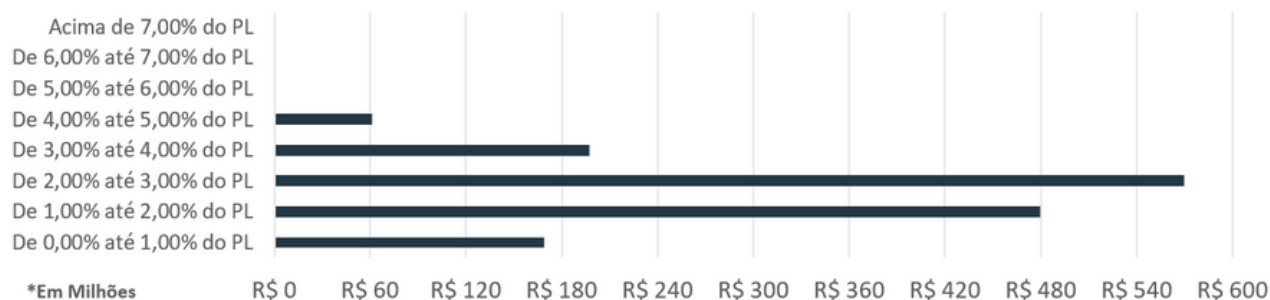
QUANTIDADE DE ATIVOS¹ POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS¹ POR % DO PL

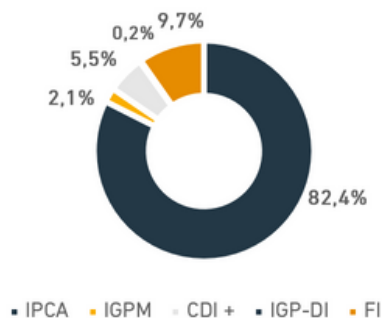


Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

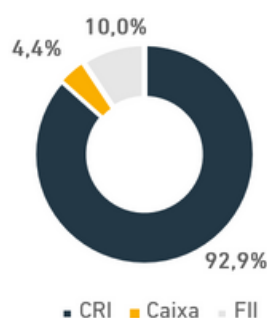
¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR¹ E TIPO DE ATIVO²

INDEXADOR



TIPO DE ATIVO²



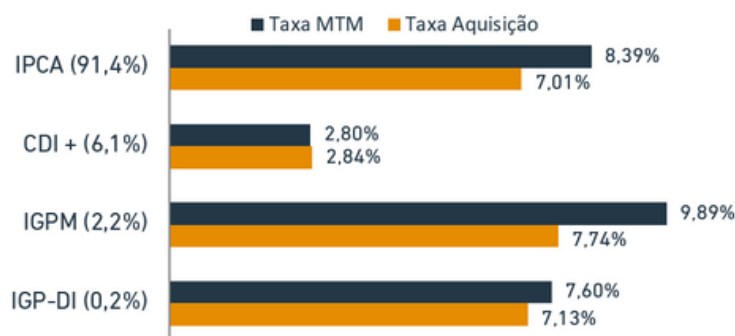
Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

² Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

TAXA MÉDIA POR POR INDEXADOR¹ E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

TAXA MÉDIA DOS CRIS¹



5,22
anos de de
prazo médio*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

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

Cota Patrimonial - R\$ 91,04

Cota Mercado - R\$ 89,53

1,7%

% De Dif.

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23

SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	28/02/23	28/02/23
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)
Curva Aquisição	7,36%	-
Cota Patrimonial (MTM)	8,70%	91,04
Cota a Mercado	9,26%	89,53

*Retorno da Carteira de CRIs, em comparação ao preço de aquisição no mercado secundário

Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
89,00	9,43%
89,50	9,27%
90,00	9,11%
90,50	8,96%
91,00	8,81%
91,50	8,66%
92,00	8,51%
92,50	8,36%
93,00	8,22%
93,50	8,07%
94,00	7,93%
94,50	7,79%

*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

Fonte: Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23

Obs.: Retorno da Carteira de CRIs, não considerando aplicações em FII e Compromissadas, Inflação e CDI futuros e custos do fundo.

