

fator administração  
de recursos

fator 

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 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 \*IPCA + 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

Inderterminado

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,00% a.a.

### RENDIMENTOS

Mensal

### BENCHMARK

IPCA + 6,00% a.a.

### RENDIMENTO MENSAL

Pagamento em 15/01/2024  
R\$ 0,75 por cota

### CÓDIGO BOVESPA

VRTA11

### PL DO FUNDO

Posição 29/12/2023  
R\$ 1.467.190.277,61

### 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

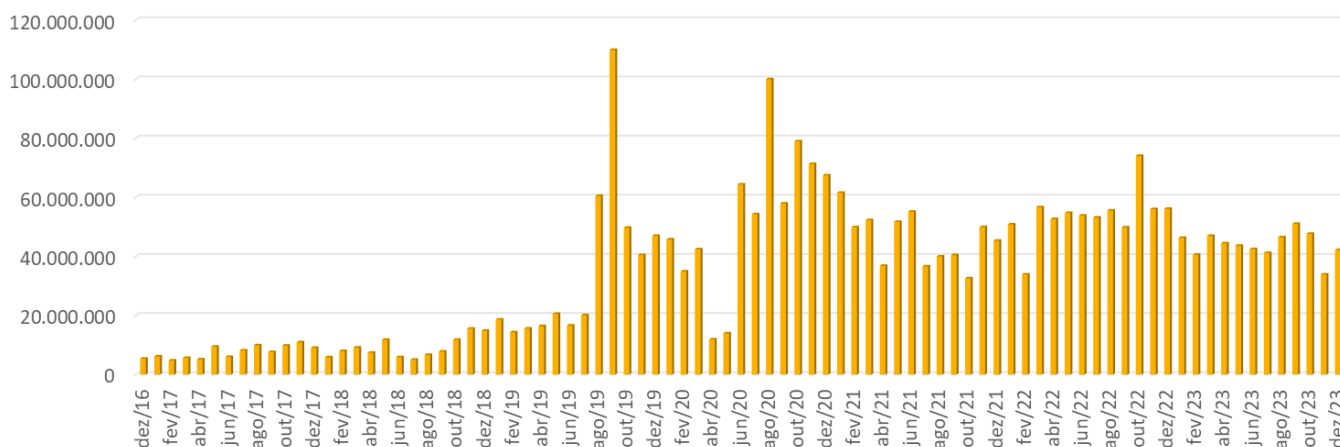


## NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

O ano de 2023 foi desafiador para a indústria de Fundos Imobiliários, mas acreditamos que o VRTA11 mais uma vez apresentou bons resultados frente aos pares de mercado considerando a qualidade da carteira e rendimentos distribuídos durante o período.

É importante mencionarmos que ao longo de quase 5 anos, o VRTA11 conta com a mesma Gestão e a partir dela o Fundo obteve um crescimento exponencial, passando de aproximadamente R\$ 200 milhões para quase R\$ 1,5 bilhões de Patrimônio Líquido. Tal elevação também contribuiu para um aumento substancial na liquidez das cotas do Fundo que hoje supera os R\$ 40 milhões/mês. Em complemento a liquidez do Fundo, a quantidade de cotistas também cresceu durante o período, saindo de aproximadamente 11.000 cotistas para 123.262 cotistas, um aumento de 1.021% em quase 5 anos.

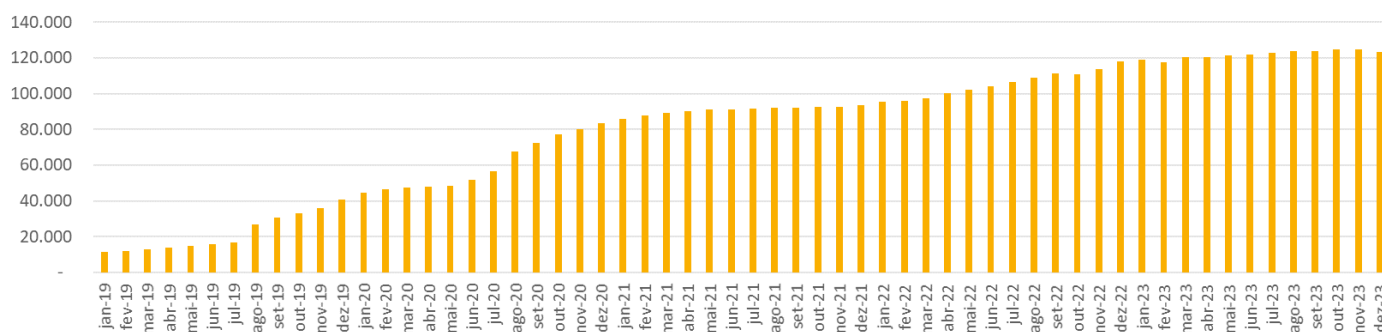
## EVOLUÇÃO DO VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO SECUNDÁRIO





## NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

### EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE COTISTAS



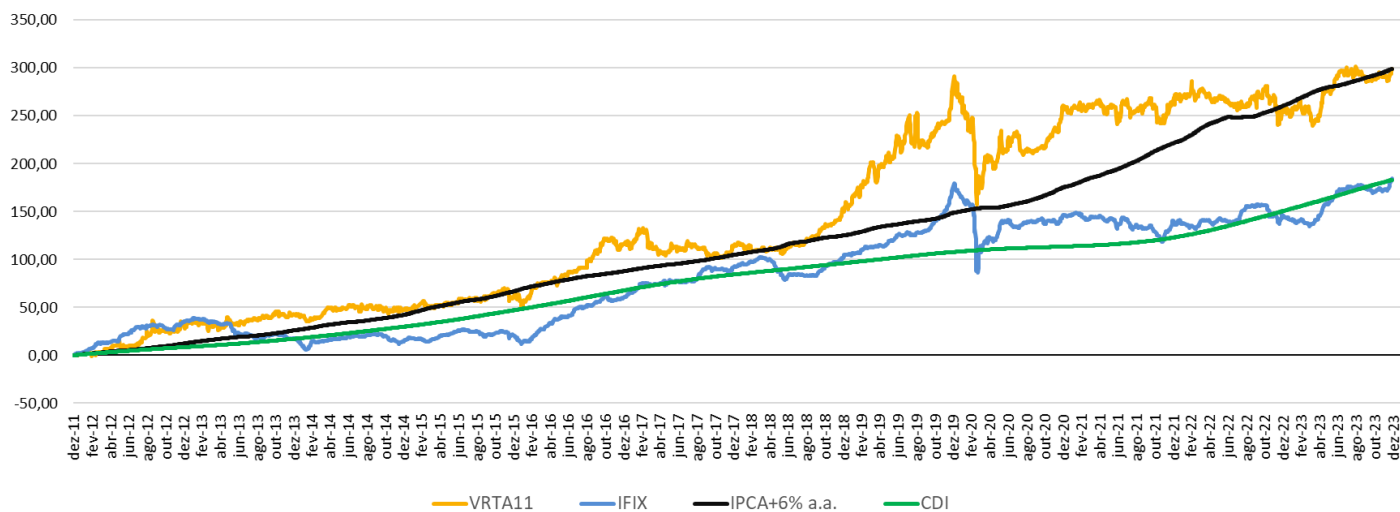
Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

A estratégia e tese do Fundo continuam alinhadas com a expectativa dos cotistas, que hoje conta com mais de 70 CRIs em carteira e inadimplência próxima a zero, ou seja, apresentando boa diversificação de ativos, qualidade e solidez nos processos de análise e gestão, rentabilidade aderente ao Benchmark (IPCA+6% a.a.), além da não cobrança da Taxa de Performance. Dito isso, podemos dizer que o Fundo possui um histórico consistente e um track record já comprovado.



## NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

### RENTABILIDADE ACUMULADA



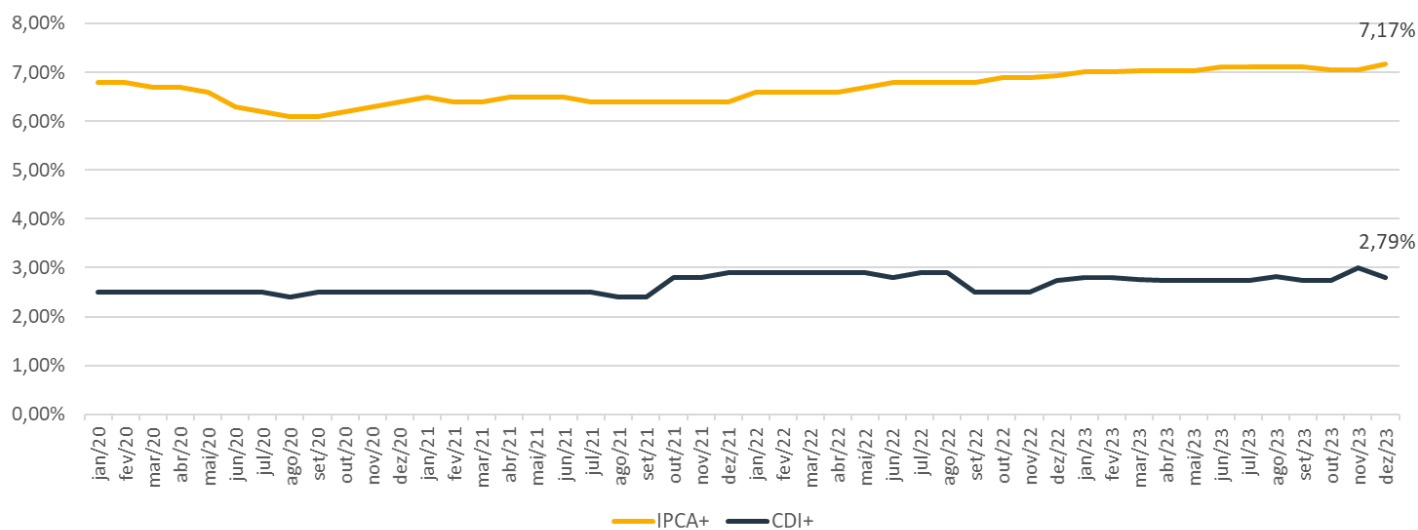
Fonte: ComDinheiro e Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

Obs: Considera-se o reinvestimento dos rendimentos ao longo do tempo.



## NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

### EVOLUÇÃO DA TAXA MÉDIA DOS CRIS DA CARTEIRA<sup>1</sup> MARCAÇÃO MTM



Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

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



## NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

Em paralelo, a equipe também acompanhou o crescimento e ficou mais robusta, hoje são 8 profissionais divididos entre as áreas de Gestão, Análise de Crédito, Monitoramento e Estruturação.



Além da equipe acima citada, contamos também com a participação do Comitê de Investimentos para todo e qualquer investimento ou desinvestimento, pois as decisões de alocação passam por uma avaliação minuciosa e por rigoroso padrão de análise de crédito buscando reduzir os riscos de inadimplência e manter a estabilidade financeira do Fundo. Complementando, as decisões são sempre tomadas de forma colegiada, promovendo uma abordagem colaborativa e fundamentada em diversos pontos de vista.

Ao longo desses anos de crescimento, visamos aprimorar a nossa comunicação prezando pela transparência junto aos cotistas, trazendo mais entrevistas e participações em lives a fim de abordar os detalhes e dia a dia da Gestão, a indústria de Fundos Imobiliários, incluindo os vídeos mensais, site com toda documentação do Fundo, relatórios mensais, canais para perguntas e dúvidas a respeito do Fundo/Gestão, entre outros.

Ao longo de dezembro/23, recebemos alguns questionamentos a respeito das últimas alocações do VRTA11, dentre elas as alocações em Flls.



## NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

Gostaríamos de frisar que todos os ativos a serem adquiridos passam por uma profunda análise, ademais entendemos que as ofertas dos FIs eram boas oportunidades visto o pipeline sugerido, a qualidade da carteira e do Gestor. Ainda, as alocações foram feitas com o caixa que estava disponível. É válido lembrar que hoje possuímos exposição relativamente baixa nessa classe de ativo (FIs), menos de 15% do Patrimônio Líquido do Fundo, embora a Política de Investimentos permita alocação de até 50%.

Frente ao cenário de queda da taxa de juros, realizamos algumas movimentações na carteira de CRIs, quais sejam, reduzimos a exposição em ativos indexados ao CDI e aumentamos a exposição em ativos indexados ao IPCA. A saída de ativos indexados ao CDI foram movimentações táticas frente a provável queda da taxa em um futuro próximo, além de deixar a carteira mais aderente ao Benchmark do Fundo, IPCA+6% a.a..

Alguns fundos possuem baixa negociação no mercado secundário devido ao Patrimônio Líquido atual e uma nova oferta faz com que destrave a liquidez. Caso a compra das cotas fosse realizada via mercado secundário, isso afetaria drasticamente a cotação, impossibilitando um aporte que fizesse sentido para o VRTA11. Vale lembrar que as alocações são sempre calcadas em uma análise profunda e fundamentalista de longo prazo.

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

Acreditamos que essas movimentações trarão melhorias para o Fundo, diversificação, que é um dos pilares do VRTA11 e, conseqüentemente, melhores rendimentos ao longo do tempo.

Ao decorrer do mês de dezembro/23, tivemos algumas movimentações na carteira do Verità:

- (i) Aquisição do CRI Lote 5 no valor de R\$ 44 milhões (IPCA + 10,5%, vencimento em 11/2029) conforme demonstrado no último relatório gerencial na sessão de Destaques do mês na parte de eventos subsequentes;
- (ii) Aquisição do CRI BB Tecnologia no valor de R\$ 66,8 milhões (IPCA + 6,6823%, vencimento em 11/2033);
- (iii) Aquisição de 983.285 cotas, da 2ª emissão de cotas, do EQIR11, totalizando R\$ 10 milhões a um preço médio de R\$ 10,17 conforme demonstrado no último relatório gerencial na sessão de Destaques do mês na parte de eventos subsequentes;



## NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO (CONT.)

- (iv) Venda de 776.768 cotas do FII VGHF11;
- (v) Venda de 7.388 cotas do FII RBRY11;
- (vi) Venda de 5.997 cotas do FII EQIR11; e
- (vii) Venda de 5.853 cotas do FII SNME11.

Em 21/12/23, a fim de fazer frente às novas compras de CRIs, tomamos R\$ 65,0 milhões em Compromissadas Reversas, com prazo de 540 dias, a uma taxa de CDI + 1,00% a.a.. Cabe ressaltar que referente ao mês de dezembro o VRTA11 distribuiu R\$ 0,75 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,37/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 55,0 milhões em caixa (3,75% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação em um CRI de nosso pipeline que está em fase final de estruturação no volume de R\$ 55 milhões.

O mês de dezembro/23 foi marcado por mais um corte de 0,5 ponto percentual na taxa de juros, dessa vez a Selic passou de 12,25% a.a. para 11,75% a.a., alinhado com otimismo no mercado norte americano que sinalizou recentemente que não precisa continuar a aumentar as taxas de juros, contanto que a desaceleração da inflação continue.

