



RELATÓRIO MENSAL | ABRIL 2025

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 IGP-M + 6% a.a. com prazo de duração indeterminado.

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

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,00% a.a.

RENDIMENTOS

Mensal

BENCHMARK

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

RENDIMENTO MENSALPagamento em 15/05/2025
R\$ 0,85 por cota**CÓDIGO BOVESPA**

VRTA11

PL DO FUNDOPosição 30/04/2025
R\$ 1.383.079.111,22**ADMINISTRADOR**

Banco Fator S.A.

GESTORFator 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](#)

DESTAQUES DO MÊS



* NOVAS ALOCAÇÕES

- Aquisição de mais uma tranche do CRI Patrimonio, com remuneração de IPCA+9,55% a.a.

* EVENTOS SUBSEQUENTES

- N/A

* MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- Venda de aproximadamente R\$ 1,2 milhões de FIIs (RBRY11 e SNME11).
- Contratação de mais R\$ 13M em compromissada reversa, a taxa de CDI+0,73% a.a.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

Rendimento
por cota

R\$ 0,85

Reserva por
cota

R\$ 0,92

Número de
cotistas

114.358

Rentabilidade
12 meses

12,23% CM

Cota de
mercado

R\$82,96

Volume médio
diário 6M

R\$1,62 M

Cota
patrimonial

R\$88,70

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Ao longo do mês de abril tivemos as seguintes movimentações na carteira do VRTA11:

- Venda de aproximadamente R\$ 1,2 milhões de FIIs (RBRY11 e SNME11).
- Aquisição de mais uma tranche do CRI Patrimonio, com remuneração de IPCA+9,55% a.a.
- Contratação de mais R\$ 13 Milhões em compromissada reversa, com taxa de CDI+0,73% a.a.

É importante salientar que desde o mês de abril/24 o CRI BR Distribuidora I não honra com os pagamentos previstos e a previsão é de não pagamento nos próximos meses.

Em agosto/24 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.

Importante mencionar que a Indústria de Cerâmica Fragnani Ltda está inadimplente com as obrigações de amortização e juros do CRI desde fevereiro deste ano. Diante deste cenário, os investidores do CRI, incluindo o VRTA11, estão alinhando a melhor estratégia a ser tomada para recebimento da dívida. Esclarecemos que o gestor do VRTA11 entende relevante considerar a situação econômico-financeira da devedora e sua proposta de reestruturação da dívida, para que qualquer deliberação seja tomada em assembleia de titulares do CRI. Qualquer medida realizada para recuperação do crédito sem a devida análise pelo gestor poderá diminuir as expectativas de recebimento ou ainda onerar o patrimônio do Fundo. Frente ao cenário de inadimplência foi implementada a provisão de 10% de perda para o ativo, de maneira que a marcação a mercado do CRI esteja em 90% da marcação da curva. Dada a pulverização da carteira e qualidade de crédito dos ativos, a inadimplência deste CRI não deve impactar o pagamento de dividendos do fundo nos próximos meses.

Cabe ressaltar que referente ao mês de abril o VRTA11 distribuiu R\$ 0,85 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,93/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 33,7 milhões em caixa (2,4% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação de CRIs de nosso pipeline. Atualmente estamos com alguns ativos em fase final de análise, totalizando mais de R\$ 44 milhões.

Referente as compromissadas reversas, em abril contratamos mais R\$ 13 milhões para fazer frente aos investimentos do VRTA11, atualmente temos contratado R\$ 62,3 milhões (saldo atualizado de R\$ 64,0 milhões) a uma taxa média de CDI+0,82% a.a., com vencimentos diversos (mai/25, ago/25, out/25 e dez/25).

É importante destacar que mais de a grande maioria dos CRIs do Fundo estão adimplentes e cumprindo com seus pagamentos regularmente. No entanto, observamos recentemente uma queda 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.

Em contrapartida, a recente queda da cota trouxe alguns números interessantes, em abril, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,02% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 82,96, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 114% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo no mês fechou em 0,94x, indicando que a cota do VRTA11 está sendo negociada com desconto em relação ao valor dos ativos em carteira.

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,56% (referente a março/25), 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.

