



RELATÓRIO MENSAL | JUNHO 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 MENSAL**Pagamento em 15/07/2025  
R\$ 0,85 por cota**CÓDIGO BOVESPA**

VRTA11

**PL DO FUNDO**Posição 30/06/2025  
R\$ 1.318.304.009,55**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

\*Desde 2019 é considerado gerencialmente IPCA + 6% a.a. como Benchmark do Fundo, embora ainda conste IGP-M + 6% a.a. em regulamento.

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

# DESTAQUES DO MÊS



## \* NOVAS ALOCAÇÕES

- Aquisição de R\$ 35 milhões do CRI Epitácio, com remuneração de CDI+4% a.a. e vencimento em 06/2030.
- Aquisição de R\$ 40 milhões do CRI JRM, com remuneração de CDI+2,5% a.a. e vencimento em 06/2035.

## \* MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- Renovação de R\$ 57 milhões de compromissada reversa.
- Contratação de R\$ 80 milhões de compromissada reversa.

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

Rendimento  
por cota

**R\$ 0,85**

Reserva por  
cota

**R\$ 0,76**

Número de  
cotistas

**113.020**

Rentabilidade  
12 meses

**12,32% CM**

Cota de  
mercado

**R\$ 81,59**

Volume médio  
diário 6M

**R\$1,48 M**

Cota  
patrimonial

**R\$ 84,55**

# NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

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

- Aquisição de R\$ 35 milhões do CRI Eptácio, com remuneração de CDI+4% a.a. e vencimento em 06/2030.
- Aquisição de R\$ 40 milhões do CRI JRM, com remuneração de CDI+2,5% a.a. e vencimento em 06/2035.
- Renovação de aproximadamente R\$ 57 milhões de compromissada reversa.
- Contratação de aproximadamente R\$ 80 milhões de compromissada reversa.

Referente ao mês de junho o VRTA11 distribuiu R\$ 0,85 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,76/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 39,4 milhões em caixa (2,9% 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\$ 50 milhões.

Em junho, realizamos a renovação integral do estoque de operações compromissadas reversas anteriormente contratadas. Além disso, para viabilizar as duas aquisições de CRI realizadas recentemente, contratamos um montante adicional de R\$ 80 milhões em compromissadas reversas.

Atualmente, o saldo total contratado é de R\$ 137,4 milhões, com vencimento em dezembro de 2025 e remuneração de CDI + 0,78% ao ano.

É importante destacar que 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 junho, o Fundo apresentou um dividend yield de 1,04% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 81,59, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 112% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo no mês fechou em 0,97x, 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 0,26% (referente a maio/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

A agenda da economia global em julho deve ser, mais uma vez, dominada pela definição das tarifas de importações norte-americanas – já que se esgota em 08 de julho o prazo de 90 dias de suspensão das tarifas recíprocas anunciadas em abril. Os mercados esperam que haja nova postergação ou uma definição de tarifas mais baixas que as anunciadas no “dia da libertação”, mas há potencial para volatilidade dos ativos enquanto não houver definições mais claras.

As tensões geopolíticas, particularmente as relacionadas aos conflitos no Oriente Médio, também devem continuar no foco das atenções. Destaque para a divulgação de dados nos Estados Unidos como o PIB do segundo trimestre e a ata da reunião do Federal Reserve de junho, além dos dados de inflação e mercado de trabalho – sob escrutínio em busca de sinais dos efeitos da majoração das tarifas de importação e suas implicações para a política monetária. Diversos diretores do FED têm defendido que poderão considerar um corte de juros no curto prazo, mas as apostas majoritárias do mercado ainda apontam para estabilidade na reunião de 30 de julho e um corte de 0,25 ponto percentual em setembro.

Na Europa e na China, o foco deve ser a eventual evolução das tratativas junto aos EUA a respeito das tarifas. Na Europa, teremos, ainda, a reunião do BCE; a expectativa predominante é de manutenção das taxas de juros, após uma série de cortes iniciados em janeiro. Neste ano, o BCE já reduziu os juros em quatro ocasiões consecutivas, levou a sua taxa de depósito para 2,0% e o consenso atual é de que o BCE fará uma pausa técnica neste ciclo de afrouxamento, para avaliar os efeitos acumulados das reduções anteriores antes de tomar novas decisões. A coletiva de imprensa da presidente Christine Lagarde, no dia 24, será crucial para entender o tom da autoridade monetária e as projeções para o segundo semestre.

