

fator administração  
de recursos

fator 

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO 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.



### PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

### PRAZO DE DURAÇÃO

Inderterminado

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,00% a.a.

### RENDIMENTOS

Mensal

### BENCHMARK

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

### RENDIMENTO MENSAL

Pagamento em 13/10/2023  
R\$ 0,70 por cota

### CÓDIGO BOVESPA

VRTA11

### PL DO FUNDO

Posição 29/09/2023  
R\$ 1.445.003.818,34

### 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 setembro/23, tivemos duas movimentações pontuais na carteira do Verità, duas aquisições do CRI Copagril (Série 206 no volume de R\$ 5 Milhões, vencimento em março/28, a IPCA + 7,8% a.a., e Série 204 no volume de R\$ 5 Milhões, vencimento em março/31, a IPCA+ 7,8% a.a.) e a venda parcial do CRI São Vicente no volume de R\$ 2,5 Milhões.

A posição atualizada do fundo em Compromissadas Reversas é de R\$ 29,5 Milhões, cabendo ressaltar que atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,27/cota para fazer frente a estas obrigações, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 60,3 Milhões em caixa (4,14% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação em CRIs de nosso pipeline.

O mês de setembro/23 foi marcado pela volta da inflação ao campo positivo, com IPCA divulgado de 0,23% (referente a agosto/23), porém os meses de inflação baixa, ainda influenciaram a distribuição de rendimento de R\$ 0,70, já que a maioria dos CRIs possuem uma defasagem entre 2 e 3 meses e os CRIs indexados em IPCA representam 91,9% do saldo total da carteira de CRIs.

No final do mês de setembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) manteve o ritmo de corte de juros e voltou a diminuir a Selic em 0,50%, em linha com as expectativas de mercado. A taxa agora passa a ser de 12,75% a.a. ante 13,25% a.a..

Essa redução marca o segundo corte de juros desde o mês de agosto de 2020. O cenário atual demonstra que a inflação está sendo acompanhada de perto e que os próximos cortes dependerão da evolução da dinâmica inflacionária. Particularmente para o universo de Fundos Imobiliários essa notícia é importante dado que existe uma grande correlação entre a taxa básica de juros (Selic) e a expansão do mercado de fundos imobiliários, dado que com taxas de juros mais baixas os FIs passam a ser mais atraentes para os investidores.

## DESTAQUES DO MÊS

### NOVAS ALOCAÇÕES

- CRI Copagril 204 – R\$ 5 Milhões, vencimento Mar/31, IPCA + 7,80% a.a.;
- CRI Copagril 206 – R\$ 5 Milhões, vencimento Mar/28, IPCA + 7,80% a.a.;

### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- CRI São Vicente – Venda parcial de R\$ 2,5 Milhões.

### EVENTOS SUBSEQUENTES

- Não tivemos eventos subsequentes

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

**123.969**

Número de cotistas

**R\$89,40**

Cota de mercado

**R\$92,67**

Cota patrimonial

**11,88% CM**

Rentabilidade 12M

**R\$2,15 M**

Volume Médio Diário 6M

Fonte: Fator  
\*números atualizados até Setembro/23.

# ÚLTIMAS OPERAÇÕES ADQUIRIDAS | SET. 23

## CRI COPAGRIL 204

Adquirimos R\$ 5 Milhões, a taxa de IPCA + 7,80% a.a., pelo prazo de 7,6 anos.

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.



## CRI COPAGRIL 206

Adquirimos R\$ 5 Milhões, a taxa de IPCA + 7,80% a.a., pelo prazo de 4,5 anos.

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.



# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Cota de Mercado (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Patrimonial <sup>1</sup>	Rentabilidade Gross Up CDI% <sup>2</sup>
out/22	1.274.181.579,71	94,13	96,01	13.536.953,00	1,00	1,04%	120,05%
nov/22	1.433.324.842,33	91,92	92,51	15.592.424,00	0,90	0,97%	112,14%
dez/22	1.421.569.816,78	91,17	88,88	15.592.424,00	0,90	1,01%	106,05%
jan/23	1.415.905.408,76	90,81	87,25	15.592.424,00	1,00	1,15%	120,04%
fev/23	1.419.458.078,02	91,04	89,53	15.592.424,00	0,95	1,06%	135,96%
mar/23	1.438.101.963,07	92,23	85,46	15.592.424,00	0,95	1,11%	111,33%
abr/23	1.437.326.022,84	92,18	84,00	15.592.424,00	0,95	1,13%	144,92%
mai/23	1.450.573.448,72	93,03	89,40	15.592.424,00	0,95	1,06%	111,29%
jun/23	1.460.771.267,12	93,68	91,89	15.592.424,00	0,92	1,00%	109,88%
jul/23	1.470.814.336,50	94,33	93,03	15.592.424,00	0,70	0,75%	82,58%
ago/23	1.459.886.440,35	93,63	92,49	15.592.424,00	0,70	0,76%	78,28%
set/23	1.445.003.818,34	92,67	89,40	15.592.424,00	0,70	0,78%	94,68%