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O aguardado anúncio das tarifas norte-americanas recíprocas sobre suas importações não reduziu o grau de incerteza a respeito da política econômica – pelo contrário, em abril, estas incertezas se exacerbaram com as idas e vindas na matéria. As críticas do presidente dos EUA ao trabalho do presidente do FED também foram fonte de instabilidade e preocupações, especialmente pela questão institucional. Tudo indica que o mês de maio continuará sendo palco de discussões que colocam em xeque a tese da “excepcionalidade” do dólar, com novas declarações do presidente Donald Trump adicionando volatilidade aos preços de ativos. Por ora, prevalece a avaliação de que eventuais impactos inflacionários sobre a economia norte-americana seriam transitórios e que a reação do FED aos impactos negativos sobre a atividade econômica (e à possibilidade de recessão) acabaria se sobrepondo, isto é, a autoridade monetária poderia cortar mais os juros do que até então se supunha.

Além das tarifas, a evolução da economia norte-americana – especialmente do mercado de trabalho e da inflação – estará na mira dos mercados. Mais do que os dados da economia real, no entanto, os dados relativos à confiança de consumidores e empresários deverão ser analisados com lupa, em busca de pistas de como as tarifas estão afetando a economia. Não se espera redução de juros na reunião do Comitê de Política Monetária (FOMC) de maio, até porque a avaliação preliminar dos diretores aponta na direção de mais inflação e menos crescimento, com dúvidas ainda sobre qual das ameaças ao mandato duplo do FED será mais grave e merecerá mais atenção. Na Europa e na China, o foco deve ser a eventual evolução das tratativas junto aos EUA a respeito das tarifas.

No Brasil, a repercussão do ambiente internacional deve continuar nos holofotes no início do mês. Entre os dados econômicos, teremos os indicadores de atividade econômica relativos a março e a divulgação do PIB do primeiro trimestre do ano, ao apagar das luzes do mês. Espera-se uma expansão significativa na margem, acompanhando o bom desempenho de culturas importantes para a agropecuária no início do ano e que devem ter safras boas ou mesmo recordes, como a soja. Para a reunião de política monetária (Copom) de maio, as expectativas parecem se concentrar em torno de uma elevação de 50 pontos-base da taxa Selic, levando-a a 14,75% aa. Atenção ao comunicado pós-reunião e eventual sinalização a respeito de decisões futuras. Deve continuar sendo observada a evolução da implantação do novo consignado para o setor privado, que passou a abranger um público-alvo maior a partir de 25 de abril e que poderá ser um atenuador da política monetária contracionista.

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Na seara política, o mês se inicia sem a conclusão da reforma ministerial, mas com avanços na matéria da ampliação da isenção de IR – embora o presidente da Câmara, Hugo Motta, tenha dito que a votação poderá ficar para o segundo semestre. Deve estar ainda no radar o relatório de avaliação bimestral de receitas e despesas, a ser conhecido no dia 22 de maio, com o anúncio de eventual bloqueio / contingenciamento de despesas a fim de garantir o cumprimento das metas do arcabouço fiscal. Politicamente, em termos de popularidade, pior quanto maior o eventual bloqueio / contingenciamento anunciado. Do ponto de vista do mercado, se dá o inverso: quanto menores parecerem ser os esforços em direção ao ajuste fiscal, pior para os preços de ativos brasileiros, tudo o mais constante.



CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

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

 [Empresas Fator](#)

ÚLTIMOS CRIS ADQUIRIDOS

CRI SUMMUS

Adquirimos R\$ 40,0 Milhões, a taxa de IPCA + 11,50% a.a., pelo prazo de 4,2 anos.

Operação lastreada em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda e/ou Nota Comercial cuja devedora é a Summus Engenharia. Empresa com 12 anos de história no mercado imobiliário goiano voltada para empreendimentos de alto padrão construtivo, entregando loteamentos e condomínios de casas conceito luxo.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva e Outros Fundos.



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% ¹
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%
jan/25	1.355.539.294,45	86,94	78,00	15.592.424	0,85	1,09%	126,53%
fev/25	1.353.297.516,29	86,79	78,84	15.592.424	0,85	1,08%	128,73%
mar/25	1.361.249.999,99	87,30	83,94	15.592.424	0,85	1,01%	123,58%
abr/25	1.383.079.111,22	88,70	82,96	15.592.424	0,85	1,02%	114,16%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25.