## DESTAQUES DO MÊS

### NOVAS ALOCAÇÕES

- CRI Lote 5 - R\$ 44 milhões (IPCA+10,5%, vencimento em 11/2029)
- CRI BB Tecnologia - R\$ 66,8 milhões (IPCA+6,68%, vencimento em 11/2033)
- FII EQIR11 - R\$ 10 milhões na 2ª emissão de cotas

### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- FII VGHF11, venda de 776.768 cotas
- FII RBRY11, venda de 7.388 cotas
- FII EQIR11, venda de 5.997 cotas
- FII SNME11, venda de 5.853 cotas

### EVENTOS SUBSEQUENTES

- Incorporação do FII CCRF11 pelo RBRR11, o VRTA11 passa a ter 151.058 cotas do FII RBRR11.

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

**R\$0,75**

Rendimento por cota

**R\$0,37**

Reserva acum. por cota

**123.262**

Número de cotistas

**R\$89,00**

Cota de mercado

**R\$94,09**

Cota patrimonial

**11,20% CM**

Rentabilidade 12M

**R\$2,10 M**

Volume Médio Diário 6M

# ÚLTIMOS CRIs ADQUIRIDOS

| DEZ. 23

## CRI BB TECNOLOGIA

Adquirimos R\$ 66,8 Milhões, a taxa de IPCA + 6,68% a.a., pelo prazo de 10,0 anos.

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

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



## CRI SERENA CAMPINAS (LOTE 5)

Adquirimos R\$ 44,0 Milhões, a taxa de IPCA + 10,50% a.a., pelo prazo de 6,0 anos.

Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento do desenvolvimento do "Serena Campinas (Lote 5)", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Campinas/SP. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil.

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



# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI% <sup>1</sup>
jan/23	1.415.905.408,76	90,81	87,25	15.592.424	1,00	1,15%	120,04%
fev/23	1.419.458.078,02	91,04	89,53	15.592.424	0,95	1,06%	135,96%
mar/23	1.438.101.963,07	92,23	85,46	15.592.424	0,95	1,11%	111,33%
abr/23	1.437.326.022,84	92,18	84,00	15.592.424	0,95	1,13%	144,92%
mai/23	1.450.573.448,72	93,03	89,40	15.592.424	0,95	1,06%	111,29%
jun/23	1.460.771.267,12	93,68	91,89	15.592.424	0,92	1,00%	109,88%
jul/23	1.470.814.336,50	94,33	93,03	15.592.424	0,70	0,75%	82,58%
ago/23	1.459.886.440,35	93,63	92,49	15.592.424	0,70	0,76%	78,28%
set/23	1.445.003.818,34	92,67	89,40	15.592.424	0,70	0,78%	94,68%
out/23	1.439.157.993,55	92,30	88,31	15.592.424	0,70	0,79%	93,48%
nov/23	1.453.127.352,44	93,19	88,69	15.592.424	0,70	0,79%	100,63%
dez/23	1.467.190.277,61	94,10	89,00	15.592.424	0,75	0,84%	116,14%

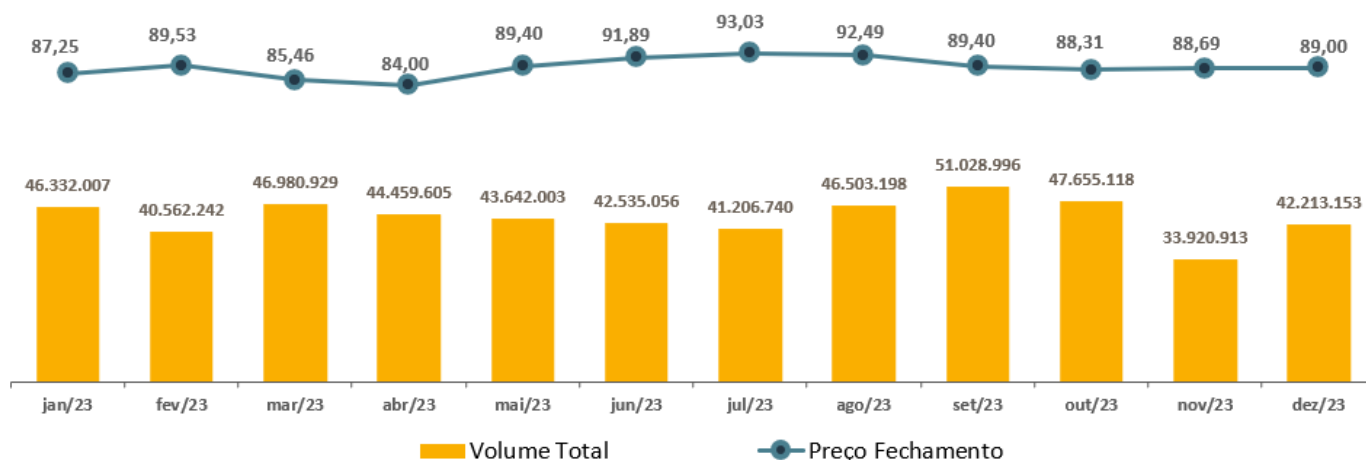
Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