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	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	66,6%	IPCA	9,04%	19/12/34	4,26%	61.120.033
02	Fragrani II	22J0268287	Habitasec	Cerâmica	73,0%	IPCA	9,00%	24/10/34	3,95%	56.658.925
03	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	Construção Civil	68,9%	IPCA	9,00%	24/12/29	3,47%	49.758.825
04	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	13,9%	IPCA	10,00%	17/04/26	3,20%	45.965.349
05	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	92,6%	IPCA	5,13%	06/07/45	3,12%	44.766.835
06	Nagumo	22G0747620	Virgo	Alimentos	59,1%	IPCA	7,40%	10/07/34	2,85%	40.924.797
07	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	10/01/36	2,75%	39.483.824
08	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,66%	38.224.710
09	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Concessionária	55,2%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,62%	37.575.941
10	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	38,7%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,61%	37.391.929
11	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/08/28	2,57%	36.834.641
12	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	84,6%	IPCA	9,50%	18/05/27	2,53%	36.285.510
13	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	76,7%	CDI +	2,40%	26/08/27	2,51%	36.039.384
14	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	50,5%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,48%	35.437.251
15	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo Mat. Construção	81,9%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,31%	33.181.485
16	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentos	57,3%	IPCA	5,25%	10/07/35	2,15%	30.814.135
17	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Comércio	51,7%	IPCA	4,99%	13/11/30	2,13%	30.638.252
18	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	61,7%	IPCA	8,61%	19/04/32	2,13%	30.544.081
19	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentos	N/A	IPCA	4,72%	16/02/32	1,91%	27.472.788
20	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	65,1%	IPCA	4,78%	15/06/31	1,89%	27.148.142
21	Pague Menos	20K0696607	True	Com. Dist. Medicamentos	68,3%	IPCA	7,90%	14/11/40	1,73%	24.855.684
22	Sotreq	21B0631104	Planeta	Máq. Construção e Agrícola	76,2%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,71%	24.474.267
23	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,66%	23.761.304
24	Azul	19I0330886	Vert	Aviação	31,4%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,59%	22.889.053
25	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	52,2%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,57%	22.581.586
26	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	52,2%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,57%	22.581.586
27	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,56%	22.356.136
28	Ascenty III	20L0710860	Opea	Data Center	36,0%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,54%	22.159.498
29	Solfarma	21E0665350	Travessia	Com. Dist. Medicamentos	N/A	IPCA	6,97%	24/04/26	1,46%	22.086.566
30	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	59,8%	IPCA	6,25%	27/08/41	1,42%	20.378.553
31	Residence Entreserras	22H2247401	Travessia	Construção Civil	77,8%	IPCA	12,00%	22/01/26	1,37%	19.710.268
32	Assaí Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,36%	19.548.887
33	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentos	72,4%	IPCA	6,00%	10/05/35	1,33%	19.094.615
34	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	1,33%	19.033.417
35	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	71,2%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,30%	18.710.557
36	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,50%	20/12/27	1,28%	18.403.649
37	Cassol	21F1035597	True	Varejo Mat. Construção	55,7%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,24%	17.802.260
38	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	65,7%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,22%	17.473.947
39	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Devedor Pulverizado	38,6%	IPCA	8,00%	16/09/35	1,21%	17.428.350
40	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	1,11%	15.976.683
41	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	34,6%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,04%	14.910.922
42	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	56,1%	IPCA	8,46%	15/10/26	0,97%	13.871.308
43	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	56,1%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,76%	10.916.041
44	Diálogo III	19H0182182	Planeta	Devedor Pulverizado	6,0%	IGPM	5,00%	08/12/27	0,74%	10.609.865
45	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	54,9%	IPCA	6,25%	16/12/31	0,70%	10.052.207
46	Creditas V	20J0837185	Vert	Devedor Pulverizado	16,7%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,66%	9.429.327
47	Rizzo 2	15F0717310	Virgo (Cibrasec)	Devedor Pulverizado	35,4%	IGPM	10,50%	04/05/27	0,56%	8.105.695
48	Balaroti	19J0133907	Opea	Varejo Mat. Construção	55,3%	CDI +	3,00%	24/10/29	0,56%	7.975.599
49	Copagril 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	64,1%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,48%	6.886.467
50	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo Mat. Construção	81,9%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,48%	6.846.882
51	Copagril 207	21C0804584	Virgo	Agropecuária	63,1%	IPCA	7,80%	25/03/30	0,47%	6.786.069
52	Copagril 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	62,7%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,47%	6.730.674
53	Shopping Limeira	15L0542353	True	Shopping Center	37,6%	IPCA	9,67%	07/12/27	0,42%	5.978.585
54	Embraed 214	21C0805362	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,30%	4.241.026