Mini DRE	abr/25	mar/25	fev/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$17.689.125,66	R\$11.752.506,26	R\$14.059.047,91	R\$57.197.352,87	R\$155.383.647,96
Resultados Recorrentes (FIL)	R\$1.699.765,57	R\$1.909.594,88	R\$1.459.584,89	R\$6.780.010,79	R\$20.541.439,63
Resultados Não-Recorrentes	R\$15.407,78	R\$6.334,27	R\$8.095,90	R\$34.373,32	R\$580.644,76
Resultado Caixa	R\$202.353,58	R\$158.724,14	R\$210.323,05	R\$811.700,56	R\$4.007.125,87
Total de Receitas	R\$19.606.652,59	R\$13.827.159,55	R\$15.737.051,75	R\$64.823.437,54	R\$180.512.858,22
(-) Despesas	-R\$1.143.264,48	-R\$1.403.458,87	-R\$1.613.310,44	-R\$5.243.722,31	-R\$19.456.008,21
(-) Remuneração Recibos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Total de Despesas	-R\$1.143.264,48	-R\$1.403.458,87	-R\$1.613.310,44	-R\$5.243.722,31	-R\$19.456.008,21
Total de Rendimento	R\$18.463.388,11	R\$12.423.700,68	R\$14.123.741,31	R\$59.579.715,23	R\$161.056.850,01
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-R\$5.209.827,71	R\$829.859,72	-R\$870.180,91	-R\$6.565.473,63	-R\$2.793.746,41
Total de Rendimento Distribuído	R\$13.253.560,40	R\$13.253.560,40	R\$13.253.560,40	R\$53.014.241,60	R\$158.263.103,60
Total de Resultado por Cota	R\$1,18	R\$0,80	R\$0,91	R\$3,82	R\$10,33
Total de Distribuído por Cota	R\$0,85	R\$0,85	R\$0,85	R\$3,40	R\$10,15
(Distribuído - Resultado)	-R\$0,33	R\$0,05	-R\$0,06	-R\$0,42	-R\$0,18
Reserva Total Acumulada	R\$0,93	R\$0,59	R\$0,64	R\$0,42	R\$0,18
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	15.592.424	15.592.424	15.592.424		

28/fev/2025

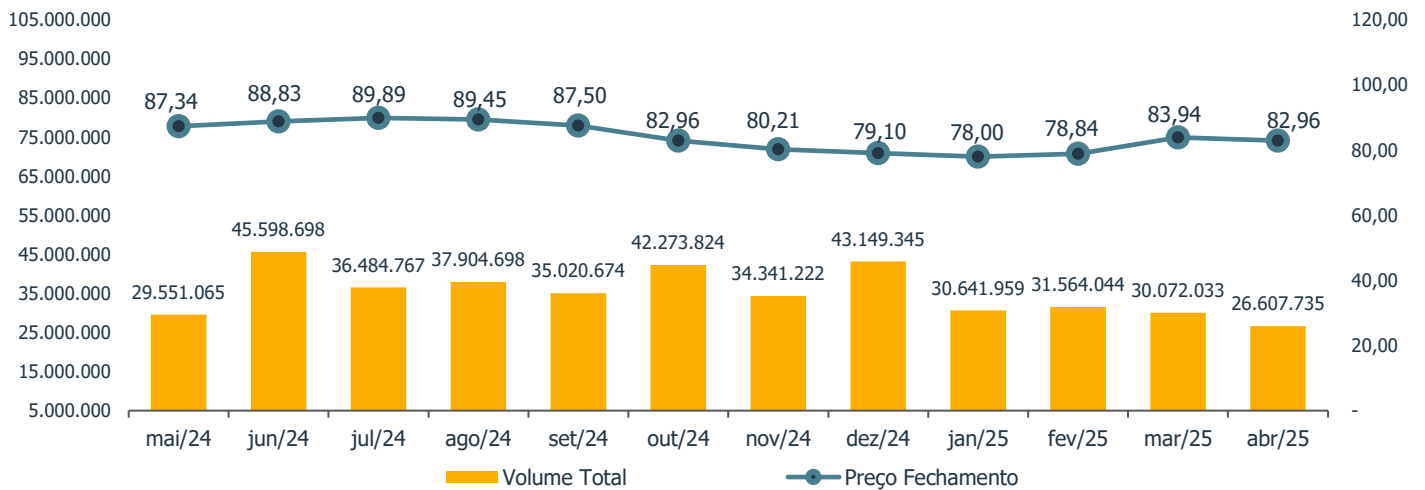
2024

Resultados Não-Recorrentes	abr/25	mar/25	fev/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultado Não-recorrente (CRI)	R\$15.407,78	R\$6.334,27	R\$0,00	R\$1.185.993,44	R\$581.364,76
Resultado Não-recorrente (FIL)	-R\$105.692,13	-R\$183.325,65	R\$0,00	R\$340.885,19	-R\$305.060,60
Quitação Compromissada Reversa	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	-R\$4.819.471,36	-R\$4.419.324,53

Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25.

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

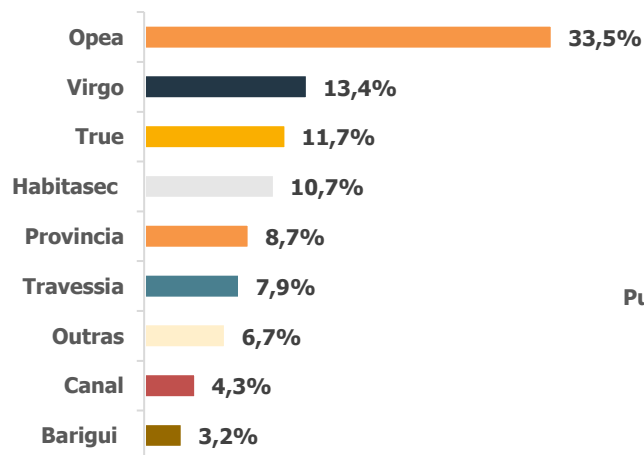
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



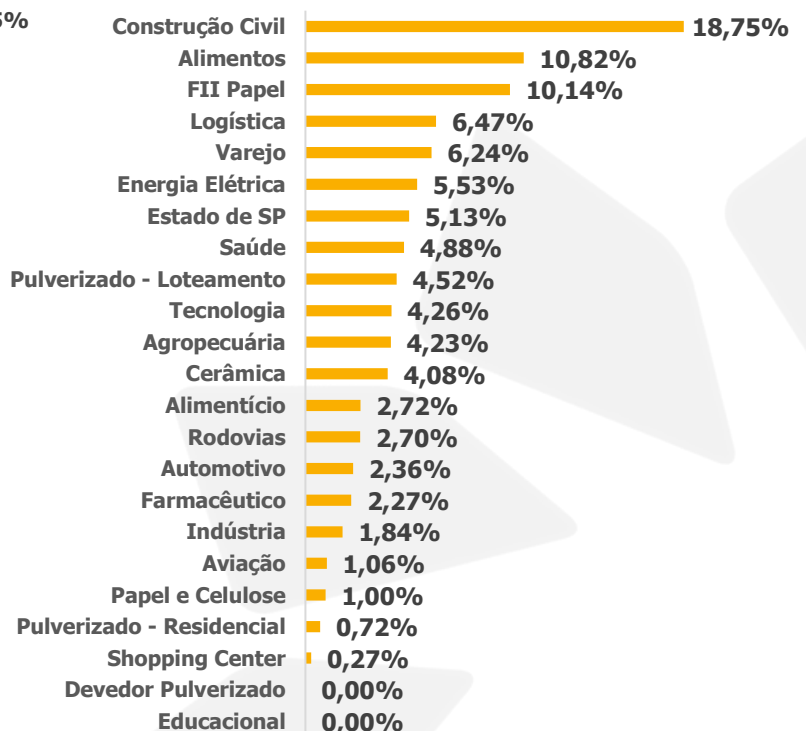
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Abril/25

DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR¹

SECURITIZADORA



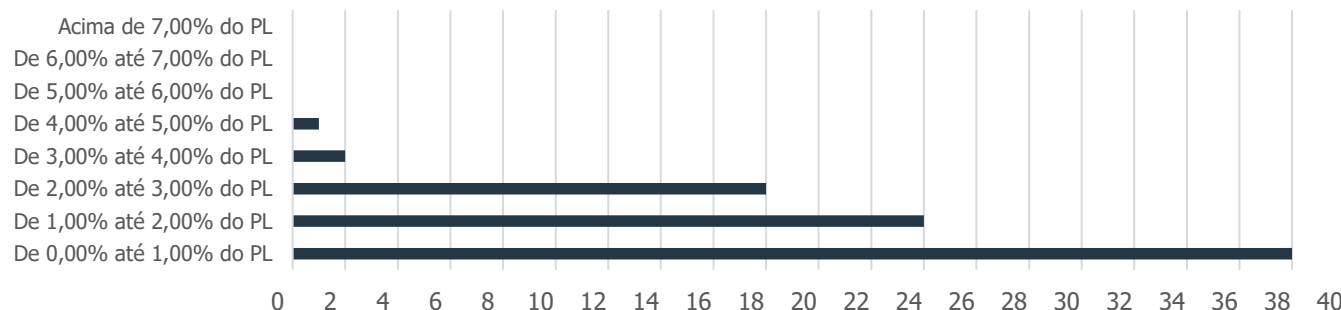
SETOR DO DEVEDOR¹



Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas e Caixa

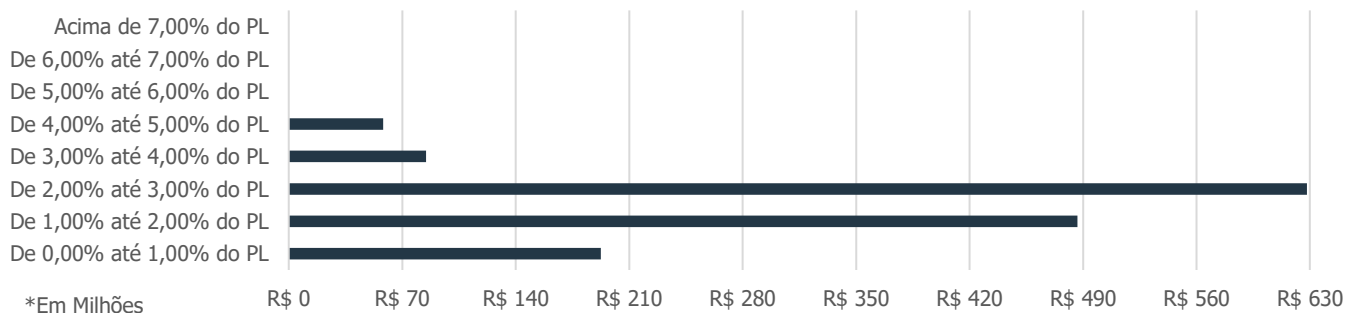
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS QUANTIDADE DE ATIVOS¹ POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS¹ POR % DO PL



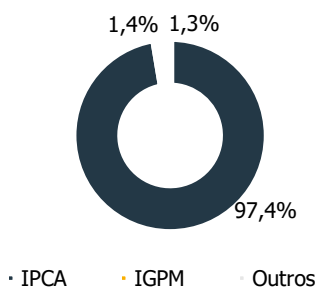
*Em Milhões

Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25.

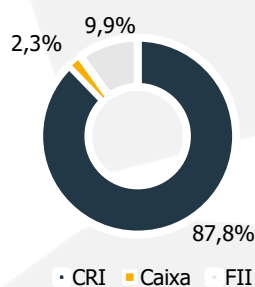
¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR¹ E TIPO DE ATIVO²

INDEXADOR¹



TIPO DE ATIVO²



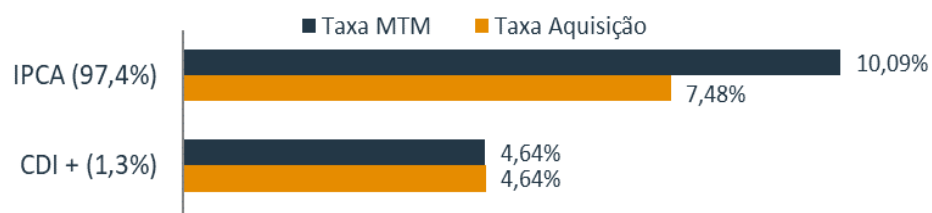
Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e em FIIs

² Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

TAXA MÉDIA POR POR INDEXADOR¹ E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