Mini DRE	dez/23	nov/23	out/23	Ano (2023)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$10.498.427,69	R\$11.348.448,41	R\$11.456.247,23	R\$158.163.493,27	R\$158.163.493,27
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.714.702,23	R\$1.474.416,12	R\$1.495.996,40	R\$19.288.075,79	R\$19.288.075,79
Resultados Não-Recorrentes	-R\$751.151,39	R\$1.930.923,40	R\$2.466.437,40	-R\$2.825.037,68	-R\$2.825.037,68
Resultado Caixa	R\$457.227,03	R\$471.759,77	R\$352.590,79	R\$5.489.651,14	R\$5.489.651,14
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$11.919.205,56</b>	<b>R\$15.225.547,69</b>	<b>R\$15.771.271,82</b>	<b>R\$180.116.182,52</b>	<b>R\$180.116.182,52</b>
(-) Despesas	-R\$1.511.230,27	-R\$1.258.649,32	-R\$4.940.580,44	-R\$19.204.403,67	-R\$19.204.403,67
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$1.286.342,71	-R\$3.052.201,57	R\$84.005,42	-R\$5.455.311,57	-R\$5.455.311,57
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>R\$11.694.318,00</b>	<b>R\$10.914.696,80</b>	<b>R\$10.914.696,80</b>	<b>R\$155.456.467,28</b>	<b>R\$155.456.467,28</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>R\$0,75</b>	<b>R\$0,70</b>	<b>R\$0,70</b>	<b>R\$9,97</b>	<b>R\$9,97</b>

Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

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

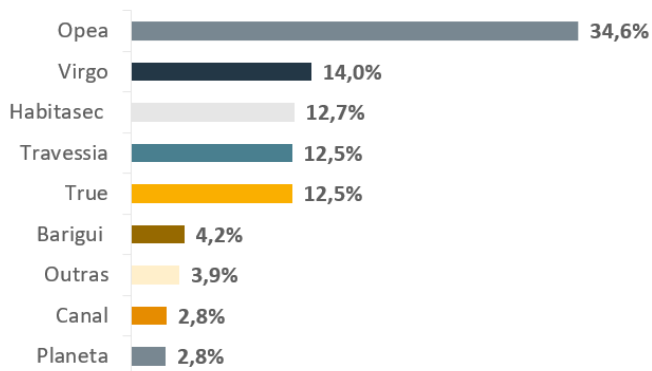
## DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



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

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

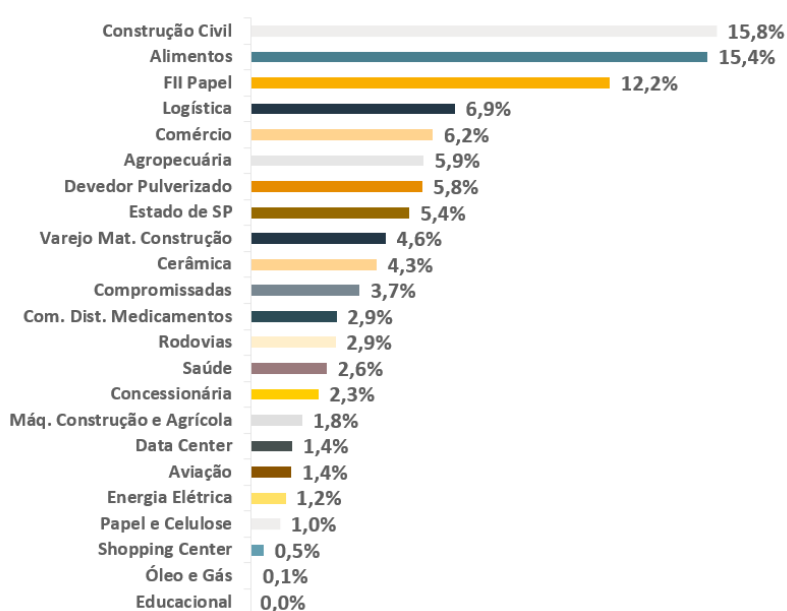
### SECURITIZADORA



Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

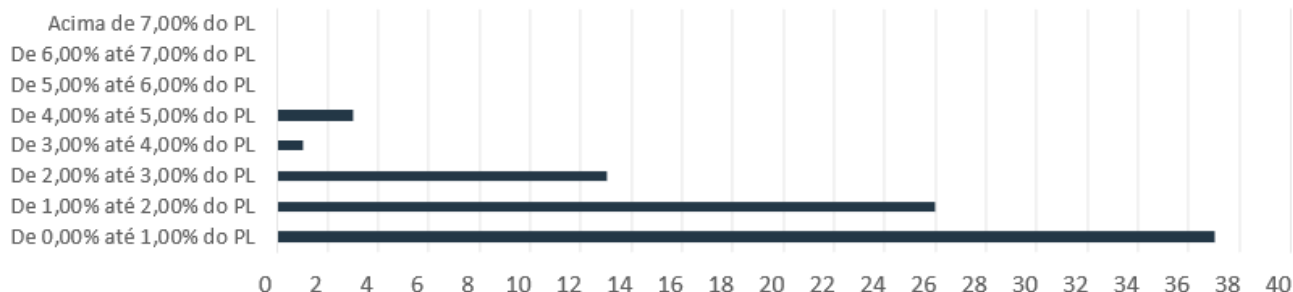
<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

