

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO/2024

# FATOR VERITÀ VRTA11

# SOBRE O FUNDO FATOR VERITÀ - VRTA11

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

## 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 15/01/2025  
R\$ 0,85 por cota

## CÓDIGO BOVESPA

VRTA11

## PL DO FUNDO

Posição 31/12/2024  
R\$ 1.353.033.113,10

## ADMINISTRADOR

Banco Fator S.A.

## GESTOR

Fator Administração de Recursos  
Ltda (FAR)

## ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores

## CUSTODIANTE

Banco Itaú

## TRIBUTAÇÃO

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

## CNPJ

11.664.201/0001-00

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



# NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Ao longo do mês de dezembro tivemos algumas movimentações na carteira do VRTA11:

- (i) Aquisição do CRI Usinas Cajuru e Montes Claros, com remuneração de IPCA+10,00% a.a., no montante de R\$ 39,5 milhões.
- (ii) Aquisição do CRI FazSol, com remuneração de IPCA+9,50% a.a., no montante de R\$ 23,3 milhões.
- (iii) Aquisição do CRI Patrimônio, com remuneração de IPCA+9,55% a.a., no montante de R\$ 17,5 milhões.
- (iv) Aquisição de R\$ 34,3 milhões de Compromissada Reversa com remuneração de CDI+0,89% a.a.
- (v) Venda do CRI Balaroti, totalizando R\$ 5 milhões.
- (vi) Venda do CRI Reserva Itanhangá, totalizando R\$ 27,2 milhões.

É importante salientar que desde o mês de abril o CRI BR Distribuidora I não honra com os pagamentos previstos e a previsão é de não pagamento nos próximos meses, frente a tal ocorrido foi marcado 100% de PDD para esse CRI na carteira do VRTA11.

Em agosto a marcação do CRI da BR Distribuidora passou a ser de 25% do valor de mercado em decorrência da continuidade da disputa judicial, o que corresponde a aproximadamente R\$ 300 mil, cerca de 0,02% do PL. Todas as medidas para esclarecer o ocorrido e reaver o pagamento das parcelas estão sendo tomadas.

Cabe ressaltar que referente ao mês de dezembro o VRTA11 distribuiu R\$ 0,85 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,49/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 29,5 milhões em caixa (2,1% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação de CRIs de nosso pipeline. Atualmente estamos com 2 ativos em fase final de análise, totalizando mais de R\$ 60 milhões.

Ao longo do mês de dezembro adquirimos cerca de R\$ 34,3 milhões em compromissada a uma taxa de CDI+0,89% a.a., com vencimento em dezembro/25, esse recurso faz parte da estratégia do Fundo para a alocação em novos ativos do pipeline.

É importante destacar que mais de 99% dos CRIs do Fundo estão adimplentes e cumprindo com seus pagamentos regularmente. No entanto, observamos recentemente uma queda expressiva na cotação no mercado secundário. Acreditamos que essa desvalorização esteja diretamente relacionada à expectativa de aumento da taxa de juros, que impactou o mercado de Fundos Imobiliários como um todo.



## CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

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



**Empresas Fator**

# NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Em contrapartida, a recente queda da cota trouxe alguns números interessantes, em dezembro, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,07% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 79,10, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 136% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo, em dezembro, fechou em 0,91x, indicando que a cota do VRTA11 está sendo negociada com um desconto atrativo em relação ao valor dos ativos em carteira.

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,39% (referente a novembro/24), o índice apresentou desaceleração frente ao mês anterior. O valor impacta diretamente o mercado de Recebíveis Imobiliários já que a maioria dos CRIs indexados ao IPCA possuem uma defasagem entre 2 e 3 meses.

Ainda sobre este ponto, temos visto que a inflação está sendo acompanhada de perto, inclusive após 2 aumentos na taxa Selic nos meses de setembro e novembro, que somadas foram de 0,75%, tivemos agora na reunião de dezembro mais uma decisão do Copom pelo aumento da taxa, agora no percentual de 1%, levando a taxa para 12,25% a.a..

Particularmente para o mercado 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, uma vez que com taxas de juros mais baixas os FIs passam a ser mais atraentes para os investidores.