Entre os dados econômicos brasileiros, teremos os indicadores de atividade econômica relativos a maio e os de mercado de trabalho de junho – que deverão ser acompanhados em busca de sinais incipientes de moderação. A inflação também continuará no radar, especialmente suas medidas subjacentes. Após a sinalização clara de interrupção do ciclo de altas dada na última reunião do Copom, a expectativa para a decisão de política monetária no encontro de 30/07 é de manutenção da taxa Selic em 15% aa. Em julho, o Banco Central deverá divulgar uma carta de seu presidente, Gabriel Galípolo, ao Ministro da Fazenda, Fernando Haddad, por não ter cumprido a meta contínua de inflação em junho. Neste documento explicará as causas do desvio, quais as providências adotadas e quando espera que a inflação convirja para 3,0% ao ano.

O mês de julho começará com os decretos do IOF como tema central na política, após revogação pelo Congresso. O PSOL acionou o STF sobre essa decisão. Lula avalia também se recorre à Suprema Corte e como restabelecerá o diálogo com o Legislativo. Afinal, o governo necessita do apoio dos congressistas para aprovação de projetos importantes do ponto de vista fiscal, como a reforma do Imposto de Renda Pessoa Física e a medida provisória que altera a tributação das aplicações financeiras.

Além disso, precisa deter as articulações do centrão com vistas às eleições de 2026 que podem intensificar a oposição ao governo e às suas propostas de elevação dos impostos. Em resumo, o ambiente político continuará volátil e incerto em julho.



### 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 EPITÁCIO

Adquirimos R\$ 35,0 Milhões, a taxa de CDI + 4,00% a.a., pelo prazo de 5,1 anos.

Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Será construído um empreendimento de alto padrão da Gafisa S.A. na Avenida Epitácio Pessoa no bairro de Ipanema no Rio de Janeiro/RJ.

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



## CRI JRM

Adquirimos R\$ 40,0 Milhões, a taxa de CDI + 2,50% a.a., pelo prazo de 10,1 anos.

Operação lastreada em Notas Comerciais, em garantia a cessão fiduciária de diversos contratos de locação com o Grupo Muffato, além da alienação fiduciária de imóveis na razão de 128% sobre o valor da dívida inicial (valor de venda forçada).

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



# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI% <sup>1</sup>
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%
mai/25	1.324.871.435,73	84,97	80,99	15.592.424	0,85	1,05%	108,43%
jun/25	1.318.304.009,55	84,55	81,59	15.592.424	0,85	1,04%	111,72%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25.