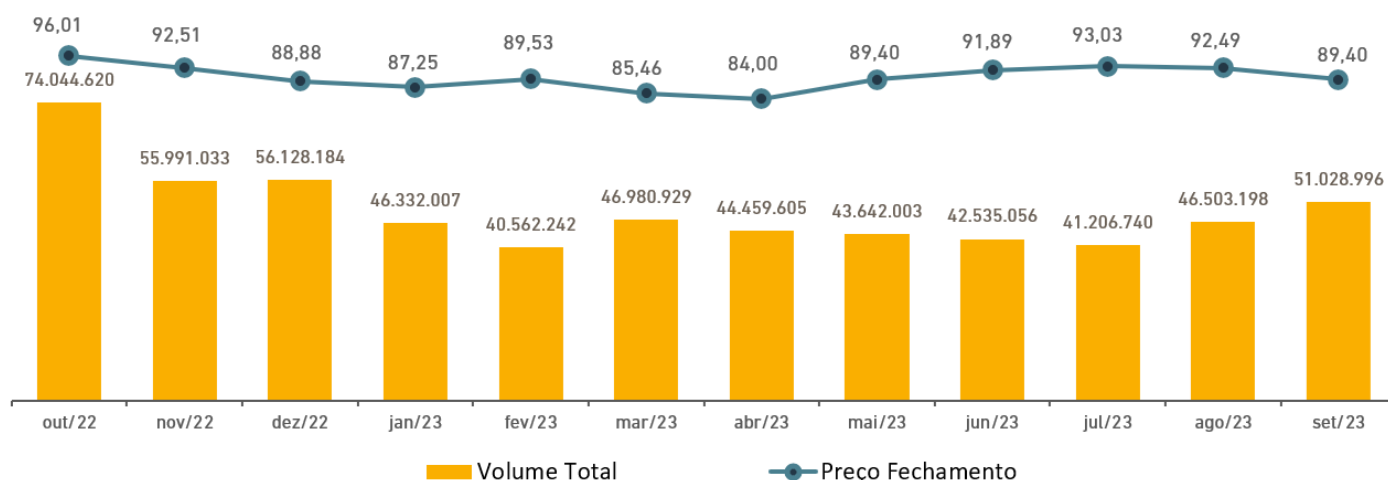
Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

Mini DRE	set/23	ago/23	jul/23	Ano (2023)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$9.617.659,93	R\$9.808.407,71	R\$10.817.513,20	R\$124.860.369,94	R\$151.758.077,43
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.183.871,83	R\$1.427.129,00	R\$1.729.018,35	R\$14.602.961,04	R\$18.965.224,72
Resultados Não-Recorrentes	R\$7.911,28	R\$0,00	R\$224.224,46	-R\$6.471.247,09	-R\$4.293.056,78
Resultado Compromissada	R\$464.668,69	R\$483.234,45	R\$381.440,89	R\$4.208.073,56	R\$6.883.976,86
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$11.274.111,73</b>	<b>R\$11.718.771,16</b>	<b>R\$13.152.196,90</b>	<b>R\$137.200.157,45</b>	<b>R\$173.314.222,22</b>
(-) Despesas	-R\$1.430.581,35	-R\$1.305.568,33	-R\$1.278.109,30	-R\$11.493.943,64	-R\$14.916.712,79
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$1.071.166,42	R\$501.493,97	-R\$959.390,80	-R\$3.773.458,13	R\$2.558.337,45
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>R\$10.914.696,80</b>	<b>R\$10.914.696,80</b>	<b>R\$10.914.696,80</b>	<b>R\$121.932.755,68</b>	<b>R\$160.955.846,88</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>R\$0,70</b>	<b>R\$0,70</b>	<b>R\$0,70</b>	<b>R\$7,82</b>	<b>R\$10,62</b>