# DESTAQUES DO MÊS

## NOVAS ALOCAÇÕES

- Aquisição de R\$ 39,5 milhões do CRI Usinas Cajuru e Montes Claros, com remuneração de IPCA+10,00% a.a.
- Aquisição de R\$ 23,3 milhões do CRI FazSol, com remuneração de IPCA+9,50% a.a.
- Aquisição de R\$ 17,5 milhões do CRI Patrimônio, com remuneração de IPCA+9,55% a.a.
- Aquisição de R\$ 34,3 milhões de Compromissada Reversa, com remuneração de CDI+0,89% e vencimento em 12/2025.

## MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- Venda do CRI Balaroti, totalizando R\$ 5 milhões.
- Venda do CRI Reserva Itanhangá, totalizando R\$ 27,2 milhões.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

- N/A

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

**R\$0,85**

Rendimento por Cota

**R\$0,49**

Reserva por Cota

**117.845**

Número de cotistas

**R\$79,10**

Cota de mercado

**R\$86,78**

Cota patrimonial

**12,90% CM**

Rentabilidade 12M

**R\$1,77 M**

Volume Médio Diário 6M

Fonte: Fator  
\*números atualizados até Dezembro/24.

# ÚLTIMOS CRIS ADQUIRIDOS

## CRI USINAS CAJURU E MONTES CLAROS

Adquirimos R\$ 39,5 Milhões, a taxa de IPCA + 10,00% a.a., pelo prazo de 13,0 anos.

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

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



## CRI FAZSOL

Adquirimos R\$ 23,3 Milhões, a taxa de IPCA + 9,50% a.a., pelo prazo de 15,2 anos.

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

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

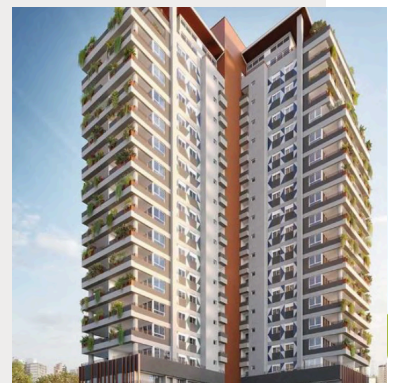


## CRI PATRIMONIO

Adquirimos R\$ 17,5 Milhões, a taxa de IPCA + 9,55% a.a., pelo prazo de 5,0 anos.

Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A. A Patrimônio atua desde 1995 no mercado nacional com desenvolvimento de produtos residenciais, comerciais e loteamentos, já possui mais de 50 empreendimentos entregues com presença e 5 estados, totalizando mais de 1,5 milhões de m<sup>2</sup> construídos e 3 mil unidades entregues.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas 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	Rentabilidade Gross Up CDI <sup>1</sup>
jan/24	1.463.353.067,17	93,85	87,50	15.592.424	0,80	0,91%	111,27%
fev/24	1.460.227.284,49	93,65	88,11	15.592.424	0,85	0,96%	141,83%
mar/24	1.455.693.355,99	93,36	90,00	15.592.424	0,90	1,00%	141,46%
abr/24	1.429.467.956,34	91,68	88,64	15.592.424	0,90	1,02%	134,60%
mai/24	1.433.597.912,49	91,94	87,34	15.592.424	0,90	1,03%	145,63%
jun/24	1.417.430.320,44	90,91	88,83	15.592.424	0,90	1,01%	151,20%
jul/24	1.423.667.770,78	91,31	89,89	15.592.424	0,90	1,00%	129,85%
ago/24	1.424.182.007,68	91,34	89,45	15.592.424	0,80	0,89%	121,29%
set/24	1.413.777.341,89	90,67	87,50	15.592.424	0,80	0,91%	128,79%
out/24	1.399.690.189,31	89,77	82,96	15.592.424	0,80	0,96%	122,26%
nov/24	1.382.915.361,99	88,69	80,21	15.592.424	0,80	1,00%	147,97%
dez/24	1.353.033.113,10	86,78	79,10	15.592.424	0,85	1,07%	135,73%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