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

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	Código	Emissor	Sector do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
54	Embraed 214	21C0805362	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,30%	4.241.026
55	Anhanguera	13L0034539	Barigui	Educacional	50,1%	IGPM	8,65%	15/09/28	0,22%	3.186.720
56	Shopping Bahia	10G0033154	Planeta	Shopping Center	23,8%	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,19%	2.753.902
57	Embraed 217	21C0805373	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,19%	2.683.199
58	Creditas	18F0879525	True	Devedor Pulverizado	27,0%	IPCA	8,51%	29/11/32	0,17%	2.411.821
59	Embraed 215	21C0805365	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,16%	2.264.033
60	Embraed 216	21C0805371	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,15%	2.144.901
61	THCM	15F0599984	Planeta	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	10,50%	14/11/27	0,09%	1.304.657
62	BR Distribuidora I	12J0037879	Opea	Óleo e Gás	N/A	IPCA	5,08%	15/04/31	0,09%	1.247.887
63	Montanini	16L0152594	True	Devedor Pulverizado	51,2%	IGPM	11,00%	16/07/31	0,08%	1.181.621
64	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	Devedor Pulverizado	10,4%	IPCA	7,47%	15/02/34	0,06%	812.416
65	Shopping Valparaíso	13D0463613	Planeta	Shopping Center	1,8%	CDI +	2,00%	14/07/23	0,04%	629.239
66	BR Distribuidora II	13H0094454	Opea	Óleo e Gás	N/A	IPCA	6,46%	15/12/23	0,04%	569.253
67	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	Devedor Pulverizado	8,8%	IGPM	7,30%	13/12/39	0,04%	549.513
68	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	Devedor Pulverizado	8,5%	IPCA	9,58%	15/02/34	0,03%	501.613
69	Mamoré	16F0242080	Habitasec	Devedor Pulverizado	1,4%	IGPM	12,00%	15/07/24	0,02%	323.713
70	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	Devedor Pulverizado	13,2%	IGPM	8,70%	20/09/31	0,00%	59.303
71	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	Devedor Pulverizado	12,2%	IGPM	8,00%	20/11/41	0,00%	36.485
72	Máxima	13C0038450	irgo (Cibraser)	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	6,50%	22/07/23	0,00%	-
73	Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%	-
	Caixa		Itaú	Compromissadas				01/01/25	4,40%	63.224.755
	Comprom. Reversa		XP	Compromissadas				26/10/23	-7,30%	(104.833.633)
Total										1.290.965.764

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

#	Ativo	Ticker	Gestão	Pgto	Sector do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	QAM11	QAM11	Quasar	Mensal	FII Papel	09/12/22	99,81	0,90	505.600	2,80%	40.195.200
02	GAME11	GAME11	Guardian	Mensal	FII Papel	20/10/21	10,00	0,10	4.000.000	2,43%	34.880.000
03	HGCR11	HGCR11	Credit Suisse	Mensal	FII Papel	26/10/22	103,69	1,20	307.323	2,18%	31.260.896
04	CCRF11	CCRF11	RBR	Mensal	FII Papel	27/10/22	100,00	1,37	150.000	0,87%	12.525.000
05	MGCR11	MGCR11	Mogno	Mensal	FII Papel	30/04/21	100,00	0,86	150.000	0,84%	12.088.500
06	EQIR11	EQIR11	EQI	Mensal	FII Papel	07/12/22	10,00	0,11	1.000.000	0,62%	8.860.000
07	RBRY11	RBRY11	RBR	Mensal	FII Papel	26/04/22	104,50	1,15	47.847	0,32%	4.533.982
Total										144.343.577	

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Fevereiro/23.

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 Cibraser foi adquirida pela Virgo.

FATOR 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.

PARTICIPAÇÕES EM LIVES

- **07/02/23 – Live Youtube Canal Professor Baroni – VRTA11: Dúvidas esclarecidas - Entrevista com o Gestor – Rodrigo Possenti e Marcos Baroni**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=ntHz2V6dBoM>

- **08/02/23 – Live Youtube Canal Vai Pelos Fundos – Bate Papo com a Gestão: Tudo sobre o VRTA11 – Rodrigo Possenti, Bernardo Sanches e Daniel Campos**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=VaD76GB81cY>

- **05/01/23 – Live Youtube Canal Marcel Medeiros Fundos Imobiliários – Bate Papo com o Gestor do VRTA11 – Rodrigo Possenti e Marcel Medeiros**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=vswlH1UZ4JA>

- **27/09/22 - Live Youtube Canal Suno Notícias – O que é um FII de papel?**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=XPjAsKeXI2Q>

PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

- **31/01/23 – Suno – Fundos imobiliários: Gestores veem sinais positivos em 2023, apesar de incertezas na economia – Gustavo Bianchi**

Link: <https://www.suno.com.br/noticias/gestoras-fundos-imobiliarios-perspectivas-2023/>