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

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

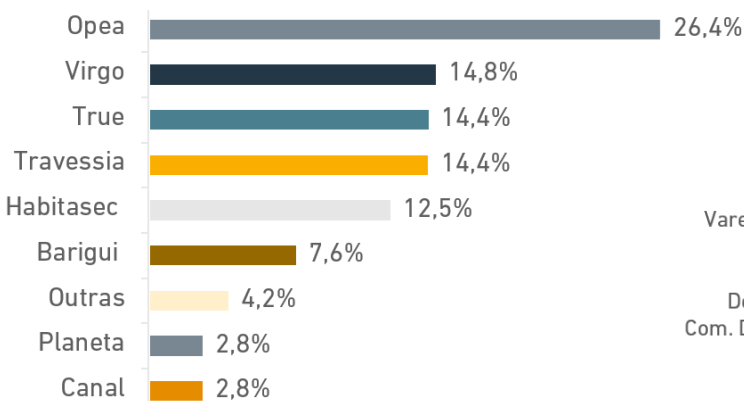
## DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



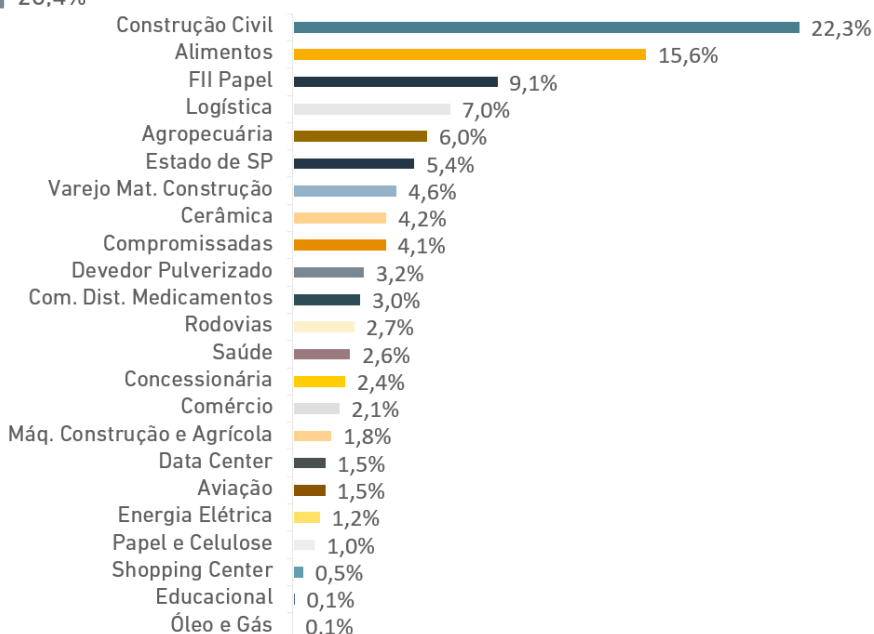
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR<sup>1</sup>