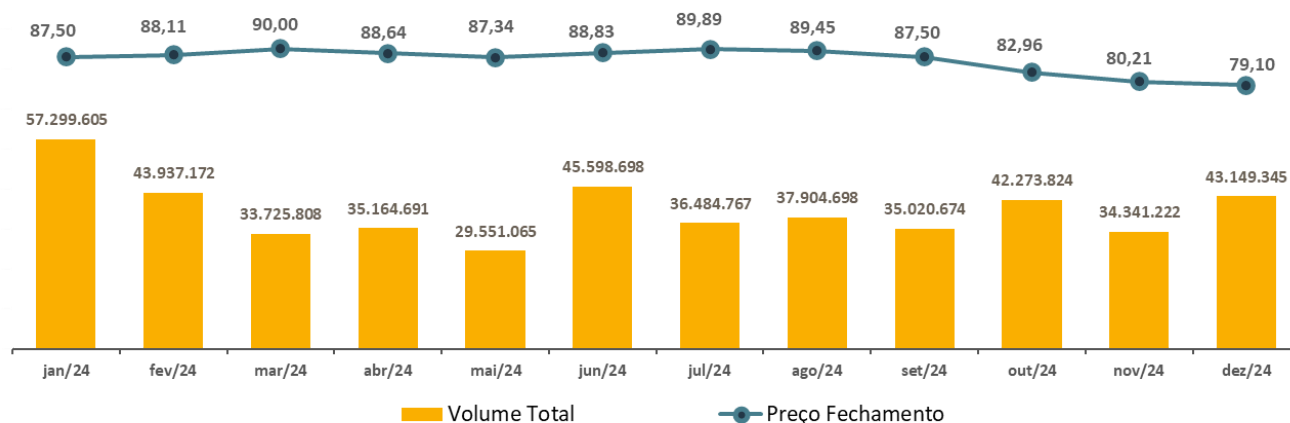
Mini DRE	dez/24	nov/24	out/24	Ano (2024)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$15.272.620,62	R\$12.670.392,73	R\$9.269.442,84	R\$153.496.190,73	R\$153.496.190,73
Resultados Recorrentes (FIL)	R\$1.708.412,79	R\$1.705.014,74	R\$1.698.633,02	R\$20.721.618,57	R\$20.721.618,57
Resultados Não-Recorrentes	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$1.526.158,64	R\$1.526.158,64
Resultado Caixa	R\$424.724,30	R\$220.134,28	R\$264.653,42	R\$4.825.090,82	R\$4.825.090,82
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$17.405.757,71</b>	<b>R\$14.595.541,75</b>	<b>R\$11.232.729,28</b>	<b>R\$180.569.058,75</b>	<b>R\$180.569.058,75</b>
(-) Despesas	-R\$1.057.976,14	-R\$1.339.476,56	-R\$1.267.560,28	-R\$19.846.560,75	-R\$19.846.560,75
(-) Remuneração Recibos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
<b>Total de Despesas</b>	<b>-R\$1.057.976,14</b>	<b>-R\$1.339.476,56</b>	<b>-R\$1.267.560,28</b>	<b>-R\$19.846.560,75</b>	<b>-R\$19.846.560,75</b>
<b>Total de Rendimento</b>	<b>R\$16.347.781,57</b>	<b>R\$13.256.065,19</b>	<b>R\$9.965.169,00</b>	<b>R\$160.722.498,00</b>	<b>R\$160.722.498,00</b>
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-R\$3.094.221,17	-R\$782.125,99	R\$2.508.770,20	-R\$1.679.773,20	-R\$1.679.773,20
<b>Total de Rendimento Distribuído</b>	<b>R\$13.253.560,40</b>	<b>R\$12.473.939,20</b>	<b>R\$12.473.939,20</b>	<b>R\$159.042.724,80</b>	<b>R\$159.042.724,80</b>
Total de Resultado por Cota	R\$1,05	R\$0,85	R\$0,64	R\$10,31	R\$10,31
<b>Total de Distribuído por Cota</b>	<b>R\$0,85</b>	<b>R\$0,80</b>	<b>R\$0,80</b>	<b>R\$10,20</b>	<b>R\$10,20</b>
(Distribuído - Resultado)	-R\$0,20	-R\$0,05	R\$0,16	-R\$0,11	-R\$0,11
<b>Reserva Total Acumulada</b>	<b>R\$0,49</b>	<b>R\$0,29</b>	<b>R\$0,24</b>	<b>R\$0,11</b>	<b>R\$0,11</b>
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	15.592.424	15.592.424	15.592.424		