- **06/01/23 – FII.com.br – VRTA11: com caixa robusto, fundo aumenta patrimônio com emissões – Gustavo Silva**

Link: <https://fii.com.br/noticias/vrta11-com-caixa-robusto-fundo-aumenta-patrimonio-com-emissoes/>

- **29/12/22 – Valor Econômico – Gestores veem recuperação para fundos imobiliários em 2023 – Sérgio Tauhata**

Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2022/06/21/fundo-imobiliario-oferece-chance-de-ganho-para-2023.ghtml>

- **10/12/22 – Money Times – Fundos imobiliários ‘estão baratos’; Veja segmentos para investir com o 13º salário – Flávia Pereira**

Link: <https://www.moneytimes.com.br/fundos-imobiliarios-estao-baratos-veja-segmentos-para-investir-com-o-13o-salario/>

PERGUNTAS SELECIONADAS 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.

Gostaria de ter acesso ao meu Informe de Rendimentos de 2022, 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 seu 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: 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 acertadas 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 acertadas em contrato;
- Diversos outros tipos de contratos que podem servir de lastro;

LISTA DOS ATIVOS

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%.

MRV II



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

NAGUMO



Operação lastreada em contratos de locação de 6 lojas da Supermercados Nagumo, localizadas em São Paulo e região metropolitana. O Grupo foi fundado em 1962 e hoje conta com 52 lojas em 15 cidades dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

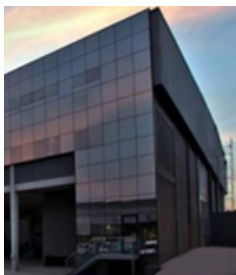
Como garantias, temos Alienação Fiduciária de um Centro de Distribuição, localizado na Rodovia Presidente Dutra, em Guarulhos/SP, num LTV inicial de 60,5%, além de Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

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.

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.

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.

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.

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.

HELBOR ESTOQUE 2022

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.

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.

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.

SÃO VICENTE

Operação lastreada em Notas Comerciais emitidas pela Cavicchiolli 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.

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.

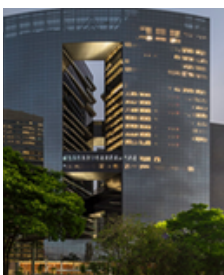
JARDIM RESERVA ITANHANGÁ

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.

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.

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 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.

USINA SOLAR VASSOURAS

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.

JSL RIBEIRA 261 E JSL RIBEIRA 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.

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 Aluguéis e Fiança.

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.

SOLFARMA

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.

Como garantias temos Fiança do Banco Votorantim, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Coobrigação, Seguros e Futura Alienação Fiduciária do Imóvel após a construção.

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.

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.

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.

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.

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.

EMBRAED

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.

Como garantias, temos Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval.

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.

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.

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

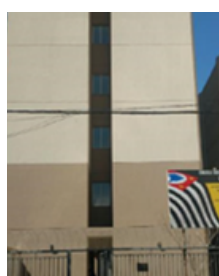
PAGUE MENOS



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.

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.

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.

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.

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.

QUERO-QUERO

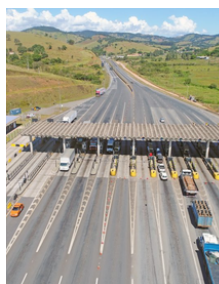
Operação lastreada em Contrato de Locação Atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição a ser construído para a Lojas Quero-Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga.

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.

GPA TRX III

Operação lastreada em Contratos de Locação Atípicos de 7 lojas do Grupo GPA (Pão de Açúcar, Extra e Assaí) 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.

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

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.

GPA TRX

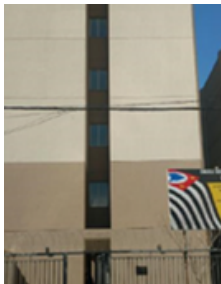
Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 5 lojas (Pão de Açúcar e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Jequié/BA, Teresina/PI.

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

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.

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.

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.

BALAROTI

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.

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

AZUL

Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de treinamento, cuja devedora é a Azul Linhas Aéreas 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.

Como garantia, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança Bancária e Fiança Corporativa da Azul S/A (listada em bolsa e Rating CCC e CCC+ pela S&P e Fitch, respectivamente).

DIÁLOGO III

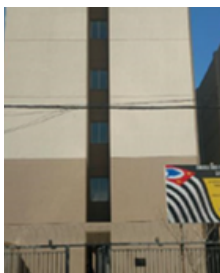
Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia.

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

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.