TAXA MÉDIA DOS CRIS¹

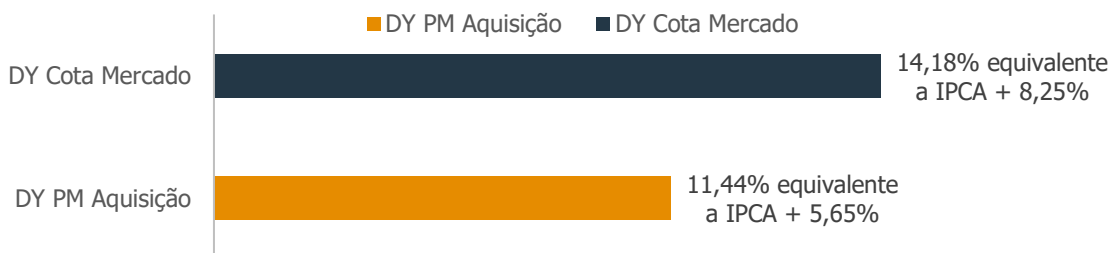


4,70
anos de prazo médio*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DIVIDEND YIELD MÉDIO DOS FIIS



Obs: Considera-se para o IPCA o valor acumulado dos últimos 12 meses, até março/25.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Abril/25

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e FII

*O Cálculo do prazo médio foifeito considerando osfluxos futuros de todos osativos da carteira

COTA A MERCADO X COTA PATRIMONIAL

Cota Patrimonial - R\$ 88,70

Cota Mercado - R\$ 82,96

6,9%

% De Dif.

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Abril/25

SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	30/04/25	30/04/25
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)
Curva Aquisição	7,56%	-
Cota Patrimonial (MTM)	9,85%	88,70
Cota a Mercado	12,73%	82,96

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

Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
80,00	14,05%
80,50	13,82%
81,00	13,59%
81,50	13,37%
82,00	13,14%
82,50	12,93%
83,00	12,71%
83,50	12,50%
84,00	12,29%
84,50	12,08%
85,00	11,87%
85,50	11,67%

*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Fragrani II	22J0268287	Habitasec	Cerâmica	83,5%	IPCA	9,50%	24/10/34	4,17%	58.237.854
02	Espaço Y	23L2343460	Opea	Tecnologia	60,2%	IPCA	6,68%	07/11/33	3,04%	42.428.501
03	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/04/28	3,02%	42.212.508
04	Summus	25B2867899	Provincia	Construção Civil	50,0%	IPCA	11,50%	25/04/29	2,92%	40.799.240
05	Usinas Cajuru e Montes Cl	24L1812703	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	10,00%	20/10/37	2,91%	40.705.210
06	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	71,3%	IPCA	8,72%	19/12/34	2,89%	40.356.339
07	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	80,1%	IPCA	10,00%	18/05/27	2,83%	39.586.598
08	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	66,7%	IPCA	5,11%	05/07/45	2,76%	38.569.068
09	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	10/01/36	2,65%	37.043.285
10	Patrimonio	24L2473636	Provincia	Construção Civil	N/A	IPCA	9,55%	17/12/29	2,55%	35.692.244
11	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,48%	34.613.109
12	Unimed	24F1126758	Provincia	Saúde	N/A	IPCA	8,75%	10/03/37	2,47%	34.550.472
13	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Automotivo	44,0%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,41%	33.739.915
14	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	9,1%	IPCA	10,00%	17/04/26	2,36%	32.960.450
15	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo	49,0%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,32%	32.349.490
16	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	29,4%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,31%	32.317.782
17	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	29,7%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,13%	29.773.156
18	Serena Campinas (Lote 5)	23K2348010	Opea	Iverizado - Loteame	35,8%	IPCA	10,50%	26/11/29	2,06%	28.769.611
19	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentício	46,3%	IPCA	5,24%	10/07/35	2,05%	28.685.776
20	Sotreq	21B0631104	Planeta	Indústria	71,0%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,88%	26.245.791
21	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	60,4%	IPCA	8,00%	15/03/38	1,82%	25.497.401
22	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Varejo	36,9%	IPCA	4,99%	13/11/30	1,78%	24.838.380
23	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentício	N/A	IPCA	4,72%	16/02/32	1,77%	24.763.192
24	Pague Menos	20K0696607	True	m. Dist. Medicamen	59,5%	IPCA	7,90%	14/11/40	1,77%	24.742.110
25	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	48,2%	IPCA	8,61%	19/04/32	1,73%	24.239.658
26	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	48,0%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,69%	23.668.882
27	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	47,8%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,68%	23.534.291
28	FazSol	24L2679482	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	9,50%	22/12/39	1,68%	23.503.759
29	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,54%	21.583.819
30	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Iverizado - Loteame	N/A	IPCA	10,00%	22/07/37	1,53%	21.414.587
31	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,52%	21.254.629
32	Ascenty III	20L0710860	Opea	Tecnologia	25,7%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,32%	18.394.749
33	Assaí Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,26%	17.612.001
34	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	44,6%	IPCA	6,50%	27/08/41	1,26%	17.563.117
35	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	51,6%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,11%	15.530.504
36	Gafisa II - Oscar Freire	23E3611801	Canal	Construção Civil	80,1%	IPCA	11,00%	15/05/27	1,09%	15.275.217
37	Cassol	21F1035597	True	Varejo	42,0%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,08%	15.111.978
38	Azul	19I0330886	Vert	Aviação	18,6%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,08%	15.097.689
39	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	50,0%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,06%	14.765.072
40	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	29,4%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,02%	14.238.099
41	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Iverizado - Loteame	26,9%	IPCA	8,00%	16/09/35	0,98%	13.676.452
42	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	44,0%	IPCA	6,19%	16/12/31	0,86%	12.008.647
43	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	0,82%	11.518.508
44	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	55,3%	CDI +	5,65%	14/05/31	0,72%	10.074.604
45	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	60,4%	IPCA	8,00%	15/03/38	0,69%	9.658.428
46	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	30,9%	IPCA	8,46%	15/10/26	0,65%	9.121.198
47	Copagril 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	40,9%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,60%	8.410.433
48	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentício	25,5%	IPCA	6,00%	10/05/35	0,55%	7.675.377
49	Solfarma	21E0665350	Travessia	Farmacêutico	18,2%	IPCA	6,97%	24/04/26	0,55%	7.640.004
50	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	30,9%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,50%	7.029.907
51	Copagril 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	33,9%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,50%	6.942.440
52	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo	49,0%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,48%	6.741.917
53	Residence Entreserras	22H2247401	Travessia	Construção Civil	28,6%	IPCA	12,00%	22/01/26	0,47%	6.559.411
54	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	0,44%	6.176.450
55	Creditas V	20J0837185	Vert	Iverizado - Resident	7,8%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,36%	5.042.015
	Outros		17 ativos						1,96%	22.379.840
	Caixa								2,41%	33.720.437
	Comp. Reversa			Compromissadas				maio-25	-4,58%	(63.987.588)
									Total	1.252.654.015