Resultados Não-Recorrentes	dez/24	nov/24	out/24	Ano (2024)	Últimos 12M
Resultado Não-recorrente (CRI)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$1.185.993,44	R\$1.185.993,44
Resultado Não-recorrente (FIL)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$340.885,19	R\$340.885,19
Quitação Compromissada Reversa	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	-R\$4.819.471,36	-R\$4.819.471,36

Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

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

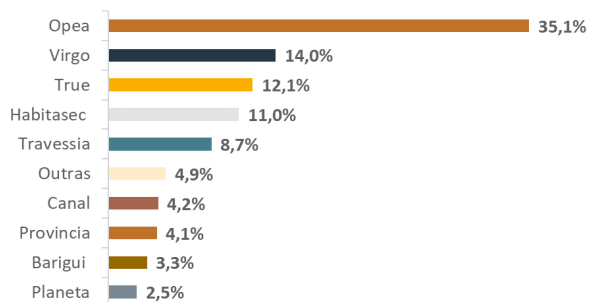
## DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



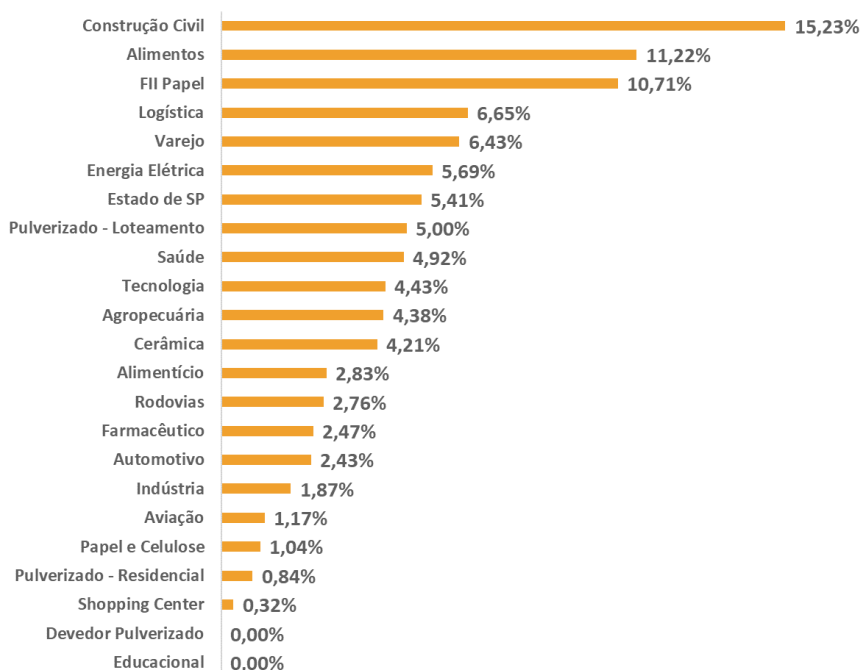
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