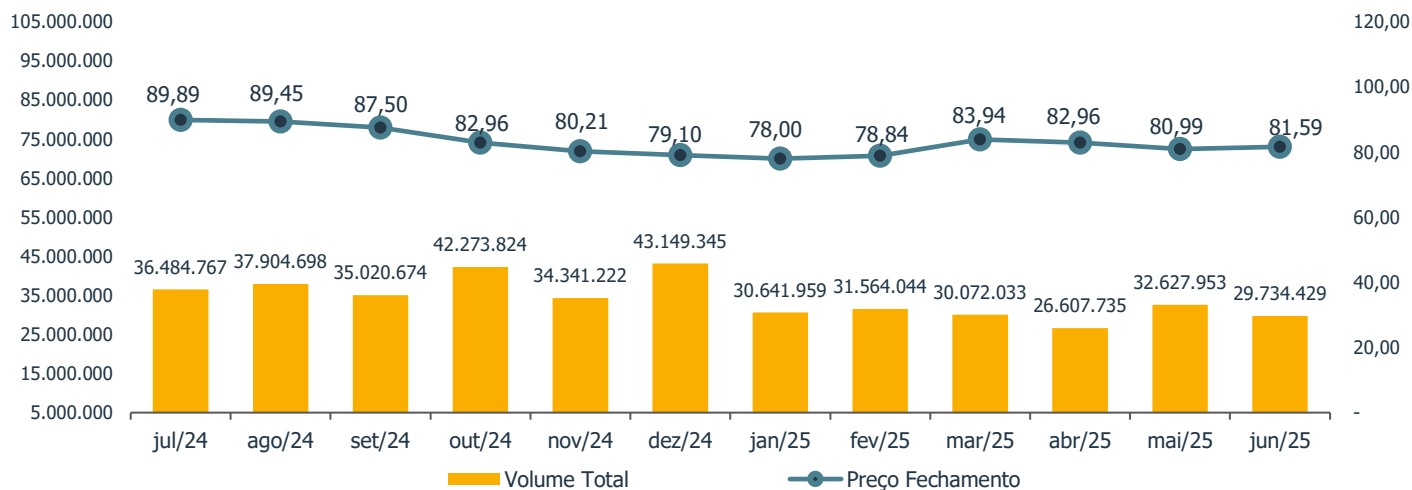
Mini DRE	jun/25	mai/25	abr/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$10.754.894,36	R\$13.934.494,41	R\$17.689.125,66	R\$81.886.741,63	R\$155.292.276,82
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.712.560,84	R\$1.727.666,64	R\$1.699.765,57	R\$10.220.238,27	R\$20.529.769,55
Resultados Não-Recorrentes	R\$21.724,52	R\$55.238,65	R\$15.407,78	R\$111.336,49	R\$555.991,64
Resultado Caixa	R\$312.267,09	R\$267.556,39	R\$202.353,58	R\$1.391.524,04	R\$3.574.238,78
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$12.801.446,81</b>	<b>R\$15.984.956,09</b>	<b>R\$19.606.652,59</b>	<b>R\$93.609.840,44</b>	<b>R\$179.952.276,79</b>
(-) Despesas	-R\$3.726.185,04	-R\$1.344.506,36	-R\$1.143.264,48	-R\$10.314.413,71	-R\$21.889.333,68
(-) Remuneração Recibos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
<b>Total de Despesas</b>	<b>-R\$3.726.185,04</b>	<b>-R\$1.344.506,36</b>	<b>-R\$1.143.264,48</b>	<b>-R\$10.314.413,71</b>	<b>-R\$21.889.333,68</b>
<b>Total de Rendimento</b>	<b>R\$9.075.261,77</b>	<b>R\$14.640.449,73</b>	<b>R\$18.463.388,11</b>	<b>R\$83.295.426,73</b>	<b>R\$158.062.943,11</b>
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$4.178.298,63	-R\$1.386.889,33	-R\$5.209.827,71	-R\$3.774.064,33	-R\$1.359.081,91
<b>Total de Rendimento Distribuído</b>	<b>R\$13.253.560,40</b>	<b>R\$13.253.560,40</b>	<b>R\$13.253.560,40</b>	<b>R\$79.521.362,40</b>	<b>R\$156.703.861,20</b>
Total de Resultado por Cota	R\$0,58	R\$0,94	R\$1,18	R\$5,34	R\$10,14
<b>Total de Distribuído por Cota</b>	<b>R\$0,85</b>	<b>R\$0,85</b>	<b>R\$0,85</b>	<b>R\$5,10</b>	<b>R\$10,05</b>
(Distribuído - Resultado)	R\$0,27	-R\$0,09	-R\$0,33	-R\$0,24	-R\$0,09
<b>Reserva Total Acumulada</b>	<b>R\$0,76</b>	<b>R\$1,02</b>	<b>R\$0,93</b>	<b>R\$0,24</b>	<b>R\$0,09</b>
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	15.592.424	15.592.424	15.592.424		

Resultados Não-Recorrentes	jun/25	mai/25	abr/25	Ano (2025)	Últimos 12M
Resultado Não-recorrente (CRI)	R\$21.724,52	R\$55.238,65	R\$15.407,78	R\$1.185.993,44	R\$556.711,64
Resultado Não-recorrente (FII)	R\$0,00	R\$0,00	-R\$105.692,13	R\$340.885,19	-R\$305.060,60
Quitação Compromissada Reversa	-R\$2.505.583,56	-R\$164.485,50	R\$0,00	-R\$4.819.471,36	-R\$7.089.393,59

Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25.