### SECURITIZADORA



### SETOR DO DEVEDOR<sup>1</sup>

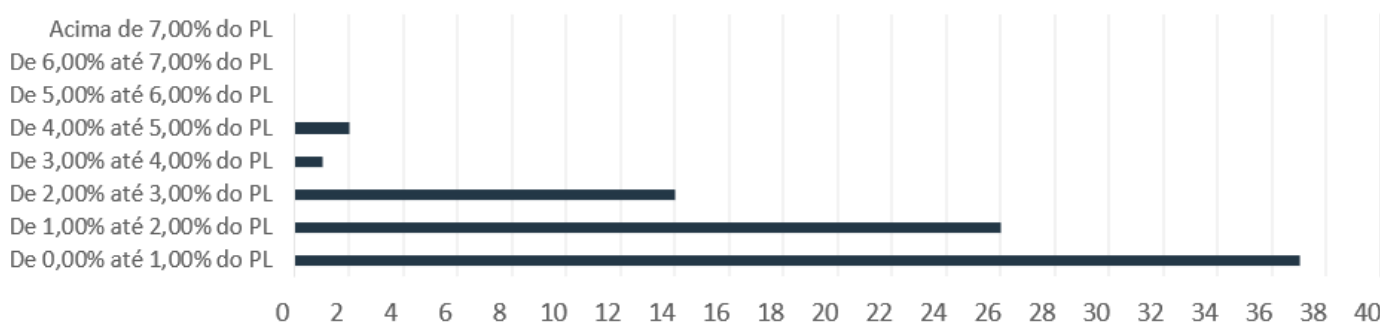


Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

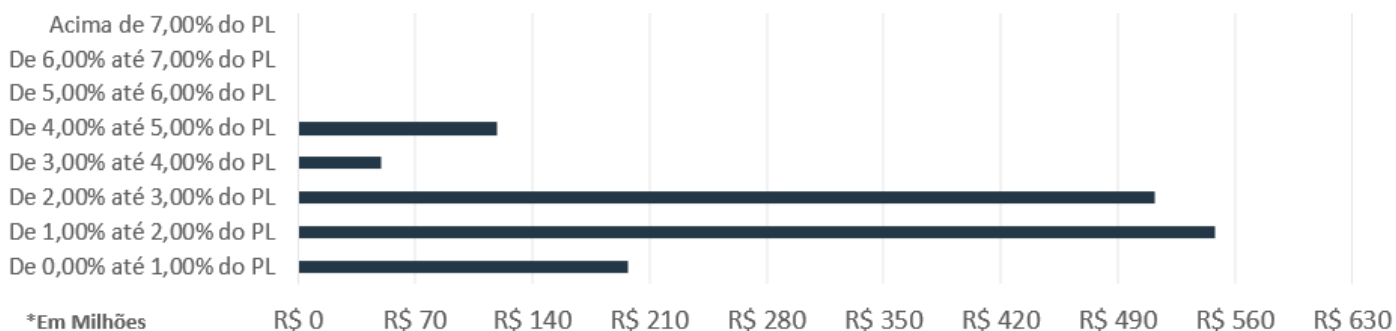
### QUANTIDADE DE ATIVOS<sup>1</sup> POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas

## DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS<sup>1</sup> POR % DO PL

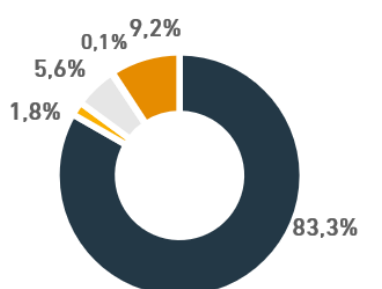


Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

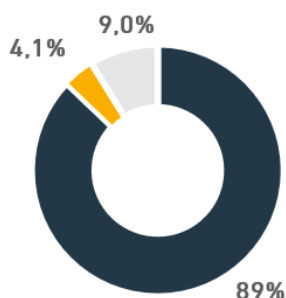
<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas

## DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR<sup>1</sup> E TIPO DE ATIVO<sup>2</sup>

### INDEXADOR<sup>1</sup>



### TIPO DE ATIVO<sup>2</sup>



Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

<sup>1</sup> Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

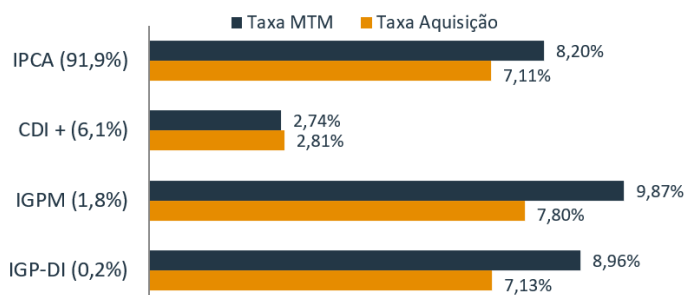
<sup>2</sup> Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

■ IPCA ■ IGPM ■ CDI + ■ IGP-DI ■ FII

■ CRI ■ Caixa ■ FII

# TAXA MÉDIA POR POR INDEXADOR<sup>1</sup> E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

## TAXA MÉDIA DOS CRIS<sup>1</sup>



**4,98**  
anos de de  
prazo médio\*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23.

<sup>1</sup> 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\$ 92,67

Cota Mercado - R\$ 89,40

3,7%

% De Dif.

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

## SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	30/09/23		*Retorno da Carteira de CRIs, em comparação ao preço de aquisição no mercado secundário	
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)	Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
Curva Aquisição	7,29%	-	88,00	10,19%
Cota Patrimonial (MTM)	8,25%	92,67	88,50	10,01%
Cota a Mercado	9,70%	89,40	89,00	9,84%
*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs			89,50	9,66%
			90,00	9,49%
			90,50	9,32%
			91,00	9,15%
			91,50	8,98%
			92,00	8,82%
			92,50	8,65%
			93,00	8,49%
		93,50	8,33%	

