

fator administração
de recursos

fator 

RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 2023

FATOR VERITÀ VRTA11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SOBRE O FUNDO

FATOR VERITÀ - VRTA11

O Fator Verità FII (Fundo) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O Benchmark do Fundo é IGP-M + 6% a.a. com prazo de duração indeterminado.

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

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



CONFIRA NOSSOS VÍDEOS NO YOUTUBE



Se inscreva no canal Empresas Fator no Youtube e fique por dentro das nossas novidades.



Empresas Fator

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 15/12/2023

R\$ 0,70 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTA11

PL DO FUNDO

Posição 30/11/2023

R\$ 1.453.127.352,44

ADMINISTRADOR

Banco Fator S.A.

GESTOR

Fator Administração de Recursos Ltda (FAR)

ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores

CUSTODIANTE

Banco Itaú

TRIBUTAÇÃO

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

CNPJ

11.664.201/0001-00



NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Ao longo de novembro/23, tivemos algumas movimentações na carteira do Verità:

- Venda do CRI Helbor Estoque no valor de R\$ 25 milhões,
- Venda do CRI RNI no valor de R\$ 15,5 milhões,
- Venda do CRI MRV no valor de 7,3 milhões,
- Venda do CRI MRV II no valor de 15,2 milhões,
- Aquisição de 100.503 cotas, da 6ª emissão de cotas, do RBRY11, totalizando R\$ 10 milhões a um preço médio de R\$ 99,50

Cabe ressaltar que atualmente possuímos uma reserva de R\$ 0,45/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Vale lembrar que também não temos posição em Compromissadas Reversas.

Finalizamos o mês com R\$ 96,3 milhões em caixa (6,63% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação em CRIs de nosso pipeline, porém como demonstrado na seção de Eventos Subsequentes, adquirimos cotas do FII EQIR11 e um CRI no volume de R\$ 44 milhões, encerrando portanto a primeira semana de dezembro com R\$ 45,8 milhões de caixa.

O mês de novembro/23 foi marcado pelo otimismo no mercado, o banco central dos EUA sinalizou que não precisa continuar a aumentar as taxas de juros, contanto que a desaceleração da inflação continue. Em paralelo o presidente do BC, Roberto Campos Neto, considera apropriado a continuidade da redução de 0,5 ponto percentual da Selic nas próximas reuniões do COPOM.



NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

A inflação continuou no campo positivo, com IPCA divulgado de 0,24% (referente a outubro/23), o índice ainda relativamente baixo continua influenciando na distribuição de rendimento, de R\$ 0,70 no mês, já que a maioria dos CRIs possuem uma defasagem entre 2 e 3 meses e os CRIs indexados em IPCA representam 96,4% do saldo total da carteira de CRIs.

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

DESTAQUES DO MÊS

NOVAS ALOCAÇÕES

- RBRY11 - R\$ 10 milhões, na 6ª emissão de cotas

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- CRI Helbor Estoque, venda de R\$ 25 milhões
- CRI RNI, venda de R\$ 15,5 milhões
- CRI MRV, venda de R\$ 7,3 milhões
- CRI MRV II, venda de 15,2 milhões

EVENTOS SUBSEQUENTES

- Aquisição de R\$ 44 milhões do CRI Lote 5 (IPCA + 10,5%, vencimento em 11/2029)
- Aquisição de R\$ 10 milhões na 2ª emissão do FII EQIR11

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

125.012

Número de cotistas

R\$88,69

Cota de mercado

R\$93,19

Cota patrimonial

11,41% CM

Rentabilidade 12M

R\$2,08 M

Volume Médio Diário 6M

Fonte: Fator
*números atualizados até Novembro/23.

ÚLTIMOS CRIs ADQUIRIDOS

| NOV. 23

CRI COPAGRIL 204

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

Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.



CRI COPAGRIL 206

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

Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI% ¹
dez/22	1.421.569.816,78	91,17	88,88	15.592.424,00	0,90	1,01%	106,05%
jan/23	1.415.905.408,76	90,81	87,25	15.592.424,00	1,00	1,15%	120,04%
fev/23	1.419.458.078,02	91,04	89,53	15.592.424,00	0,95	1,06%	135,96%
mar/23	1.438.101.963,07	92,23	85,46	15.592.424,00	0,95	1,11%	111,33%
abr/23	1.437.326.022,84	92,18	84,00	15.592.424,00	0,95	1,13%	144,92%
mai/23	1.450.573.448,72	93,03	89,40	15.592.424,00	0,95	1,06%	111,29%
jun/23	1.460.771.267,12	93,68	91,89	15.592.424,00	0,92	1,00%	109,88%
jul/23	1.470.814.336,50	94,33	93,03	15.592.424,00	0,70	0,75%	82,58%
ago/23	1.459.886.440,35	93,63	92,49	15.592.424,00	0,70	0,76%	78,28%
set/23	1.445.003.818,34	92,67	89,40	15.592.424,00	0,70	0,78%	94,68%
out/23	1.439.157.993,55	92,30	88,31	15.592.424,00	0,70	0,79%	93,48%
nov/23	1.453.127.352,44	93,19	88,69	15.592.424,00	0,70	0,79%	100,63%