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

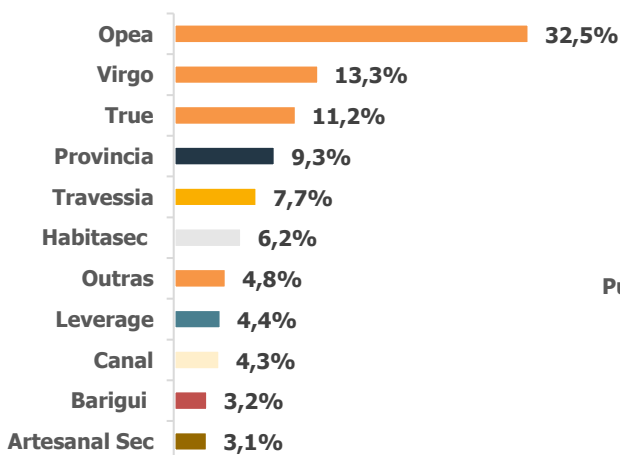
# DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



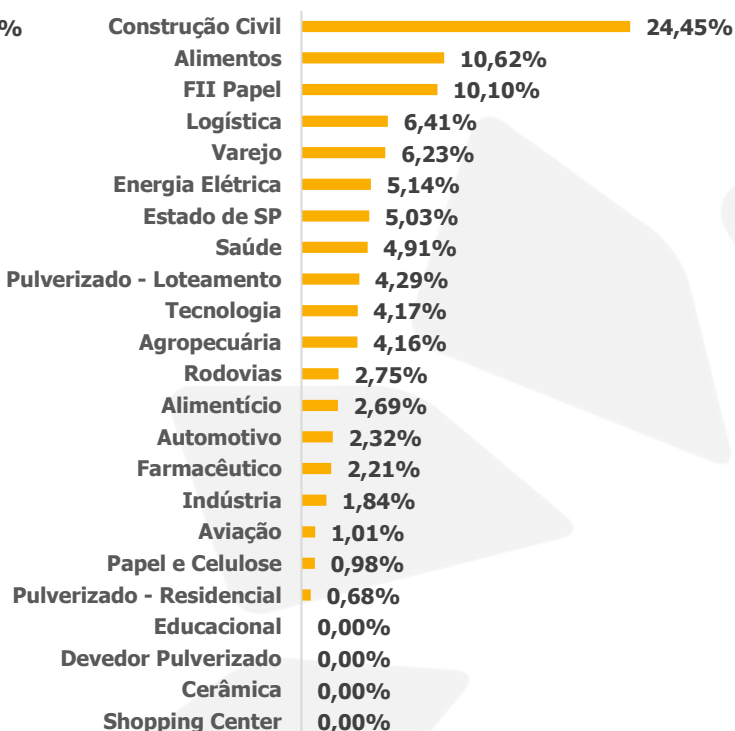
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Junho/25