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/23

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

# COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA<sup>1</sup>

#	Ativo	Código	Emissor	Sector do Devedor	LTV <sup>2</sup>	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Fragrani II	22J0268287	Habitasec	Cerâmica	76,4%	IPCA	9,00%	24/10/34	4,18%	60.878.010
02	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	N/A	IPCA	9,04%	19/12/34	4,01%	58.384.169
03	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	Construção Civil	67,2%	IPCA	9,00%	24/12/29	3,43%	50.002.302
04	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	10/01/36	2,79%	40.622.305
05	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	78,8%	IPCA	5,13%	06/07/45	2,75%	40.060.144
06	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	38,4%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,64%	38.418.002
07	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,62%	38.161.359
08	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/08/28	2,62%	38.104.778
09	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	11,1%	IPCA	10,00%	17/04/26	2,60%	37.931.078
10	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	84,9%	IPCA	9,50%	18/05/27	2,52%	36.653.783
11	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo Mat. Construção	58,3%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,41%	35.090.220
12	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	47,0%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,37%	34.553.255
13	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Concessionária	48,9%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,35%	34.307.098
14	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentos	56,4%	IPCA	5,25%	10/07/35	2,17%	31.625.788
15	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Comércio	49,7%	IPCA	4,99%	13/11/30	2,10%	30.648.678
16	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	60,3%	IPCA	8,61%	19/04/32	1,92%	27.953.825
17	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	71,0%	IPCA	4,78%	15/06/31	1,87%	27.267.244
18	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentos	N/A	IPCA	4,72%	16/02/32	1,87%	27.189.912
19	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	59,0%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,82%	26.537.263
20	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	58,6%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,81%	26.384.325
21	Pague Menos	20K0696607	True	Com. Dist. Medicamentos	69,1%	IPCA	7,90%	14/11/40	1,80%	26.184.479
22	Sotreq	21B0631104	Planeta	Máq. Construção e Agrícola	75,8%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,76%	25.593.668
23	Helbor Estoque 2022	22H1104501	Barigui	Construção Civil	48,4%	CDI +	2,40%	26/08/27	1,74%	25.283.430
24	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,64%	23.893.185
25	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,58%	23.061.516
26	Ascenty III	20L0710860	Opea	Data Center	32,9%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,49%	21.752.256
27	Azul	19I0330886	Vert	Aviação	28,3%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,48%	21.574.866
28	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	58,5%	IPCA	6,25%	27/08/41	1,42%	20.682.134
29	Residence Entreserras	22H2247401	Travessia	Construção Civil	78,6%	IPCA	12,00%	22/01/26	1,40%	20.336.777
30	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentos	71,9%	IPCA	6,00%	10/05/35	1,35%	19.740.856
31	Assaí Barzel 2º Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,33%	19.369.613
32	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	66,4%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,25%	18.165.849
33	Solfarma	21E0665350	Travessia	Com. Dist. Medicamentos	42,7%	IPCA	6,97%	24/04/26	1,23%	17.859.751
34	Cassol	21F1035597	True	Varejo Mat. Construção	53,6%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,21%	17.673.407
35	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	63,5%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,20%	17.524.381
36	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Devedor Pulverizado	35,7%	IPCA	8,00%	16/09/35	1,15%	16.761.778
37	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	1,13%	16.502.647
38	RNI	23C1221583	Barigui	Construção Civil	N/A	CDI +	2,50%	27/03/28	1,05%	15.312.185
39	MRV II	22L1198359	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,50%	20/12/27	1,05%	15.242.216
40	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	1,04%	15.107.756
41	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	34,1%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,03%	15.040.612
42	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	45,4%	IPCA	8,46%	15/10/26	0,85%	12.407.290
43	Copagril 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	58,0%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,76%	11.114.023
44	Copagril 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	56,5%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,76%	11.033.243
45	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	55,4%	IPCA	6,25%	16/12/31	0,72%	10.552.698
46	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	71,0%	IPCA	8,50%	15/03/38	0,71%	10.387.174
47	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	45,4%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,66%	9.563.083
48	Creditas V	20J0837185	Vert	Devedor Pulverizado	14,8%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,62%	8.961.691
49	Diálogo III	19H0182182	Planeta	Devedor Pulverizado	4,3%	IGPM	5,00%	08/12/27	0,57%	8.289.341
50	Balaroti	19J0133907	Opea	Varejo Mat. Construção	47,3%	CDI +	3,00%	24/10/29	0,50%	7.288.897
51	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo Mat. Construção	58,3%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,50%	7.240.762
52	Copagril 207	21C0804584	Virgo	Agropecuária	57,7%	IPCA	7,80%	25/03/30	0,44%	6.380.295
53	Rizzo 2	15F0717310	Virgo (Cibrasec)	Devedor Pulverizado	26,0%	IGPM	10,50%	04/05/27	0,43%	6.337.879
54	Shopping Limeira	15L0542353	True	Shopping Center	32,9%	IPCA	9,67%	07/12/27	0,38%	5.552.988