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

### SECURITIZADORA



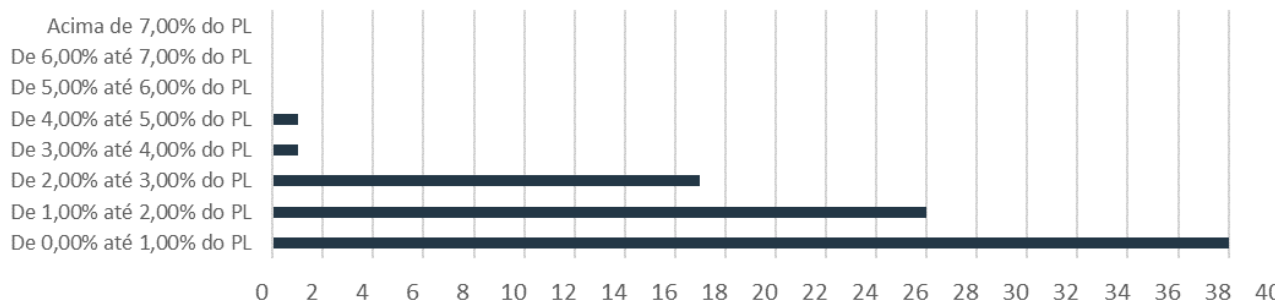
### SETOR DO DEVEDOR<sup>1</sup>



Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

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

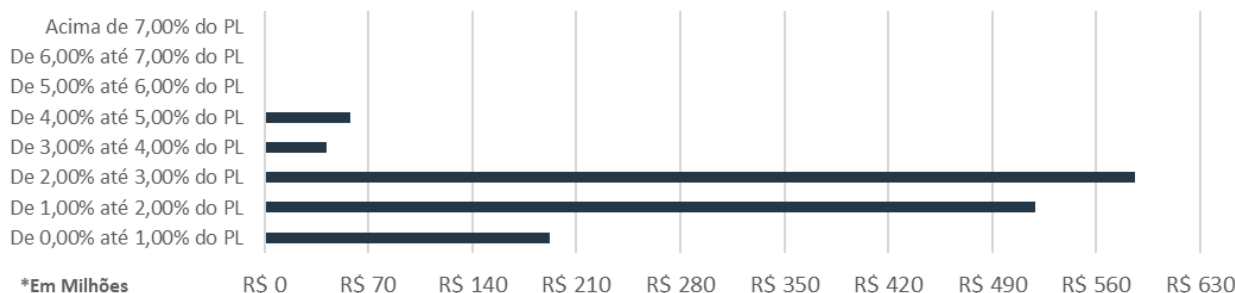
## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS QUANTIDADE DE ATIVOS<sup>1</sup> POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

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

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



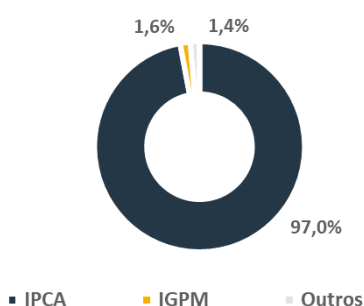
\*Em Milhões

Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

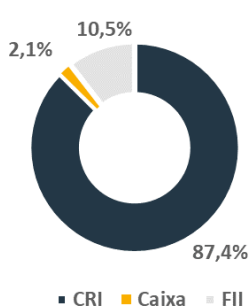
<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas

## 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>



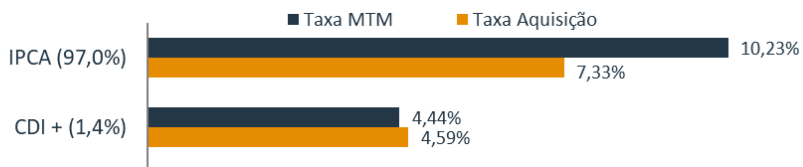
Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

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

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

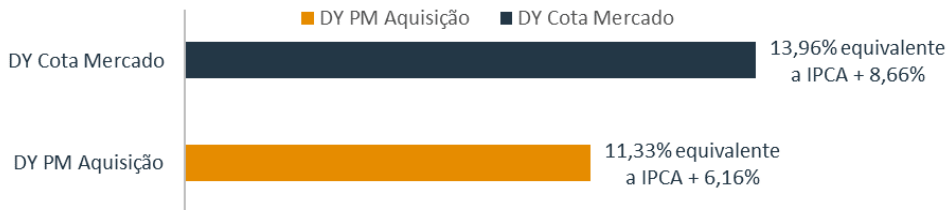
# TAXA MÉDIA POR INDEXADOR<sup>1</sup> E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

## TAXA MÉDIA DOS CRIS<sup>1</sup>



**4,88**  
anos de prazo  
médio\*

## DIVIDEND YIELD MÉDIO DOS FIIS



Obs: Considera-se para o IPCA o valor acumulado dos últimos 12 meses, até novembro/24.

## COTA A MERCADO X COTA PATRIMONIAL

Cota Patrimonial - R\$ 86,78

Cota Mercado - R\$ 79,10

9,7%

% De Dif.