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

## SECURITIZADORA



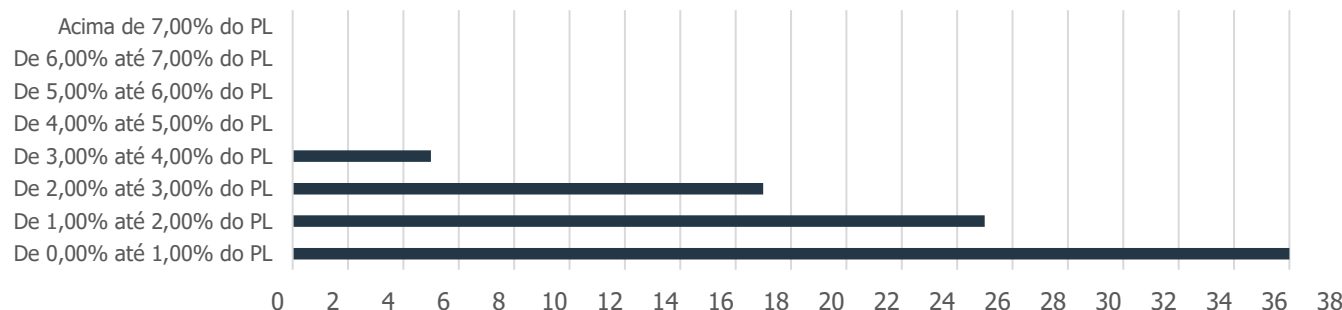
## SETOR DO DEVEDOR<sup>1</sup>



Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25

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

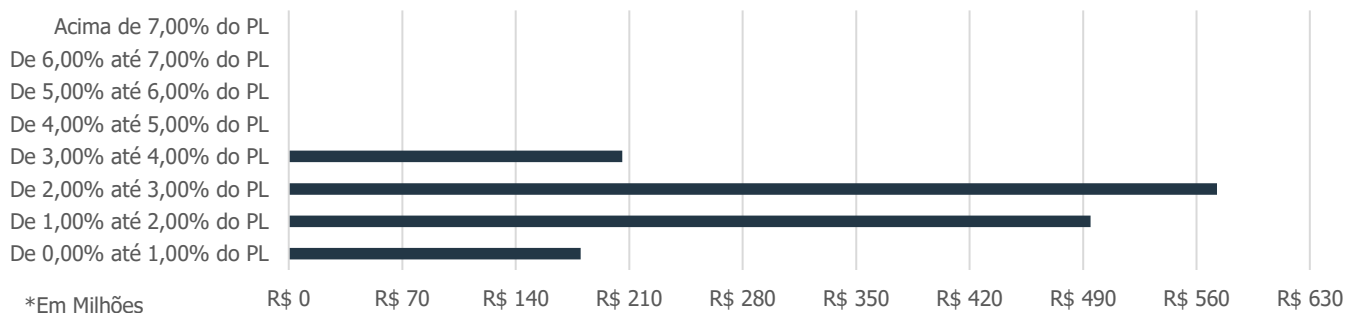
## DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS QUANTIDADE DE ATIVOS<sup>1</sup> POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25.

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

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

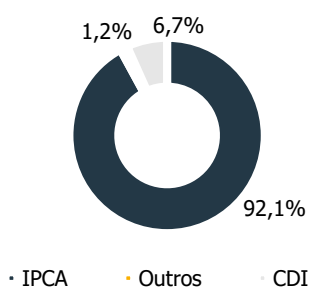


Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25.

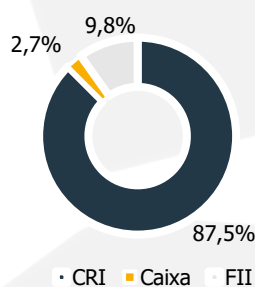
<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas

## 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>



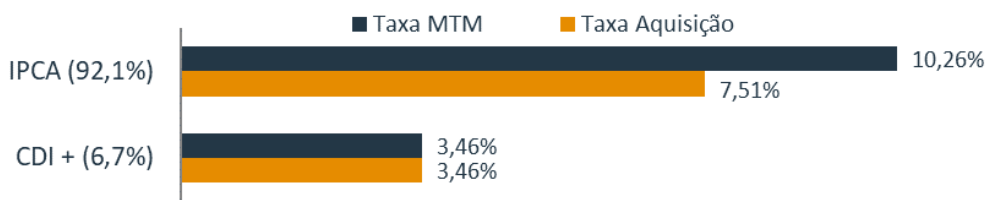
Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25

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

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

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

## TAXA MÉDIA DOS CRIs<sup>1</sup>

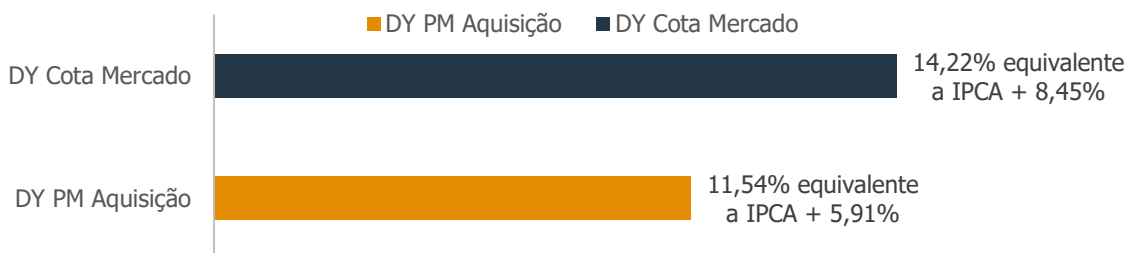


**4,69**  
anos de prazo médio\*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25

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

## DIVIDEND YIELD MÉDIO DOS FIIs



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

Fonte: Fator Administração de Recursos – Junho/25

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

\*O Cálculo do prazo médio foifeito considerando osfluxos futuros de todos os ativos da carteira