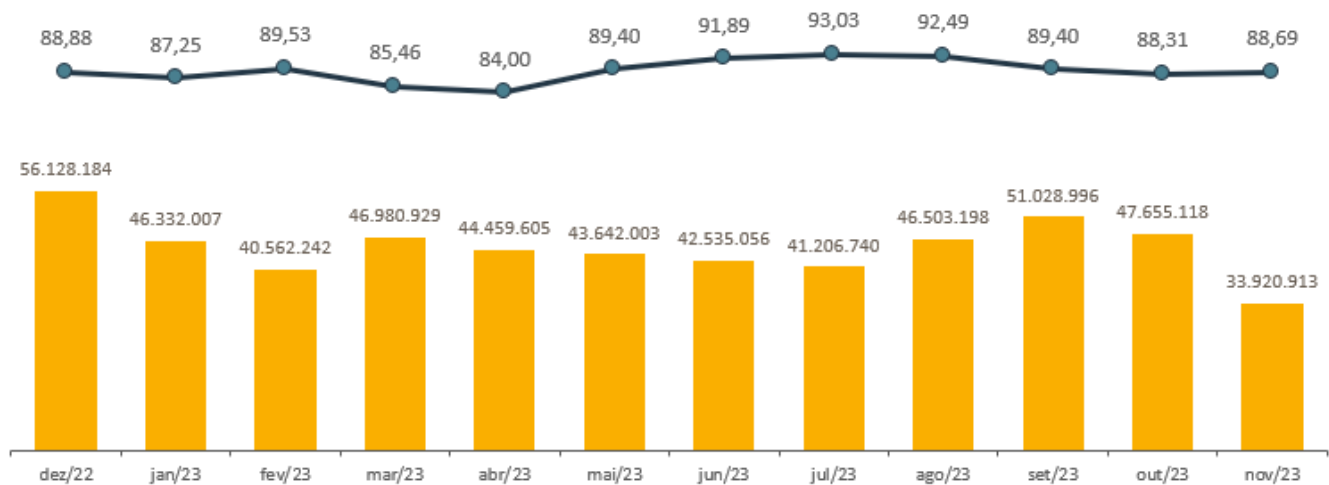
Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23.

Mini DRE	nov/23	out/23	set/23	Ano (2023)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$11.348.448,41	R\$11.456.247,23	R\$9.617.659,93	R\$147.665.065,58	R\$159.657.977,67
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.474.416,12	R\$1.495.996,40	R\$1.183.871,83	R\$17.573.373,56	R\$19.144.736,56
Resultados Não-Recorrentes	R\$1.930.923,40	R\$2.466.437,40	R\$7.911,28	-R\$2.073.886,30	-R\$2.078.510,07
Resultado Compromissada	R\$471.759,77	R\$352.590,79	R\$464.668,69	R\$5.032.424,11	R\$6.449.719,40
Total de Receitas	R\$15.225.547,69	R\$15.771.271,82	R\$11.274.111,73	R\$168.196.976,96	R\$183.173.923,55
(-) Despesas	-R\$1.258.649,32	-R\$4.940.580,44	-R\$1.430.581,35	-R\$17.693.173,40	-R\$18.896.433,46
(-) Remuneração Recibos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	-R\$3.052.201,57	R\$84.005,42	R\$1.071.166,42	-R\$6.741.654,28	-R\$6.482.159,21
Distribuição Efetiva	R\$10.914.696,80	R\$10.914.696,80	R\$10.914.696,80	R\$143.762.149,28	R\$157.795.330,88
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	15.592.424	15.592.424	15.592.424		
Distribuição por cota	R\$0,70	R\$0,70	R\$0,70	R\$9,22	R\$10,12

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23.

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

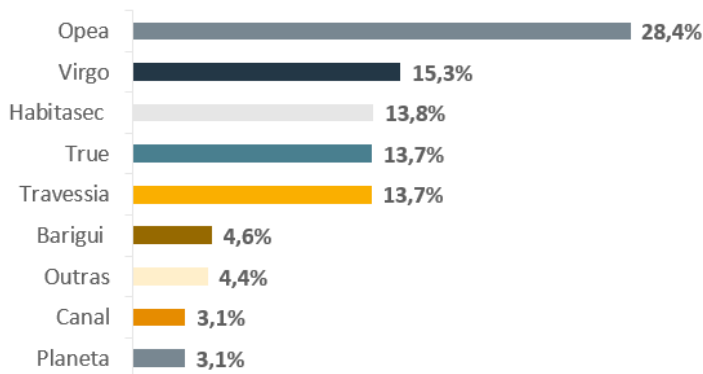
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