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Dezembro/24

## SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	31/12/24	31/12/24
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)
Curva Aquisição	7,33%	-
Cota Patrimonial (MTM)	9,97%	86,78
Cota a Mercado	13,37%	79,10

\*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

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

Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
78,00	13,88%
78,50	13,65%
79,00	13,42%
79,50	13,19%
80,00	12,97%
80,50	12,75%
81,00	12,53%
81,50	12,32%
82,00	12,11%
82,50	11,90%
83,00	11,69%
83,50	11,49%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Dezembro/24

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	83,1%	IPCA	9,50%	24/10/34	4,23%	57.769.966
02	Espaço Y	23L2343460	Opea	Tecnologia	60,4%	IPCA	6,68%	07/11/33	3,07%	42.007.479
03	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/04/28	2,96%	40.526.368
04	Usinas Cajuru e Montes Claros	24L1812703	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	10,00%	20/10/37	2,89%	39.523.309
05	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	70,4%	IPCA	8,72%	19/12/34	2,82%	38.562.298
06	Arteris	20G0919220	Virgo	Rodovias	67,9%	IPCA	5,11%	05/07/45	2,77%	37.806.312
07	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	77,3%	IPCA	10,00%	18/05/27	2,72%	37.162.210
08	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	10/01/36	2,66%	36.365.892
09	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,51%	34.373.493
10	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	9,4%	IPCA	10,00%	17/04/26	2,47%	33.800.388
11	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Automotivo	44,9%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,43%	33.276.100
12	Unimed	24F1126758	Provincia	Saúde	N/A	IPCA	8,75%	10/03/37	2,43%	33.234.211
13	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	39,3%	IPCA	10,50%	26/11/29	2,38%	32.588.230
14	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	29,8%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,31%	31.551.959
15	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo	49,5%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,30%	31.471.282
16	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	30,7%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,18%	29.839.317
17	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentício	47,1%	IPCA	5,24%	10/07/35	2,11%	28.831.481
18	Sotreq	21B0631104	Planeta	Indústria	72,0%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,88%	25.711.198
19	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	61,2%	IPCA	8,00%	15/03/38	1,82%	24.864.248
20	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Varejo	37,9%	IPCA	4,99%	13/11/30	1,81%	24.722.336
21	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	49,8%	IPCA	8,61%	19/04/32	1,79%	24.424.217
22	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentício	N/A	IPCA	4,72%	16/02/32	1,77%	24.238.574
23	Pague Menos	20K0696607	True	Com. Dist. Medicamentos	60,1%	IPCA	7,90%	14/11/40	1,76%	24.081.482
24	FazSol	24L2679482	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	9,50%	22/12/39	1,71%	23.442.402
25	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	49,0%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,71%	23.323.670
26	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	48,8%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,70%	23.189.318
27	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,59%	21.713.525
28	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	10,00%	22/07/37	1,58%	21.544.520
29	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,52%	20.812.809
30	Ascenty III	20L0710860	Opea	Tecnologia	26,8%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,37%	18.706.243
31	Patrimônio	24L2473636	Provincia	Construção Civil	N/A	IPCA	9,55%	17/12/29	1,28%	17.532.658
32	Assaí Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,28%	17.438.812
33	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	45,9%	IPCA	6,50%	27/08/41	1,26%	17.158.320
34	Azul	19I0330886	Vert	Aviação	19,9%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,17%	16.049.033
35	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	53,1%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,13%	15.506.754
36	Cassol	21F1035597	True	Varejo	44,1%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,12%	15.357.490
37	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	52,4%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,11%	15.156.334
38	Gafisa II - Oscar Freire	23E3611801	Canal	Construção Civil	77,3%	IPCA	11,00%	15/05/27	1,09%	14.892.929
39	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	30,6%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,04%	14.276.734
40	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Pulverizado - Loteamento	28,1%	IPCA	8,00%	16/09/35	1,02%	13.885.927
41	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	0,90%	12.254.771
42	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	45,4%	IPCA	6,19%	16/12/31	0,88%	12.033.879
43	Residence Entreserras	22H2247401	Travessia	Construção Civil	40,3%	IPCA	12,00%	22/01/26	0,77%	10.491.678
44	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	55,2%	CDI +	5,65%	14/05/31	0,74%	10.080.028
45	Solfarma	21E0665350	Travessia	Farmacêutico	22,3%	IPCA	6,97%	24/04/26	0,72%	9.855.484
46	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	61,2%	IPCA	8,00%	15/03/38	0,69%	9.423.979
47	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	32,0%	IPCA	8,46%	15/10/26	0,68%	9.232.199
48	Copagrii 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	43,4%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,64%	8.776.939
49	Copagrii 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	37,8%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,57%	7.790.739
50	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentício	26,0%	IPCA	6,00%	10/05/35	0,55%	7.536.554
51	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	32,0%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,52%	7.115.458
52	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	0,49%	6.718.085
53	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo	49,5%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,48%	6.554.507
54	Creditas V	20J0837185	Vert	Pulverizado - Residencial	8,2%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,39%	5.263.824
	Outros		16 ativos						1,85%	25.278.779
	Caixa								2,16%	29.529.672
	Comp. Reversa			Compromissadas				dezembro-25	-2,53%	(34.632.784)
									<b>Total</b>	<b>1.220.023.614</b>