## COTA A MERCADO X COTA PATRIMONIAL

Cota Patrimonial - R\$ 84,55

Cota Mercado - R\$ 81,59

**3,6%**

% De Dif.

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

## SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	30/06/25	30/06/25
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)
Curva Aquisição	8,05%	-
Cota Patrimonial (MTM)	10,43%	84,55
Cota a Mercado	13,35%	81,59

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

Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
78,50	14,66%
79,00	14,44%
79,50	14,22%
80,00	14,01%
80,50	13,80%
81,00	13,59%
81,50	13,39%
82,00	13,19%
82,50	12,98%
83,00	12,79%
83,50	12,59%
84,00	12,40%

\*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

# COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA<sup>1</sup>

#	Ativo	Código	Emissor	Setor do Devedor	LTV <sup>2</sup>	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/04/28	3,17%	42.188.714
02	Espaço Y	23L2343460	Opea	Tecnologia	60,4%	IPCA	6,68%	07/11/33	3,15%	41.989.377
03	Usinas Cajuru e Montes	24L1812703	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	10,00%	20/10/37	3,08%	41.026.472
04	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	72,4%	IPCA	8,72%	19/12/34	3,04%	40.474.872
05	JRM	25F2703942	Artesanal Sec	Construção Civil	8,6%	CDI +	2,50%	21/06/35	3,00%	40.025.231
06	Summus	25B2867899	Provincia	Construção Civil	49,3%	IPCA	11,50%	25/04/29	2,97%	39.595.916
07	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	81,0%	IPCA	10,00%	18/05/27	2,96%	39.498.355
08	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	68,5%	IPCA	5,11%	05/07/45	2,96%	39.372.223
09	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	10/01/36	2,78%	37.011.887
10	Patrimônio	24L2473636	Provincia	Construção Civil	36,8%	IPCA	9,55%	17/12/29	2,66%	35.470.316
11	Epitácio	25F1981809	Leverage	Construção Civil	90,9%	CDI +	4,00%	25/06/30	2,65%	35.285.512
12	Unimed	24F1126758	Provincia	Saúde	N/A	IPCA	8,75%	10/03/37	2,62%	34.954.869
13	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,58%	34.352.969
14	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Automotivo	43,3%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,49%	33.156.841
15	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo	50,2%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,47%	32.944.893
16	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	8,8%	IPCA	10,00%	17/04/26	2,47%	32.850.671
17	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	28,6%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,35%	31.309.113
18	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	29,1%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,20%	29.287.200
19	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentício	45,3%	IPCA	5,24%	10/07/35	2,15%	28.640.842
20	Serena Campinas (Lote 1)	23K2348010	Opea	Pulverizado - Loteamento	32,1%	IPCA	10,50%	26/11/29	2,00%	26.618.894
21	Sotreq	21B0631104	Planeta	Indústria	71,3%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,97%	26.298.452
22	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	61,1%	IPCA	8,00%	15/03/38	1,93%	25.658.420
23	Pague Menos	20K0696607	True	Com. Dist. Medicamentos	60,8%	IPCA	7,90%	14/11/40	1,89%	25.179.008
24	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Varejo	36,5%	IPCA	4,99%	13/11/30	1,84%	24.539.901
25	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentício	N/A	IPCA	4,72%	16/02/32	1,80%	23.943.194
26	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	46,6%	IPCA	8,61%	19/04/32	1,77%	23.595.785
27	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	48,0%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,77%	23.560.603
28	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	47,7%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,76%	23.427.336
29	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,60%	21.259.833
30	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,60%	21.250.971
31	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	N/A	IPCA	10,00%	22/07/37	1,57%	20.867.962
32	FazSol	24L2679482	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	9,50%	22/12/39	1,37%	18.234.025
33	Ascenty III	20L0710860	Opea	Tecnologia	24,6%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,33%	17.721.143
34	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	45,6%	IPCA	6,50%	27/08/41	1,32%	17.620.832
35	Assaí Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,31%	17.480.852
36	Localfrío (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	50,8%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,15%	15.310.972
37	Gafisa II - Oscar Freire	23E3611801	Canal	Construção Civil	81,0%	IPCA	11,00%	15/05/27	1,15%	15.265.625
38	Cassol	21F1035597	True	Varejo	41,2%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,11%	14.821.111
39	Azul	19I0330886	Vert	Aviação	17,4%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,09%	14.524.403
40	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	48,1%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,08%	14.358.895
41	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	29,2%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,06%	14.087.742
42	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Pulverizado - Loteamento	25,9%	IPCA	8,00%	16/09/35	0,99%	13.207.285
43	Localfrío (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	43,2%	IPCA	6,19%	16/12/31	0,89%	11.812.842
44	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	0,82%	10.980.018
45	Dal Pozzo	24J4921075	Virgo	Varejo	56,5%	CDI +	5,65%	14/05/31	0,76%	10.084.280
46	Guestier	25E3518733	Provincia	Construção Civil	60,2%	IPCA	12,00%	30/05/35	0,75%	9.996.993
47	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	61,1%	IPCA	8,00%	15/03/38	0,73%	9.719.426
48	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	30,6%	IPCA	8,46%	15/10/26	0,68%	9.120.152
49	Copagril 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	38,8%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,61%	8.101.179
50	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentício	24,8%	IPCA	6,00%	10/05/35	0,56%	7.439.901
51	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	30,6%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,53%	7.029.101
52	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo	50,2%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,51%	6.823.395
53	Copagril 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	30,6%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,49%	6.520.174
54	Solfarma	21E0665350	Travessia	Farmacêutico	14,1%	IPCA	6,97%	24/04/26	0,48%	6.415.867
55	Residence Entreserras	22H2247401	Travessia	Construção Civil	22,4%	IPCA	12,00%	22/01/26	0,46%	6.183.256
56	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	0,45%	5.997.386
	Outros		17 ativos						2,57%	22.008.986
	Caixa								2,96%	39.410.993
	Comp. Reversa			Compromissadas					-10,37%	(138.132.223)
									<b>Total</b>	<b>1.187.781.243</b>