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

<sup>1</sup> As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

<sup>2</sup> 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 CARTEIRA<sup>1</sup>

#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV <sup>2</sup>	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
54	Shopping Limeira	15L0542353	True	Shopping Center	32,9%	IPCA	9,67%	07/12/27	0,38%	5.552.988
55	Grupo Mateus II	22D0371159	Barigui	Alimentos	49,6%	IPCA	6,60%	25/03/42	0,33%	4.798.034
56	Embraed 214	21C0805362	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,25%	3.595.032
57	Creditas	18F0879525	True	Devedor Pulverizado	25,2%	IPCA	8,51%	29/11/32	0,16%	2.302.297
58	Embraed 217	21C0805373	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,16%	2.274.494
59	Shopping Bahia	10G0033154	Planeta	Shopping Center	15,4%	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,14%	1.974.444
60	Anhanguera	13L0034539	Barigui	Educacional	29,2%	IGPM	8,65%	15/09/28	0,14%	1.970.429
61	Embraed 215	21C0805365	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,13%	1.919.175
62	Embraed 216	21C0805371	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,12%	1.818.189
	Outros	12 ativos							0,35%	5.123.421
	Caixa		Itaú	Compromissadas				01/01/25	4,14%	60.335.860
	Comprom. Reversa		XP	Compromissadas				26/10/23	-2,03%	(29.572.702)
									<b>Total</b>	<b>1.325.084.939</b>

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

#	Ativo	Ticker	Gestão	Pgto	Setor do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	QAMI11	QAMI11	Quasar	Mensal	FII Papel	09/12/22	99,77	0,70	506.600	2,68%	39.033.530
02	GAME11	GAME11	Guardian	Mensal	FII Papel	20/10/21	10,00	0,10	4.000.000	2,52%	36.720.000
03	MORC11	MORC11	More	Mensal	FII Papel	17/03/23	96,98	1,24	154.672	0,97%	14.154.035
04	CCRF11	CCRF11	RBR	Mensal	FII Papel	27/10/22	100,00	0,47	150.000	0,95%	13.818.000
05	VGHF11	VGHF11	Valora	Mensal	FII Papel	01/09/23	10,60	0,10	1.414.940	0,94%	13.767.366
06	EQIR11	EQIR11	EQI	Mensal	FII Papel	07/12/22	10,00	0,11	1.000.000	0,67%	9.740.000
07	RBRY11	RBRY11	RBR	Mensal	FII Papel	26/04/22	104,50	1,20	47.847	0,33%	4.804.796
										<b>Total</b>	<b>132.037.727</b>

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

<sup>1</sup> As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

<sup>2</sup> 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.

# 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

- **02/08/23 – Live Youtube Canal Clube FII – CR Data Ideas - CRI - Julho/2023 em revisão - Feat. Rodrigo Possenti - VRTA11 – Rodrigo Possenti e Felipe Ribeiro**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=HkLnUszkP-Q>

- **14/07/23 – Live Youtube Canal Suno Notícias – FII 30 Anos: entrevista com Rodrigo Possenti, da Fator (VRTA11) – Rodrigo Possenti e Greg Prudenciano**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=zZHj5oF0j3M>

- **27/06/23 – Live Youtube Canal FII – QUEDA DOS JURROS: Como ficam os FII DE PAPEL? – Rodrigo Possenti e Daniel Caldeira**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=PS-5YtMRUA&t>

- **14/04/23 – Live Youtube Canal Ticker Research – Tickercast #29 VRTA11 – Rodrigo Possenti e Danilo Bastos**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=Rnxu0ZzD53Y>

- **28/03/23 – Live Youtube Canal FII – VRTA11: Conheça o fundo Fator Verità FII – Rodrigo Possenti e Daniel Caldeira**

Link: [https://www.youtube.com/watch?v=X2NFNBFjD\\_0](https://www.youtube.com/watch?v=X2NFNBFjD_0)

## PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

- **29/09/23 – FIIS – Dividendos de FII: veja os 184 fundos que anunciaram rendimentos nesta sexta (29) – João Vitor Jacintho**

Link: <https://fiis.com.br/noticias/dividendos-fiis-fundos-imobiliarios-outubro-2023/>

- **21/09/23 – Suno Notícias – Estamos no ‘melhor momento’ para investir em fundos imobiliários atrelados ao IPCA, diz analista durante a FII Experience – Giovanni Porfírio Jacomino**