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

<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	Setor do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor Mercado (R\$)
01	ALZM11	ALZM11	Alianza	FII Papel	30/10/23	9,64	0,085	5.340.470	2,50%	34.179.008
02	GAME11	GAME11	Guardian	FII Papel	20/10/21	10,00	0,090	4.000.000	2,43%	33.160.000
03	FII VBI Multiestratégia	5201723FII	VBI	FII Papel	05/10/23	100,00	1,170	200.000	1,44%	19.722.246
04	EQIR11	EQIR11	EQI	FII Papel	07/12/22	10,09	0,095	1.977.288	1,16%	15.818.304
05	RBRR11	RBRR11	RBR	FII Papel	02/01/24	95,92	0,800	151.058	0,91%	12.500.050
06	RVBI11	RVBI11	VBI	FII Papel	28/03/24	86,45	0,750	173.273	0,82%	11.158.781
07	SNME11	SNME11	SUNO	FII Papel	19/10/23	9,75	0,100	998.309	0,69%	9.483.936
08	RBRY11	RBRY11	RBR	FII Papel	06/11/23	100,93	0,950	67.961	0,44%	6.019.306
09	VGHF11	VGHF11	Valora	FII Papel	01/09/23	10,26	0,090	638.172	0,36%	4.862.871
<b>Total</b>										<b>146.904.500</b>

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	89,63%	1.225.126.727
2	FIIs	10,75%	146.904.500
3	Caixa	2,16%	29.529.672
4	Comprom. Reversa	-2,53%	(34.632.784)
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.366.928.114</b>

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Dezembro/24.

<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

- **05/12/24 - Live Youtube Funds Explorer - Fundos Imobiliários na Prática: O que esperar dos Fundos Imobiliários em 2025?**

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=chZSQK8gGeo>

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

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

- **14/07/23 – Live Youtube Canal Suno Notícias – 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 JUROS: 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>

### PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

- **14/05/24 – FIIS – FII: mercado modera otimismo com expectativa de menos cortes de juros, mas ainda vê oportunidades - Daniela Frbasile**

Link: <https://borainvestir.b3.com.br/tipos-de-investimentos/renda-variavel/fundos-investimento/fiis-mercado-modera-otimismo-com-expectativa-de-menos-cortes-de-juros-mas-ainda-ve-oportunidades/>

- **27/04/24 - FIIS - Valor Econômico: Gestores mantêm otimismo cauteloso com fundos imobiliários - Sérgio Tauhata**

Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2024/04/27/gestores-mantem-otimismo-cauteloso-com-fundos-imobiliarios.ghtml>

- **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-jyj/>

- **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/>

## 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.itau.com.br/login](http://www.correspondenciasdigitais.itau.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 (CRIs), 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 CRIs.**

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

Todos os ativos são analisados previamente, sejam CRIs 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 CRI e/ou FII.

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

# LISTAS DOS ATIVOS

## CRI PATRIMONIO



Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A. A Patrimônio atua desde 1995 no mercado nacional com desenvolvimento de produtos residenciais, comerciais e loteamentos, já possui mais de 50 empreendimentos entregues com presença em 5 estados, totalizando mais de 1,5 milhões de m<sup>2</sup> construídos e 3 mil unidades entregues.