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

<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	GAME11	GAME11	Guardian	FII Papel	20/10/21	10,00	0,095	4.000.000	2,63%	35.080.000
02	ALZC11	ALZC11	Alianza	FII Papel	14/02/25	12,75	1,115	3.871.120	2,39%	31.781.895
03	FII VBI Multiestratégia	5201723FII	VBI	FII Papel	05/10/23	100,00	1,170	200.000	1,50%	20.011.921
04	EQIR11	EQIR11	EQI	FII Papel	07/12/22	10,08	0,100	1.977.288	1,17%	15.581.029
05	RBRR11	RBRR11	RBR	FII Papel	02/01/24	99,30	0,900	151.058	1,01%	13.438.120
06	RVBI11	RVBI11	VBI	FII Papel	28/03/24	84,35	0,700	173.273	0,85%	11.332.054
07	SNME11	SNME11	SUNO	FII Papel	19/10/23	9,75	0,110	953.756	0,69%	9.175.133
08	VGHF11	VGHF11	Valora	FII Papel	01/09/23	10,27	0,090	638.172	0,37%	4.952.215
09	RBRY11	RBRY11	RBR	FII Papel	06/11/23	101,11	1,100	32.783	0,23%	3.128.482
									<b>Total</b>	<b>144.480.849</b>

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	96,57%	1.286.502.474
2	FIIs	10,84%	144.480.849
3	Caixa	2,96%	39.410.993
4	Comprom. Reversa	-10,37%	(138.132.223)
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.332.262.092</b>

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

<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.