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

DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR¹

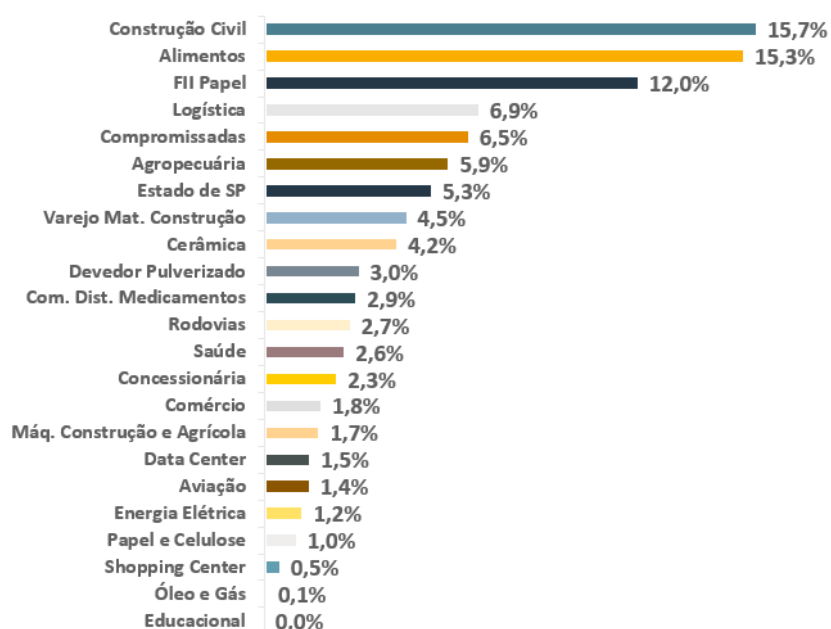
SECURITIZADORA



Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23.

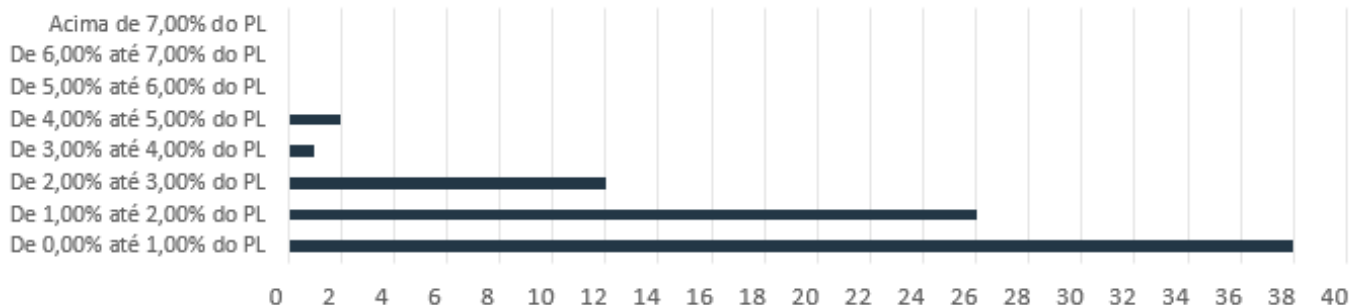
¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

SETOR DO DEVEDOR¹



DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS

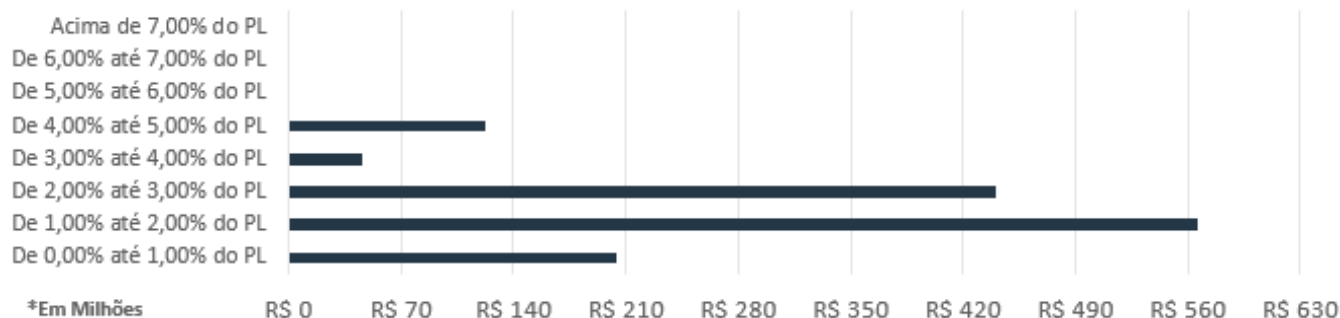
QUANTIDADE DE ATIVOS¹ POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS¹ POR % DO PL

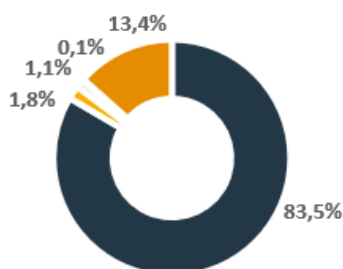


Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

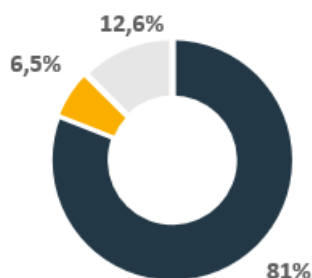
DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR¹ E TIPO DE ATIVO²

INDEXADOR¹



• IPCA • IGPM • CDI+ • IGP-DI • FII

TIPO DE ATIVO²



■ CRI ■ Caixa ■ FII

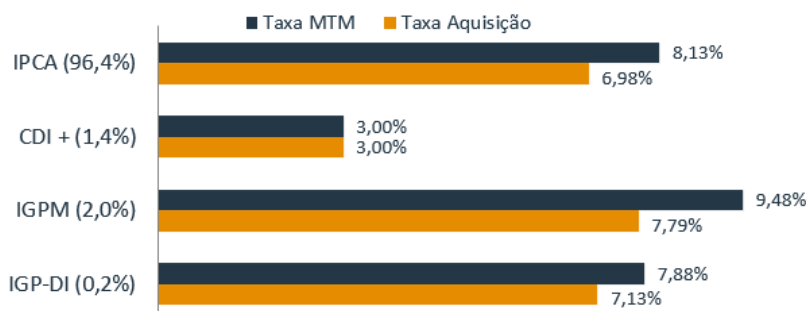
Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23.