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Abril/25.

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.

Obs.: Tivemos a alteração das razões sociais de algumas Securitizadoras, a saber: RB SEC agora chama-se Opea Capital, ISEC agora chama-se Virgo, Gaia agora chama-se Planeta Securitizadora, e por fim a Cibrasec foi adquirida pela Virgo.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Ticker	Gestão	Sector do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor Mercado (R\$)
01	GAME11	GAME11	Guardian	FII Papel	20/10/21	10,00	0,095	4.000.000	2,45%	34.200.000
02	ALZC11	ALZC11	Alianza	FII Papel	14/02/25	12,75	1,100	3.871.120	2,39%	33.407.766
03	FII VBI Multiestratégia	5201723FII	VBI	FII Papel	05/10/23	100,00	1,170	200.000	1,41%	19.682.454
04	EQIR11	EQIR11	EQI	FII Papel	07/12/22	10,08	0,100	1.977.288	1,11%	15.521.711
05	RBRR11	RBRR11	RBR	FII Papel	02/01/24	99,30	0,950	151.058	0,92%	12.794.613
06	RVBI11	RVBI11	VBI	FII Papel	28/03/24	84,35	0,700	173.273	0,85%	11.879.597
07	SNME11	SNME11	SUNO	FII Papel	19/10/23	9,75	0,110	953.756	0,66%	9.222.821
08	VGHF11	VGHF11	Valora	FII Papel	01/09/23	10,27	0,090	638.172	0,35%	4.952.215
09	RBRY11	RBRY11	RBR	FII Papel	06/11/23	101,11	1,050	32.783	0,22%	3.060.293
									Total	144.721.468

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	91,81%	1.282.921.166
2	FIIs	10,36%	144.721.468
3	Caixa	2,41%	33.720.437
4	Comprom. Reversa	-4,58%	(63.987.588)
Total	Total	100,00%	1.397.375.483

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Abril/25.