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

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

**Qual o real Benchmark do Fundo?**

Embora o Benchmark do Fundo no regulamento seja de IGPM+6% a gestão busca superar a rentabilidade de IPCA+6%, o que é mais condizente com a realidade de mercado, a mudança do Benchmark no regulamento será proposta em assembleia assim que possível, porém esta pauta demanda quórum qualificado de 25% dos cotistas, o que hoje em dia é inviável pela quantidade e pulverização dos cotistas. Adicionalmente, como já amplamente divulgado, deixamos de comprar operações em IGPM ainda em 2019, quando observamos uma volatilidade grande deste indexador, estratégia esta que se mostrou pioneira entre os 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 JRM



Operação lastreada em Notas Comerciais. Em garantia a cessão fiduciária de diversos contratos de locação com o Grupo Muffato, além da alienação fiduciária de imóveis na razão de 128% sobre o valor da dívida inicial (valor de venda forçada).

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

### CRI EPITÁCIO



Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Será construído um empreendimento de alto padrão da Gafisa S.A. na Avenida Epitácio Pessoa no bairro de Ipanema no Rio de Janeiro/RJ.

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

### CRI GUESTIER



Operação lastreada em CCIs representativas de CCB cuja devedora é a Guestier que desde 2015 atua no ramo de Loteamento residencial com conceito de Resort, possuem 3 empreendimentos já concluídos e 1 em construção. Atualmente contam com capital europeu e majoritariamente brasileiro.

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

### 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 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.

**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 Cavicchioli 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 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 Aluguéis 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, Televendas e Venda Direta.

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Aluguéis e Fiança.

**VIA VAREJO**

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição localizado no Rio de Janeiro/RJ, entregue em 2015 e locado para a Via Varejo S.A. até 2030. Como garantias temos Alienação Fiduciária do Imóvel e Seguro.

O grupo está presente em mais de 400 municípios, em 20 estados e no Distrito Federal, atuando com diversas marcas de Varejo como Casas Bahia, Pontofrio, Extra.com.br, Bartira, com vendas em lojas físicas e online.

**SOLFARMA**

Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de distribuição, construído em Bebedouro/SP para a Solfarm Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo a maioria dos fornecedores destes mercados.

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

**GRUPO BSO**

Operação lastreada em Debênture Imobiliária de emissão da Abioye Empreendimentos, empresa do Grupo BSO que está desenvolvendo projetos logísticos, comerciais e residenciais nas cidades de Sete Lagoas, Esmeraldas e Vespasiano, todas no estado de Minas Gerais.

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

**DIRECIONAL II**

Operação lastreada em uma Debênture de emissão da Direcional Engenharia, obteve a classificação definitiva de risco de AAA pela Standard & Poor's.

A construtora está presente em 13 estados do país e tem sua atuação focada no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e no Programa Minha Casa Minha Vida. Os recursos levantados pela emissão serão utilizados em projetos em diversas cidades do Brasil.

**CASSI**

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

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

**QUERO-QUERO II**

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

Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança e Aval e Fundo de Reserva.

**COPAGRIL**

Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial 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)**

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.

**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.

**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\$ 187,6 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 80,8%  
Cotas detidas: 3.871.120 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 12,75/cota (última aquisição Fev/25)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,115/cota

### GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 202,7 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 98,8%  
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\$ 1.397,7 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\$ 0,90/cota

### VGHF11 - VALORA INVESTIMENTOS



Patrimônio Líquido: R\$ 1.411,5 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 48,6%  
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\$ 104,6 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 96,7%  
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\$ 1.238,4 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 89,9%  
Cotas detidas: 32.783 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 101,11/cota (última aquisição Nov/23)  
Rendimento pago no mês: R\$ 1,10/cota

**RVBI11 - VBI ASSET**

Patrimônio Líquido: R\$ 776,0 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 7,5%  
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\$ 71,9 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 48,9%  
Cotas detidas: 953.756 cotas  
Preço Aquisição: R\$ 9,75/cota (última aquisição Out/23)  
Rendimento pago no mês: R\$ 0,11/cota

**VBI MULTIESTRATÉGIA - VBI ASSET**

Patrimônio Líquido: R\$ 349,4 Milhões  
PL Alocado em CRI/Liquidez: 97,5%  
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](mailto:gestao@fator.com.br)

(55 11) 3049 9478

### CONTATO DO ADMINISTRADOR

[fundosimobiliarios@fator.com.br](mailto: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](http://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.