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

² Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

TAXA MÉDIA POR POR INDEXADOR¹ E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

TAXA MÉDIA DOS CRIS¹



5,12
anos de de
prazo médio*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23.

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e FII

*O Cálculo do prazo médio foi feito considerando os fluxos futuros de todos os ativos da carteira.

COTA A MERCADO X COTA PATRIMONIAL

Cota Patrimonial - R\$ 93,19

Cota Mercado - R\$ 88,69

5,1%

% De Dif.

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

SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	30/11/23	30/11/23
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)
Curva Aquisição	6,97%	-
Cota Patrimonial (MTM)	9,27%	93,19
Cota a Mercado	8,09%	88,69

*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

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

Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
86,00	9,02%
86,50	8,85%
87,00	8,67%
87,50	8,50%
88,00	8,33%
88,50	8,16%
89,00	7,99%
89,50	7,83%
90,00	7,66%
90,50	7,50%
91,00	7,34%
91,50	7,18%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Novembro/23

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

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	78,4%	IPCA	9,00%	24/10/34	4,24%	62.619.891
02	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	68,6%	IPCA	9,04%	19/12/34	4,02%	59.252.881
03	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,10%	10/01/36	2,77%	40.823.408
04	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	79,5%	IPCA	5,00%	05/07/45	2,75%	40.512.338
05	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	17/04/28	2,64%	38.887.304
06	Assai Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	11/04/34	2,59%	38.163.103
07	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	11,0%	IPCA	10,00%	17/04/26	2,56%	37.729.811
08	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	85,3%	IPCA	9,50%	18/05/27	2,50%	36.916.431
09	WT Morumbi	15L0648443	Opea	Construção Civil	36,1%	IPCA	5,70%	12/11/31	2,46%	36.290.977
10	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo Mat. Construção	58,3%	IPCA	5,70%	20/07/41	2,38%	35.164.075
11	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	47,5%	IPCA	6,50%	17/12/31	2,37%	34.989.033
12	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Concessionária	48,5%	IPCA	7,50%	16/11/32	2,32%	34.159.437
13	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentos	56,4%	IPCA	5,25%	10/07/35	2,15%	31.702.337
14	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	59,4%	IPCA	8,61%	19/04/32	1,87%	27.598.602
15	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	71,2%	IPCA	8,00%	15/03/38	1,86%	27.434.078
16	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentos	N/A	IPCA	4,94%	16/02/32	1,85%	27.246.704
17	Jd Reserva Itanhangá	21L1280755	Travessia	Construção Civil	36,1%	IPCA	9,00%	24/12/29	1,83%	26.945.202
18	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Comércio	43,3%	IPCA	4,99%	13/11/30	1,81%	26.732.696
19	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	58,9%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,80%	26.579.199
20	Pague Menos	20K0696607	True	Com. Dist. Medicamentos	69,5%	IPCA	8,07%	14/11/40	1,79%	26.437.060
21	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	58,6%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,79%	26.427.685
22	Sotreq	21B0631104	Planeta	Máq. Construção e Agrícola	76,1%	IPCA	6,24%	10/12/36	1,75%	25.786.510
23	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	22/11/32	1,62%	23.853.372
24	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	15/01/36	1,57%	23.163.358
25	Ascenty III	20L0710860	Opea	Data Center	32,4%	IPCA	5,70%	14/05/30	1,46%	21.467.062
26	Azul	19I0330886	Vert	Aviação	27,6%	IPCA	4,50%	24/06/28	1,43%	21.110.089
27	Residence Entreserras	22H2247401	Travessia	Construção Civil	78,7%	IPCA	12,00%	22/01/26	1,38%	20.421.732
28	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	57,0%	IPCA	6,25%	27/08/41	1,37%	20.233.017
29	Assai Barzel 2ª Tranche	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	11/04/34	1,33%	19.634.819
30	GPA TRX	20E0031084	Barigui	Alimentos	66,0%	IPCA	6,00%	10/05/35	1,23%	18.186.282
31	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	65,5%	IPCA	7,50%	19/02/30	1,22%	17.980.969
32	Cassol	21F1035597	True	Varejo Mat. Construção	53,1%	IPCA	5,50%	23/06/32	1,19%	17.556.816
33	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	63,2%	IPCA	7,00%	16/12/31	1,19%	17.465.414
34	Solfarma	21E0665350	Travessia	Com. Dist. Medicamentos	40,3%	IPCA	7,00%	24/04/26	1,14%	16.878.154
35	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Devedor Pulverizado	35,5%	IPCA	8,00%	16/09/35	1,13%	16.717.795
36	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	34,2%	IPCA	8,08%	15/10/31	1,03%	15.160.988
37	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	1,01%	14.831.055
38	Mosaico 468	21J0648697	True	Construção Civil	42,6%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,79%	11.662.839
39	Copagril 204	21C0711012	Virgo	Agropecuária	56,8%	IPCA	7,80%	25/03/31	0,74%	10.897.156
40	Copagril 206	21C0804567	Virgo	Agropecuária	54,4%	IPCA	7,80%	27/03/28	0,72%	10.637.907
41	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	55,0%	IPCA	6,25%	16/12/31	0,71%	10.507.478
42	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	71,2%	IPCA	8,50%	15/03/38	0,71%	10.447.938
43	Mosaico 467	21J0648649	True	Construção Civil	42,6%	IPCA	7,37%	15/10/26	0,61%	8.989.288
44	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	15/09/27	0,60%	8.841.375
45	Creditas V	20J0837185	Vert	Devedor Pulverizado	13,6%	IPCA	6,50%	15/10/40	0,56%	8.303.738
46	Diálogo III	19H0182182	Planeta	Devedor Pulverizado	4,1%	IGPM	5,00%	08/12/27	0,55%	8.067.398
47	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo Mat. Construção	58,3%	IPCA	5,90%	25/03/41	0,49%	7.299.294
48	Balaroti	19J0133907	Opea	Varejo Mat. Construção	45,7%	CDI +	3,00%	24/10/29	0,48%	7.058.229
49	Copagril 207	21C0804584	Virgo	Agropecuária	56,3%	IPCA	7,80%	25/03/30	0,42%	6.237.696
50	Rizzo 2	15F0717310	Virgo (Cibrasec)	Devedor Pulverizado	24,6%	IGPM	10,50%	04/05/27	0,41%	5.989.302
51	Shopping Limeira	15L0542353	True	Shopping Center	32,0%	IPCA	9,67%	07/12/27	0,37%	5.405.333
52	Grupo Mateus II	22D0371159	Barigui	Alimentos	49,9%	IPCA	6,60%	25/03/42	0,33%	4.841.266
53	Embraed 214	21C0805362	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,17%	2.447.055
54	Creditas	18F0879525	True	Devedor Pulverizado	24,6%	IPCA	8,51%	29/11/32	0,15%	2.254.927
55	Shopping Bahia	10G0033154	Planeta	Shopping Center	14,2%	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,12%	1.824.781
56	Embraed 215	21C0805365	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,10%	1.424.945
57	Embraed 216	21C0805371	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,09%	1.342.074