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



## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

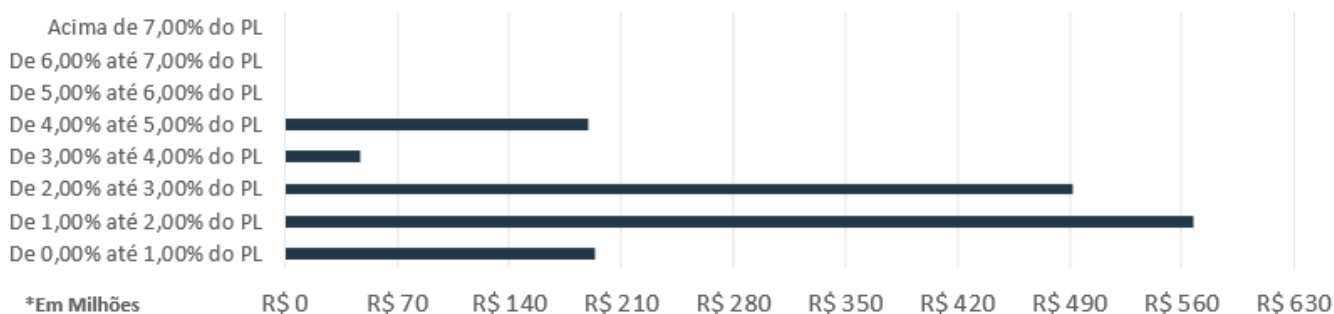
### QUANTIDADE DE ATIVOS<sup>1</sup> POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

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

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

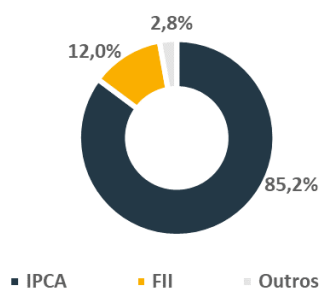


Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/23.

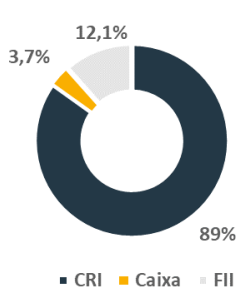
<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas

## 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 – Dezembro/23.

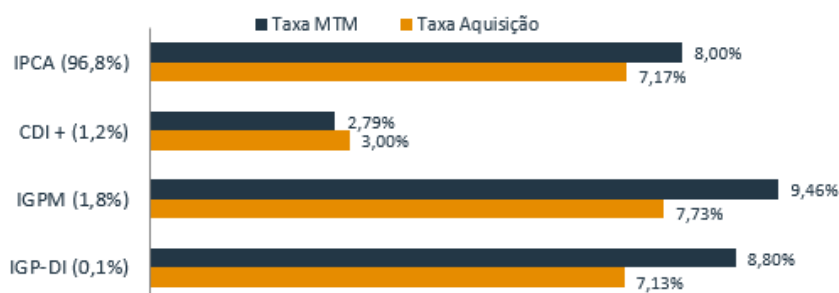
<sup>1</sup> Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

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

Obs.: "Outros" na composição do gráfico de Indexador refere-se aos ativos em CDI+, IGPM+ e IGP DI+

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

## TAXA MÉDIA DOS CRIS<sup>1</sup>



**4,85**  
anos de prazo  
médio\*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/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\$ 94,10

Cota Mercado - R\$ 89,00

5,7%

% De Dif.

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

## SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	31/12/23	31/12/23
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)
Curva Aquisição	7,03%	-
Cota Patrimonial (MTM)	7,88%	94,09
Cota a Mercado	9,80%	89,00

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

Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
86,00	10,96%
86,50	10,76%
87,00	10,56%
87,50	10,37%
88,00	10,18%
88,50	9,99%
89,00	9,80%
89,50	9,62%
90,00	9,44%
90,50	9,26%
91,00	9,08%
91,50	8,90%