Link: <https://www.suno.com.br/noticias/fii-experience-momento-investir-fundos-imobiliarios-atrelados-ipca-analista-gpj/>

- **21/09/23 – FIIS – Quais os melhores FII para bater a inflação? Veja o que dizem esses especialistas – Gustavo Silva**

Link: <https://fiis.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-fiis-bater-inflacao-fii-experience/>

- **26/07/23 – Suno Notícias – “Ao infinito e além”: gestores de FII explicam otimismo com o mercado – Gustavo Bianch**

Link: <https://www.suno.com.br/noticias/gestores-fiis-explicam-otimismo-mercado-junho-gb/>

# PERGUNTAS SELECIONADAS DOS COTISTAS

**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](http://www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login)

Em caso de dúvidas, entre em contato por e-mail: [fundosimobiliarios@fator.com.br](mailto:fundosimobiliarios@fator.com.br).

**No Relatório Gerencial de Mar/23 do fundo, há uma despesa não recorrente de R\$ 2.036.064,56. Do que se trata?**

Conforme descrito em nosso Relatório Gerencial de Mar/23, o fundo realizou a quitação do montante R\$ 20,5 Milhões que detinha em operações de Compromissadas Reversas, de modo que deste montante, o valor de R\$ 2.036.064,56 refere-se ao juros incorrido pelas Compromissadas Reversas no período em que estiveram em nossa carteira, sendo identificado na linha de "Resultados Não-Recorrentes" da nossa Mini DRE.

Ao realizar a operação de Compromissada Reversa, o Fundo recebeu recursos financeiros, que foram utilizados para adquirir novos ativos, e tal Compromissada Reversa, ao ser quitada, ensejou o pagamento do Juros incorrido no período. Aqui o objetivo foi obter caixa para a compra de um ativo que retornou uma "receita" para o fundo que é superior ao "custo" que o fundo teve por ter tomado a operação de Compromissada Reversa. Cabe lembrar que durante todo o período, quaisquer pagamentos referentes ao CRI utilizado na operação de Compromissada Reversa ainda são feitos para o Verità, independente de ele estar lastreando a operação.

**Poderiam detalhar melhor a aquisição realizada de cotas do fundo MORC11?**

Sobre a alocação do Verità em Fundos Imobiliários, conforme temos mencionado em nossos relatórios, realizamos a alocação tática em FII's de CRI com o objetivo de investir em fundos com gestores que possuem processos, cuidados e preocupações de aquisição análogas as que temos, quando vamos adquirir ativos diretamente para o Verità. O objetivo da compra é trazer esses fundos para a composição do nosso portfólio por determinado período de tempo, avaliando posteriormente, conforme o fundo for crescendo de tamanho, se vale a pena manter a posição, aumentá-la ou diluí-la. Por fim, como também foi mencionado, permanecemos com a preferência pela aquisição de CRIs, de modo que manteremos nossa exposição a esta estratégia de alocação em FII's de CRI em aproximadamente 10% dos ativos do fundo.

Referente à aquisição mencionada no fundo MORC11, destacamos que a decisão de compra passa por diversos aspectos, dentre eles a boa gestão que a More Invest presta e seu conhecimento em operações High Yield, que trazem uma complementariedade e sinergia interessante com a estratégia do Verità, que hoje apresenta uma carteira mesclada entre high yield e mais predominantemente high grade.

Cabe salientar também que, para adquirirmos o volume pretendido no MORC11, a estratégia de aquisição em Oferta de Emissão de Cotas é a melhor alternativa, dado que uma aquisição de cotas do fundo no mercado secundário, no patamar de negociação atual, levaria mais de 4 meses e potencialmente elevaria a cota a mercado a um preço maior que o preço da oferta, portanto a aquisição de cotas no mercado primário fez-se necessária. Apenas para ilustrar, para compra de R\$ 15 Milhões de Cotas do MORC11, dada a atual liquidez do fundo de aproximadamente R\$ 200 mil por dia, levaríamos na teoria 75 dias para adquirir tal volume, entretanto o próprio mercado tem instrumentos de limitação de negociação de elevados volumes e realização de leilões, para situações em que um fundo está negociando um volume maior que o usual, o que aumentaria o tempo e o preço pago pelas cotas.

# LISTA DOS ATIVOS

## CRI MATEUS II



Operação lastreada em contratos de locação de imóveis comerciais e logísticos do Grupo Mateus (empresa listada em bolsa Rating AA pelo Fitch), localizados nas cidades de Jacobina, Timon e Sousa, todas no estado do Maranhão, compreendendo Centro de Distribuição e Supermercados. O Grupo tem forte atuação nas regiões Norte e Nordeste do país no segmento varejista e atacadista de mercadorias.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Seguro.