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

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	Código	Emissor	Sector do Devedor	LTV²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
58	BR Distribuidora I	12J0037879	Opea	Óleo e Gás	N/A	IPCA	5,08%	15/07/31	0,08%	1.245.859
59	Montanini	16L0152594	True	Devedor Pulverizado	36,4%	IGPM	11,00%	16/07/31	0,06%	835.642
60	THCM	15F059984	Planeta	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	10,50%	14/11/27	0,05%	776.218
61	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	Devedor Pulverizado	8,2%	IPCA	7,47%	15/02/34	0,05%	680.164
62	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	Devedor Pulverizado	8,1%	IPCA	9,58%	15/02/34	0,03%	495.638
63	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	Devedor Pulverizado	6,3%	IGPM	7,30%	13/12/39	0,03%	462.850
64	Embraed 217	21C0805373	Virgo	Construção Civil	N/A	IPCA	7,00%	25/03/27	0,02%	233.871
65	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	Devedor Pulverizado	11,6%	IGPM	8,70%	20/09/31	0,01%	83.364
66	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	Devedor Pulverizado	10,3%	IGPM	8,00%	20/11/41	0,00%	32.291
67	Anhanguera	13L0034539	Barigui	Educacional	12,8%	IGPM	8,65%	15/09/28	0,00%	-
68	Máxima	13C0038450	Virgo (Cibrasec)	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	6,50%	22/07/23	0,00%	-
69	Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%	-
	Caixa		0	Compromissadas				00/01/00	6,53%	96.302.189
	Comprom. Reversa		XP	Compromissadas				11/10/23	0,00%	-
									Total	1.288.707.786

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

#	Ativo	Ticker	Gestão	Sector do Devedor	Últ. Aquisição	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	ALZM11	ALZM11	Alianza	Fii Papel	30/10/2023	96,39	0,90	534.047	3,06%	45.201.738
02	GAME11	GAME11	Guardian	Fii Papel	20/10/2021	10,00	0,10	4.000.000	2,42%	35.760.000
03	EQIR11	EQIR11	EQI	Fii Papel	07/12/2022	10,00	0,11	1.000.000	1,37%	20.170.008
04	Fii VBI Multiestratégia	5201723FII	VBI	Fii Papel	05/10/2023	100,00	0,06	200.000	1,36%	20.053.125
05	RBRY11	RBRY11	RBR	Fii Papel	06/11/2023	101,11	1,00	148.350	0,32%	14.806.814
06	CCRF11	CCRF11	RBR	Fii Papel	27/10/2022	100,00	-	150.000	0,94%	13.875.000
07	MORC11	MORC11	More	Fii Papel	17/03/2023	96,98	0,94	154.672	0,90%	13.337.367
08	VGHF11	VGHF11	Valora	Fii Papel	01/09/2023	10,60	0,11	1.414.940	0,89%	13.130.643
09	SNME11	SNME11	SUNO	Fii Papel	19/10/2023	9,75	0,02	1.025.642	0,68%	9.987.627
									Total	186.322.322

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

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.