\*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/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	Espaço Y	23L2343460	Opea	Tecnologia	68,8%	IPCA	6,68%	07/11/33	4,52%	66.883.782
02	Fragrani II	22J0268287	Habitasec	Cerâmica	89,8%	IPCA	9,00%	24/10/34	4,29%	63.520.672
03	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	70,0%	IPCA	9,04%	19/12/34	4,02%	59.403.326
04	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	52,2%	IPCA	10,50%	26/11/29	2,93%	43.332.774
05	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	83,7%	IPCA	5,00%	05/07/45	2,90%	42.904.424
06	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,10%	10/01/36	2,80%	41.480.697
07	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/04/28	2,66%	39.391.165
08	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,61%	38.661.437
09	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	11,0%	IPCA	10,00%	17/04/26	2,56%	37.872.736
10	Gafsa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	85,8%	IPCA	9,50%	18/05/27	2,52%	37.336.368
11	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	36,4%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,49%	36.797.001
12	Quero-Quero	20G0966014	Habitasec	Varejo	59,3%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,43%	35.899.420
13	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	47,6%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,38%	35.269.306
14	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Automotivo	48,7%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,33%	34.442.780
15	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentício	57,0%	IPCA	5,25%	10/07/35	2,18%	32.189.710
16	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	60,2%	IPCA	8,61%	19/04/32	1,90%	28.151.414
17	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	72,2%	IPCA	8,00%	15/03/38	1,89%	27.966.440
18	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentício	N/A	IPCA	4,94%	16/02/32	1,84%	27.206.807
19	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	Construção Civil	36,1%	IPCA	9,00%	24/12/29	1,83%	27.083.486
20	Pague Menos	20K0596607	True	Com. Dist. Medicamentos	70,6%	IPCA	8,07%	14/11/40	1,82%	26.980.680
21	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	59,5%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,82%	26.966.951
22	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	59,1%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,81%	26.790.891
23	Sotreq	21B0631104	Planeta	Indústria	77,2%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,78%	26.277.603
24	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Varejo	39,8%	IPCA	4,99%	13/11/30	1,67%	24.706.751
25	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,63%	24.080.421
26	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,59%	23.542.756
27	Ascenty III	20L0710860	Opea	Tecnologia	32,2%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,45%	21.400.471
28	Azul	19I0330886	Vert	Aviação	27,3%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,42%	21.022.551
29	Residence Entreserras	22H2247401	Travessia	Construção Civil	79,2%	IPCA	12,00%	22/01/26	1,39%	20.592.589
30	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	57,5%	IPCA	6,25%	27/08/41	1,39%	20.511.716
31	Assaí Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,34%	19.890.022
32	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentício	66,7%	IPCA	6,00%	10/05/35	1,25%	18.462.698
33	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	65,3%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,22%	18.013.413
34	Cassol	21F1035597	True	Varejo	53,2%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,19%	17.668.618
35	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	63,4%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,19%	17.646.062
36	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Pulverizado - Loteamento	35,6%	IPCA	8,00%	16/09/35	1,14%	16.855.772
37	Solfarma	21E0665350	Travessia	Farmacêutico	39,1%	IPCA	7,00%	24/04/26	1,11%	16.463.487
38	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	34,4%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,03%	15.302.725
39	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Pulverizado - Residencial	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	1,00%	14.795.531
40	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	41,8%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,78%	11.509.316
41	Copagril 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	56,3%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,73%	10.867.957
42	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	72,2%	IPCA	8,50%	15/03/38	0,72%	10.651.445
43	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	55,2%	IPCA	6,25%	16/12/31	0,72%	10.594.209
44	Copagril 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	53,4%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,71%	10.506.965
45	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	41,8%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,60%	8.870.959
46	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	0,58%	8.606.680
47	Diálogo III	19H0182182	Planeta	Pulverizado - Residencial	3,9%	IGPM	5,00%	08/12/27	0,52%	7.718.909
48	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo	59,3%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,51%	7.474.744
49	Creditas V	20J0837185	Vert	Pulverizado - Residencial	11,5%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,48%	7.033.528
50	Balaroti	19J0133907	Opea	Varejo	44,8%	CDI +	3,00%	24/10/29	0,47%	6.952.108
51	Copagril 207	21C0804584	Virgo	Agropecuária	55,7%	IPCA	7,80%	25/03/30	0,42%	6.206.473
52	Rizzo 2	15F0717310	Virgo (Cibrasec)	Pulverizado - Loteamento	23,7%	IGPM	10,50%	04/05/27	0,39%	5.820.876
53	Shopping Limeira	15L0542353	True	Shopping Center	31,7%	IPCA	9,67%	07/12/27	0,36%	5.386.829
	Outros		18 ativos						1,22%	18.085.389
	Caixa								3,72%	54.962.626
	Comprom. Reversa			Compromissadas				13/06/2025	-5,02%	(65.734.368)
									<b>Total</b>	<b>1.299.280.099</b>

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Dezembro/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	Ticker	Gestão	Pgto	Setor do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	ALZM11	ALZM11	Alianza	Mensal	FII Papel	30/10/2023	9,64	0,11	5.340.470	3,15%	46.622.303
02	GAME11	GAME11	Guardian	Mensal	FII Papel	20/10/2021	10,00	0,10	4.000.000	2,46%	36.360.000
03	FII VBI Multiestratégia	5201723FII	VBI	Mensal	FII Papel	05/10/2023	100,00	1,31	200.000	1,36%	20.158.483
04	EQIR11	EQIR11	EQI	Mensal	FII Papel	07/12/2022	10,09	0,10	1.977.288	1,30%	19.219.239
05	RBRY11	RBRY11	RBR	Mensal	FII Papel	06/11/2023	100,93	1,00	140.962	0,95%	14.060.960
06	CCRF11	CCRF11	RBR	Mensal	FII Papel	27/10/2022	100,09	-	150.000	0,94%	13.875.000
07	MORC11	MORC11	More	Mensal	FII Papel	17/03/2023	96,98	0,92	154.672	0,92%	13.606.496
08	SNME11	SNME11	SUNO	Mensal	FII Papel	19/10/2023	9,75	0,12	1.019.789	0,67%	9.870.453
09	VGHF11	VGHF11	Valora	Mensal	FII Papel	01/09/2023	10,26	0,10	638.172	0,41%	6.100.924
										Total	179.873.858

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	89,79%	1.310.051.841
2	FIs	12,16%	179.873.858
3	Caixa	3,72%	54.962.626
4	Comprom. Reversa	-5,02%	(65.734.368)
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>100,64%</b>	<b>1.479.153.956</b>

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

Obs.2: Os percentuais demonstrados acima não consideram os valores futuros das contas a pagar e receber.