## CRI CASSI II



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

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

## CRI RNI



Operação lastreada em CCB, cuja devedora é a RNI Negócios Imobiliários, empresa que tem mais de 31 anos de atuação como incorporadora imobiliária, que já lançou 200 empreendimentos residenciais em 61 cidades de 12 estados brasileiros. A RNI está atuando como terreneira em empreendimentos desenvolvidos pela MRV e pela Vitoria da União, em Canoas/RS e em Sete Lagoas/MG.

Como garantias, temos Cessão Fiduciária de direitos creditórios, Aval da Rodobens Participações S.A. e Fiança Bancaria/Seguro Garantia Futuros.

## RESIDENCE ENTRESERRAS



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**

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.

**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.

**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**

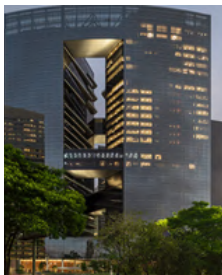
Operação lastreada em Cédula de Crédito Bancária para financiamento do desenvolvimento do "Jardim Reserva Itanhanga", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Indaiatuba/SP.

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 m<sup>2</sup> 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, construído em Bebedouro/SP para a Solfarm Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo a maioria dos fornecedores destes mercados.

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

**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.

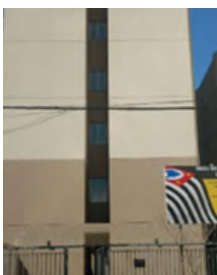
Como garantias temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança durante obra, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

## 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**

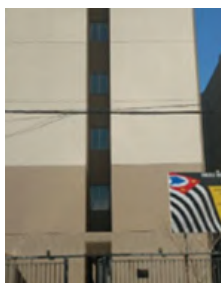
Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 5 lojas (Pão de Açúcar e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Jequié/BA, Teresina/PI.

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 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.

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**

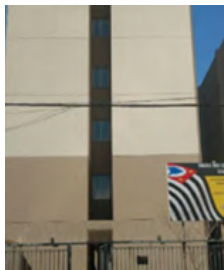
Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia.

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.

**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.

**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 Kronton 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**

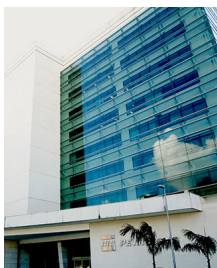
Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Bosque dos Girassóis, em Luís Eduardo Magalhães/BA, loteamento concluído. A operação tem em sua estrutura mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

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\$ 75,4 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 86,8%  
Cotas detidas: 506.600 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 99,77/cota (última aquisição Jun/23)  
Último rendimento: R\$ 0,70/cota (Ago/23)

## GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 237,9 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 94,8%  
Cotas detidas: 4.000.000 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)  
Último rendimento: R\$ 0,10/cota (Ago/23)

## CCRF11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 156,4 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%  
Cotas detidas: 150.000 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota (última aquisição Out/22)  
Último rendimento: R\$ 0,47/cota (Ago/23)

## VGHF11 - VALORA INVESTIMENTOS



Patrimônio Líquido: R\$ 881,6 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 80,0%  
Cotas detidas: 1.414.940 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,60/cota (última aquisição Set/23)  
Último rendimento: R\$ 0,10/cota (Ago/23)

## EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 50,2 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 (Jul/23)

## RBRY11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 548,2 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 89,0%  
Cotas detidas: 47.847 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 104,50/cota (última aquisição Abr/22)  
Último rendimento: R\$ 1,20/cota (Ago/23)

MORC11 - MORE INVEST

**MORE  
INVEST**

Patrimônio Líquido: R\$ 190,5 Milhões

PL Aloçado em CRI/Liquidez: 99,9%

Cotas detidas: 154.672 cotas

Preço Aquisição: R\$ 96,98 /cota (última aquisição Mar/23)

Último rendimento: R\$ 1,24/cota (Ago/23)



**Contatos da Gestão**

[gestaoverita@fator.com.br](mailto:gestaoverita@fator.com.br)

+55 11 3049 6102



**Contatos do Administrador**

[fundosimobiliarios@fator.com.br](mailto:fundosimobiliarios@fator.com.br)

+55 11 3049 6215

**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.br](mailto:canais@fator.com.br)

(55 11)3049-9100 (PABX)

[www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)



» Escaneie o QR Code e  
nos acompanhe nas redes sociais

## Fator de excelência na criação de valor