VRTA11 NA MÍDIA

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

PARTICIPAÇÕES EM LIVES

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

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

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

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

Link: https://www.youtube.com/watch?v=X2NFNBFjD_0

PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

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

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

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

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

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

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

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

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

PERGUNTAS SELECIONADAS DOS COTISTAS

Gostaria de ter acesso ao meu Informe de Rendimentos de 2022, para realizar a Declaração do Imposto de Renda, como devo proceder?

O Escriturador do fundo, qual seja, Banco Itaú S/A, enviou os informes para os e-mails cadastrados em seu sistema de clientes e disponibilizará o Portal de Correspondências Digitais para acesso a segunda via, no seguinte endereço eletrônico: www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login

Em caso de dúvidas, entre em contato por e-mail: fundosimobiliarios@fator.com.br.

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

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

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

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 FII's 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.

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

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

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

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

LISTA DOS ATIVOS

CRI MATEUS II



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

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

CRI CASSI II



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

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

RESIDENCE ENTRESERRAS



Operação lastreada em Nota Comercial, emitida por SPE das Construtoras Coneleste e Fedatto, para financiar a construção do loteamento Residence Entreserras, localizado em Santa Isabel/SP. A operação conta com a retenção de todo o recurso necessário para a finalização da construção do empreendimento, sendo liberado conforme avanço no cronograma físico-financeiro.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel e de Cotas, Cessão Fiduciária de recebíveis, Fiança, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

CRI MRV



Operação lastreada em Instrumentos de Confissão de Dívida (Carteira Pró-Soluto) firmados entre a MRV Engenharia e clientes pulverizados, referente a aquisição de unidades residenciais de diversos empreendimentos, espalhados por todo o país. Fundada em 1979, presente em mais de 160 cidades no Brasil, a MRV é a maior construtora da América Latina, atuando principalmente no Programa Casa Verde e Amarela (antigo Minha Casa Minha Vida).

Como garantias, temos Seguro de Crédito, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Coobrigação da Cedente.

LAR COOPERATIVA



Operação lastreada em Nota Comercial, cuja devedora é a LAR Cooperativa Agroindustrial. A Cooperativa foi fundada em 1964, atuando no Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso do Sul, nos setores de Agro (aves e suínos), Alimentos (trigo, milho e soja), Insumos Agrícolas, além de possuir marcas próprias e supermercados.

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Imóveis Logísticos e Supermercados, num LTV inicial de 67%.

MELHORAMENTOS



Operação lastreada em Contrato de Arrendamento do Grupo Melhoramentos, fundado em 1890 e que tem sua sede em São Paulo/SP, com operações no interior de SP e MG. As atividades do Grupo se dividem em quatro negócios principais: mercado editorial, fibras de alto rendimento, gestão de florestas plantadas e reservas florestais, e projetos imobiliários.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação e Fundo de Despesas.

AIRPORT TOWN



Operação lastreada em uma Debênture Imobiliária do Grupo Airport Town, player do mercado de logística da Grande São Paulo, tendo empreendimentos localizados nos principais corredores logísticos de SP e foco nos setores industrial-logístico, também atuando para setores comerciais e empresariais.

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Cotas e Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

ASSAÍ BARZEL 2ª TRANCHE



Operação lastreada em contratos de locação atípicos de até 17 lojas locadas para o Assaí (Sendas Distribuidora S.A., Rating AAA pela Fitch), localizadas nos estados de SP, RJ, DF, MS, TO, AL, RN, SE, CE e PB. Estas lojas foram adquiridas do Grupo Pão de Açúcar pela Barzel Properties, locadas ao Assaí por 25 anos e passarão por conversão para o modelo "Atacarejo".

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo da Barzel que detém os imóveis.

FRAGNANI II

Operação lastreada em Notas Comerciais devidas pela Indústria Cerâmica Fragnani. O Grupo Fragnani atua na produção de revestimentos cerâmicos e conta com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias d'Ávila/BA.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Seguro.

MOSAICO 467 E MOSAICO 468

Operação lastreada em CCBs que podem chegar a um volume total de R\$ 60 Milhões, cuja devedora é a Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliários, que está desenvolvendo o bairro "Parque Mosaico" em Manaus/AM. A empresa atua realizando a venda de terrenos no bairro para construção de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela desenvolvidos principalmente pela MRV Engenharia, cujos contratos foram cedidos.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas.

ASSAÍ BARZEL

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de até 17 lojas locadas para o Assaí (Sendas Distribuidora S.A., Rating AAA pela Fitch), localizadas nos estados de SP, RJ, DF, MS, TO, AL, RN, SE, CE e PB. Estas lojas foram adquiridas do Grupo Pão de Açúcar pela Barzel Properties, locadas ao Assaí por 25 anos e passarão por conversão para o modelo "Atacarejo".