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

## CRI FAZSOL



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

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

## CRI USINAS CAJURU E MONTES CLAROS



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

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

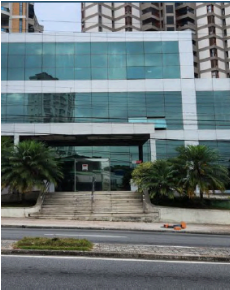
## CRI DAL POZZO



Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Dal Pozzo, fundada em 1987, na cidade de Guarapuava, no interior do Paraná. A cidade possui cerca de 180 mil habitantes e apenas 2 redes de supermercados atual por lá: a Superpão e o Dal Pozzo, que inaugurou recentemente sua segunda loja. As duas lojas do Dal Pozzo se destacam pelo modelo de loja, com um grande número de checkouts e uma ampla variedade de produtos.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva, Fiança, Coobrigação e Aval dos sócios.

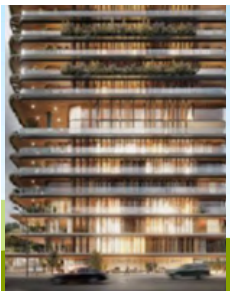
### CRI UNIMED



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

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

### CRI GAFISA II



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

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

### CRI LOTE 5 II (LOTEAMENTOS)



Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento de quatro loteamentos localizados em Cotia, Bauru, Jaguariúna e Pindamonhangaba. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva, Obra, Despesas, Registro e Descasamento.

### 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 "Serena Campinas (Lote 5)", um loteamento fechado de alto padrão localizado em Campinas/SP. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil.

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

### 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, composto de 83 lotes

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.

### 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 Unilever, HDI e We Work. As lajes comerciais em questão estão sendo adquiridas pelo TM FII, que é detido no percentual de 75% pelo Santander Renda de Aluguéis FII - SARE11.

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

### 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.

## 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. O Imóvel está sendo alienado fiduciariamente para a operação.

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

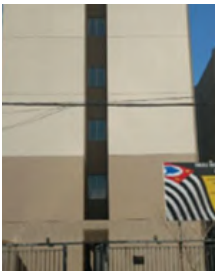
### PAGUE MENOS



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)



creditas

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

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

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

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

## 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.

## 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.

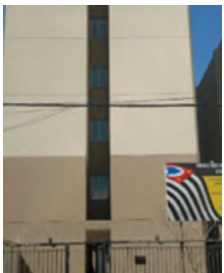
### CREDITAS II (SÊNIOR E MEZANINO)



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.

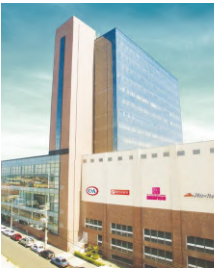
## ANHANGUERA



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.

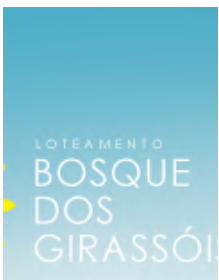
## SHOPPING LIMEIRA



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.

### 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\$ 118,7 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 52,6%  
Cotas detidas: 5.340.470 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 9,64/cota (última aquisição Out/23)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,085/cota

### GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 204,2 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 92,9%  
Cotas detidas: 4.000.000 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,09/cota

### RBRR11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 1.382,3 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 95,1%  
Cotas detidas: 151.058 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 95,92/cota (última aquisição Jan/24)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,80/cota

### VGHF11 - VALORA INVESTIMENTOS



Patrimônio Líquido: R\$ 1.427,1 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 52,4%  
Cotas detidas: 638.172 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,26/cota (última aquisição Set/23)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,09/cota

### EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 103,9 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 96,6%  
Cotas detidas: 1.977.288 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 10,09/cota (última aquisição Dez/23)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,095/cota

### RBRY11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 1.235,3 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 90,5%  
Cotas detidas: 67.961 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 100,93/cota (última aquisição Nov/23)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,95/cota

### RVBI11 - VBI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 772,1 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 14,0%  
Cotas detidas: 173.273 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 86,45 /cota (última aquisição Mar/24)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,75/cota

### SNME11 - SUNO ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 69,0 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 65,8%  
Cotas detidas: 998.309 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 9,75 /cota (última aquisição Out/23)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,10

### 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)  
Rendimento pago no mês: R\$ 1,17/cota



**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



## 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