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.

Obs.: Tivemos a alteração das razões sociais de algumas Securitizadoras, a saber: RB SEC agora chama-se Opea Capital, ISEC agora chama-se Virgo, Gaia agora chama-se Planeta Securitizadora, e por fim a Cibrasec foi adquirida pela Virgo.

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

FATOR 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 – FIIs 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 FIIs – QUEDA DOS JUROS: Como ficam os FIIs 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 – FIIs: mercado modera otimismo com expectativa de menos cortes de juros, mas ainda vê oportunidades - Daniela Frabasile

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.ghml>

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/>

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 seus sistema de clientes e disponibilizará o Portal de Correspondências Digitais para acesso a segunda via, no seguinte endereço eletrônico: www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login

Em caso de dúvidas, entre em contato por e-mail: 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 FIIs 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 (FIIs), 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 FIIs, 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 FIIs, entendemos que as ofertas dos FIIs eram boas oportunidades visto o pipeline sugerido, qualidade da carteira e do Gestor.

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 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 consequentemente melhores rendimentos ao longo do tempo.

LISTAS DOS ATIVOS

CRI SUMMUS



Operação lastreada em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda e/ou Nota Comercial cuja devedora é a Summus Engenharia. Empresa com 12 anos de história no mercado imobiliário goiano voltada para empreendimentos de alto padrão construtivo, entregando loteamentos e condomínios de casas conceito luxo.

Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Fundo de Reserva e Outros Fundos.

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 m² 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 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 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 m² localizado em Londrina/PR, locado para a BRF S.A. (Rating AAA pela Standard and Poor's), empresa do ramo alimentício que conta com mais de 30 marcas em seu portfólio, incluindo Sadia, Perdigão e Qualy.

WT MORUMBI

Operação lastreada em compromisso de compra e venda de lajes comerciais do edifício WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, em São Paulo/SP, cujos principais locatários são a 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 Alugueis FII - SARE11.

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

USINA SOLAR VASSOURAS

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 Alugueis FII - SARE11.

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

JSL RIBEIRA 261 E 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, Tele vendas 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 Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.

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)

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 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 Cognia 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 (SR) E 157 (SUB)

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, nascidas 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 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

ALZC11 - ALIANZA ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 195,8 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 76,8%
Cotas detidas: 3.871.120 cotas
Preço Aquisição: R\$ 12,75/cota (última aquisição Fev/25)
Rendimento pago no mês: R\$ 1,10/cota

GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 202,5 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 93,2%
Cotas detidas: 4.000.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,095/cota

RBRR11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 1.361,7 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 100%
Cotas detidas: 151.058 cotas
Preço Aquisição: R\$ 99,30/cota (última aquisição Jan/24)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,95/cota

VGHF11 - VALORA INVESTIMENTOS



Patrimônio Líquido: R\$ 1.390,9 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 49,0%
Cotas detidas: 638.172 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,27/cota (última aquisição Set/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,09/cota

EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 101,8 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 96,6%
Cotas detidas: 1.977.288 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,08/cota (última aquisição Dez/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,10/cota

RBRY11 – RBR ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 1.231,8 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 87,3%
Cotas detidas: 32.783 cotas
Preço Aquisição: R\$ 101,11/cota (última aquisição Nov/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 1,05/cota

RVBI11 - VBI ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 772,7 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 13,5%
Cotas detidas: 173.273 cotas
Preço Aquisição: R\$ 84,35/cota (última aquisição Mar/24)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,70/cota

SNME11 - SUNO ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 69,8 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 56,9%
Cotas detidas: 953.756 cotas
Preço Aquisição: R\$ 9,75/cota (última aquisição Out/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,11/cota

VBI MULTISTRATÉGIA - VBI ASSET

Patrimônio Líquido: R\$ 343,7 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 98,3%
Cotas detidas: 200.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota (última aquisição Out/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 1,17/cota



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

CONTATOS

CONTATO DA GESTÃO

gestao@fator.com.br

(55 11) 3049 9478

CONTATO DO ADMINISTRADOR

fundosimobiliarios@fator.com.br

(55 11) 3049 6110



» Escaneie o QR Code
e nos acompanhe nas redes sociais

Agilidade, proximidade e segurança

www.far.fator.com.br



ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.