Como garantia, temos Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo da Barzel que detém os imóveis.

GAFISA OSCAR FREIRE

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

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das Cotas da SPE, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança e Aval da Gafisa S.A. e constituição de fundos diversos.

SÃO VICENTE



Operação lastreada em Notas Comerciais emitidas pela Cavicchiolli Negócios Imobiliários, empresa patrimonial do grupo. A Supermercados São Vicente é uma das maiores redes de varejo do interior paulista, contando com 17 supermercados, 4 atacados e 1 Centro de Distribuição espalhados por diversas cidades do Estado de São Paulo.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de 3 imóveis em Nova Odessa/SP, Americana/SP e Hortolândia/SP, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança.

MAKRO HGRU



Operação lastreada em Compromisso de Venda e Compra de 10 imóveis do Grupo Makro, localizados nos estados de MG, SP, PR, PB, RN e ES, que estão locados para as bandeiras Mineirão e Atacadão.

A aquisição está sendo feita pelo CSHG Renda Urbana FII - HGRU11, contando com garantia de Alienação Fiduciária das lojas com LTV inicial de 55% e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

JARDIM RESERVA ITANHANGÁ



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

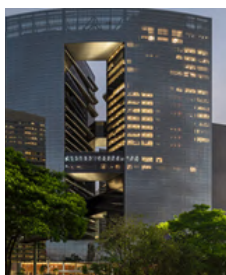
Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Penhor de Cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Ações, Aval e Fundo de Juros.

BRF LONDRINA



Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição frigorificado de 23 mil 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 Brookfield, HDI e We Work. As lajes comerciais em questão estão sendo adquiridas pelo TM FII, que é detido no percentual de 75% pelo Santander Renda de Aluguéis FII - SARE11.

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

USINA SOLAR VASSOURAS

Operação realizada para financiamento da construção de uma Usina Solar de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizada na cidade de Vassouras/RJ, região sob Concessão da Light S.A. A usina terá uma capacidade instalada de 6,39 MWp (megawatts-pico) e atuará na Geração Distribuída de Energia na modalidade Consórcio para clientes pulverizados.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

JSL RIBEIRA 261 E JSL RIBEIRA 268

Operação lastreada em contratos de locação de imóveis logísticos e comerciais, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, onde são desenvolvidos diversos negócios do Grupo JSL (Serviços Logísticos, Concessionárias de Caminhão, Escritórios Comerciais, etc.).

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança da JSL S.A.

CASSOL

Operação lastreada em Debênture de emissão da Cassol Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A. O Grupo Cassol tem mais de 60 anos de história e empresas que atuam nos ramos de Real Estate, Florestal, Indústria de Pré-Fabricados e Varejo de Materiais de Construção, sendo que esta última conta com 19 lojas em Santa Catarina, Rio Grande do Sul e Paraná e 3 Centros de Distribuição, além de contar com os serviços de e-Commerce, Televendas e Venda Direta.

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

VIA VAREJO

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

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

SOLFARMA

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

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

GRUPO BSO

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

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

DIRECIONAL II

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

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

CASSI

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

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

QUERO-QUERO II

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

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

COPAGRIL

Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.

EMBRAED

Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina.

Como garantias, temos Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval.

ASCENTY III

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) do Data Center Vinhedo 1, locado para a Ascenty, que foi construído em um Campus na cidade de Vinhedo/SP, considerado o maior Data Center da América Latina. Operação foi emitida com o mesmo lastro do CRI Ascenty II, que tínhamos em carteira e foi pré-pago.

Como garantias temos Alienação Fiduciária do Imóvel e Seguro Fiança.

SOTREQ

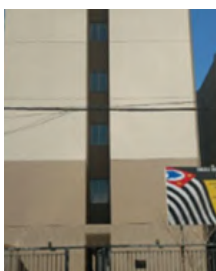
Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um galpão que será construído em Parauapebas/PA, nas proximidades da Serra dos Carajás, para a Sotreq S.A., representante comercial exclusiva em quase todo o país de produtos Caterpillar.

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

PAGUE MENOS

Operação lastreada em contratos de locação atípicos (Built-to-Suit), tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A., referente a construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país, com o objetivo de geração elétrica para compensação do consumo de energia elétrica das farmácias do grupo na região.

Como garantias temos Penhor dos Equipamentos, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundos de Liquidez e Seguros.

CANOPUS PPP III

Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015.

Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU.

GRUPO SINAL

Operação lastreada em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de Concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana).

Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel em São Caetano do Sul/SP, Fiança e Fundo de Reserva.

JARDIM DAS ANGÉLICAS

Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Jardim das Angélicas Residencial, em Itupeva/SP, loteamento que já está concluído. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária das vendas futuras e Fiança de empresas do grupo. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

CREDITAS V (SÊNIOR)

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.

Como Garantias, temos Alienação fiduciária de Imóveis e Seguros. A Série Sênior conta com 15% de Subordinação.

QUERO-QUERO

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

Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança e Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Obras do montante necessário para a construção do imóvel, com recursos liberados conforme o avanço da obra.