## VRTA11 NA MÍDIA

Disponibilizamos abaixo os links de entrevistas realizadas pela equipe do gestão, para que todos os cotistas possam ler e assistir, mesmo que não tenham conseguido acompanhar na época de publicação.

### PARTICIPAÇÕES EM LIVES

- **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

- **13/12/23 – FIIS – VRTA11 compra novos ativos e tem reserva “robusta” para pagar dividendos e investir em CRIs; Veja o valor**

Link: <https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-vrta11-reserva-dividendos-cri-jvj/>

- **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 Bianchi**

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 2023, para realizar a Declaração do Imposto de Renda, como devo proceder?**

O Escriturador do fundo, qual seja, Banco Itaú S/A, enviou os informes para os e-mails cadastrados em 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).

**Qual o real Benchmark do Fundo?**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# LISTA DOS ATIVOS

## CRI BB TECNOLOGIA



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

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

## CRI SERENA CAMPINAS (LOTE 5)



Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento do desenvolvimento do "Serena Campinas (Lote 5)", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Campinas/SP. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil.

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

## 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.

**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%.

**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**

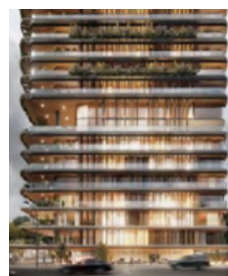
Operação lastreada em CCBs que podem chegar a um volume total de R\$ 60 Milhões, cuja devedora é a Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliários, que está desenvolvendo o bairro "Parque Mosaico" em Manaus/AM. A empresa atua realizando a venda de terrenos no bairro para construção de empreendimentos do Programa 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.

**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 Quality.

**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 Solfarma Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo a maioria dos fornecedores destes mercados.

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

## 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 Copagrill, 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**

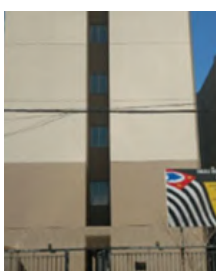
Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um galpão que será construído em Parauapebas/PA, nas proximidades da Serra dos Carajás, para a Sotreq S.A., representante comercial exclusiva em quase todo o país de produtos Caterpillar.

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.

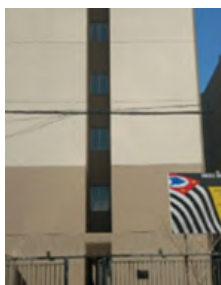
## GRUPO MATEUS



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**

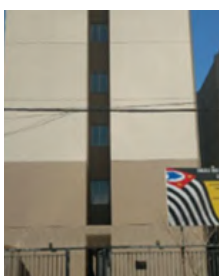
Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia.

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.

## 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.

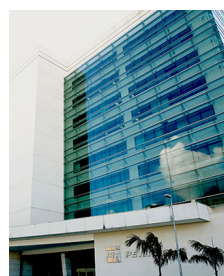
## MÁXIMA (SÊNIOR)



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

### ALZM11 - ALIANZA ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 129,3 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 61,3%  
Cotas detidas: 5.340.470 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 9,64/cota (última aquisição Out/23)  
Último rendimento: R\$ 0,11/cota (Dez/23)

### GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 213,7 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%  
Cotas detidas: 4.000.000 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)  
Último rendimento: R\$ 0,10/cota (Dez/23)

### CCRF11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 143,0 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%  
Cotas detidas: 150.000 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 100,09/cota (última aquisição Out/22)  
Último rendimento: N/A

### VGHF11 - VALORA INVESTIMENTOS



Patrimônio Líquido: R\$ 1.540,3 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 53,9%  
Cotas detidas: 638.172 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,26/cota (última aquisição Set/23)  
Último rendimento: R\$ 0,10/cota (Dez/23)

### EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 109,2 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 95,5%  
Cotas detidas: 1.977.288 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,09/cota (última aquisição Dez/23)  
Último rendimento: R\$ 0,10/cota (Dez/23)

### RBRY11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 981,2 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 91,1%  
Cotas detidas: 140.962 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 100,93/cota (última aquisição Nov/23)  
Último rendimento: R\$ 1,00/cota (Dez/23)

**MORC11 - MORE INVEST**

**MORE  
INVEST**

Patrimônio Líquido: R\$ 187,4 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%

Cotas detidas: 154.672 cotas

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

Último rendimento: R\$ 0,92/cota (Dez/23)

**SNME11 - SUNO ASSET**

SUNO (ASSET)

Patrimônio Líquido: R\$ 49,8 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%

Cotas detidas: 1.019.789 cotas

Preço Aquisição: R\$ 9,75 /cota (última aquisição Out/23)

Último rendimento: R\$ 0,12/cota (Dez/23)

**VBI MULTISTRATÉGIA - VBI ASSET**



Patrimônio Líquido: Informe ainda não divulgado

PL Alocado em CRI/Liquidez: Informe ainda não divulgado

Cotas detidas: 200.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 100,00 /cota (última aquisição Out/23)

Último rendimento: R\$ 1,31/cota (Dez/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