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.

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.

SHOPPING VALPARAISO

Operação lastreada em contratos de locação das lojas do Shopping Sul, inaugurado em 1993 e localizada em Valparaíso/GO, com mais de 130 lojas.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Shopping, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.

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.

MAMORÉ

Operação lastreada em contratos de compra e venda de loteamentos do Grupo Mamoré, localizados em Marília/SP e Santa Bárbara do Oeste/SP.

Como garantias, temos Hipoteca dos lotes, Coobrigação da Mamoré, Fiança dos Sócios e 25% de overcollateral.

SHOPPING BAHIA

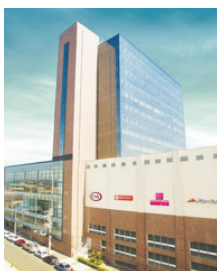
Operação lastreada em contratos de locação de lojas do Shopping da Bahia, inaugurado em 1975 em Salvador/BA, que é administrado pelo grupo Aliance Sonae, Rating AAA pela Fitch.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e 15 de Subordinação.

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 Kranton e listada em bolsa), que possui Rating AA+ pela Fitch.

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

SHOPPING LIMEIRA

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.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança do Grupo Oba e Fundo de Reserva.

RIZZO 2

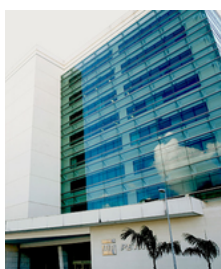
Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Bosque dos Girassóis, em Luís Eduardo Magalhães/BA, loteamento concluído. A operação tem em sua estrutura mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

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

THCM (SÊNIOR)

Operação lastreada em contratos de compra e venda de diversos lotes de loteamentos do Grupo THCM, loteadora atuante no interior de São Paulo.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Lotes, Fundo de Reserva, Coobrigação da THCM e 15% de Subordinação.

BR DISTRIBUIDORA II

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.

PULVERIZADO 156 (SÊNIOR) E 157 (SUBORDINADA)

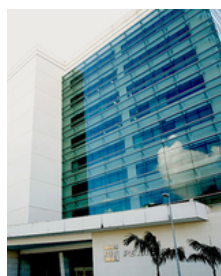
Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados por várias construtoras em diversas cidades, adquiridos pela Brazilian Securities.

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

MÁXIMA (SÊNIOR)

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 (atual Banco Master) e cedidas para a emissão do CRI.

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

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.

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.

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.

LISTA DOS FIIS

QAMI11 - QUASAR ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 73,3 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 85,2%

Cotas detidas: 505.600 cotas

Preço Aquisição: R\$ 99,81/cota (última aquisição Dez/22)

Último rendimento: R\$ 0,90/cota (Jan/23)

GAME11 - GUARDIAN GESTORA

Patrimônio Líquido: R\$ 212,4 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 91,8%

Cotas detidas: 4.000.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)

Último rendimento: R\$ 0,10/cota (Jan/23)

HGCR11 - CREDIT SUISSE

Patrimônio Líquido: R\$ 1,56 Bilhão

PL Alocado em CRI/Liquidez: 84,3%

Cotas detidas: 307.323 cotas

Preço Aquisição: R\$ 103,69/cota (última aquisição Out/22)

Último rendimento: R\$ 1,20/cota (Jan/23)

CCRF11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 149,1 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 85,16%

Cotas detidas: 150.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota (última aquisição Out/22)

Último rendimento: R\$ 1,37/cota (Jan/23)

MGCR11 - MOGNO CAPITAL



Patrimônio Líquido: R\$ 127,6 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 82,0%

Cotas detidas: 150.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota (última aquisição Abr/21)

Último rendimento: R\$ 0,86/cota (Jan/23)

EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 48,4 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%

Cotas detidas: 1.000.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Dez/22)

Último rendimento: R\$ 0,11/cota (Jan/23)

RBRY11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 553,4 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 88,1%

Cotas detidas: 47.847 cotas

Preço Aquisição: R\$ 104,50/cota (última aquisição Abr/22)

Último rendimento: R\$ 1,15/cota (Jan/23)

**Contatos da Gestão**

gestaoverita@fator.com

+55 11 3049 9478

**Contatos do Administrador**

fundosimobiliarios@fator.com.br

+55 11 3049 6110

**Sem Fator Surpresa,
Só Fator Confiança.**

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

CONTATO

canais@fator.com

(55 11)3049-9100 (PABX)

www.fator.com.br



» Escaneie o QR Code e
nos acompanhe nas redes sociais

Fator de excelência na criação de valor