GPA TRX III

Operação lastreada em Contratos de Locação Atípicos de 7 lojas do Grupo GPA (Pão de Açúcar, Extra e Assaí) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de São Paulo, São Caetano do Sul, Campinas, São José do Rio Preto e Praia Grande, todas estado de São Paulo.

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

ARTERIS

Operação lastreada em contrato de locação atípico de Imóvel Empresarial em Ribeirão Preto/SP, locado para a Arteris S.A. (Rating AAA pela Standard and Poor's) e utilizado como escritório de suas subsidiárias.

Como garantias, temos a Alienação Fiduciária do Imóvel, Carta Fiança de banco de primeira linha e Seguros de Perda de Receitas e Patrimonial.

GPA TRX

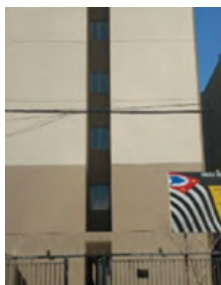
Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 5 lojas (Pão de Açúcar e Assai) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Jequié/BA, Teresina/PI.

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

GRUPO MATEUS

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

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

CANOPUS PPP II

Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015.

Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU.

LOCALFRIO (SÊNIOR E SUB)

Operação lastreada em contratos de locação de imóveis logísticos, localizados em São Paulo e Itajaí/SC, onde a empresa realiza seus serviços de armazenagem e movimentação de cargas, entreposto aduaneiro, entre outros.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Conta Escrow, Aval, Fundo de Reserva e Subordinação.

BALAROTI

Operação lastreada em Debênture e contratos de locação de lojas de material de construção no Paraná, cuja devedora é a Balaroti Comércio de Materiais de Construção e a Fiadora a Casa Forte. A Balaroti possui 27 lojas abertas e conforme abertura de novas lojas serão dados recebíveis de cartão de crédito das novas lojas em garantia da operação.

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

AZUL

Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de treinamento, cuja devedora é a Azul Linhas Aereas Brasileiras. O Imóvel dado em garantia fica localizado ao lado do Aeroporto de Viracopos, principal centro de operação da Azul, sendo utilizado como centro de treinamento.

Como garantia, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança Bancária e Fiança Corporativa da Azul S/A (listada em bolsa e Rating CCC e CCC+ pela S&P e Fitch, respectivamente).

DIÁLOGO III

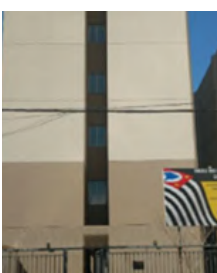
Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Carta Fiança, Fundo de Reserva de 70% de Subordinação.

CREDITAS II (SÊNIOR E MEZANINO)

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.

Como Garantias, temos Alienação fiduciária de Imóveis e Seguros. A Série Sênior conta com 10% de Subordinação e a Série Mezanino com 5% de Subordinação.

CANOPUS PPP

Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015.

Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU.

CREDITAS (SÊNIOR)

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.

Como Garantias, temos Alienação fiduciária de Imóveis e Seguros. A Série Sênior conta com 10% de Subordinação.

MONTANINI

Operação lastreada em compromissos de compra e venda de diversos lotes do Residencial Montanini, em Três Lagoas/MS, loteamento já concluído.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Fiança e 30% de overcollateral.

SHOPPING BAHIA

Operação lastreada em contratos de locação de lojas do Shopping da Bahia, inaugurado em 1975 em Salvador/BA, que é administrado pelo grupo Aliance Sonae, Rating AAA pela Fitch.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e 15 de Subordinação.

ANHANGUERA

Operação lastreada em contrato de locação atípico da Universidade Anhanguera, localizada em Bauru/SP e inaugurada em 2004, cujo devedor pertence ao grupo Cogna Educação (antiga Kranton e listada em bolsa), que possui Rating AA+ pela Fitch.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança e Seguro.

SHOPPING LIMEIRA

Operação lastreada em contratos de locação de lojas do Pátio Limeira Shopping, inaugurado em 2003, e de Escritórios do Pátio Office, Torre Comercial inaugurada em 2014, cujo proprietário é a CRAL Empreendimentos, que faz parte do Grupo Oba Hortifruti.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança do Grupo Oba e Fundo de Reserva.

RIZZO 2

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

Como Garantias, temos Hipoteca, Overcollateral, Coobrigação e Aval dos Sócios.

THCM (SÊNIOR)

Operação lastreada em contratos de compra e venda de diversos lotes de loteamentos do Grupo THCM, loteadora atuante no interior de São Paulo.

Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Lotes, Fundo de Reserva, Coobrigação da THCM e 15% de Subordinação.

PULVERIZADO 156 (SÊNIOR) E 157 (SUBORDINADA)

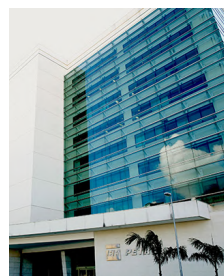
Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados por várias construtoras em diversas cidades, adquiridos pela Brazilian Securities.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 15% de Subordinação.

MÁXIMA (SÊNIOR)

Operação lastreada em escrituras de compra e venda firmadas entre devedores pulverizados e diversas Incorporadoras, nas cidades do Rio de Janeiro, São Paulo, Santos, Guarulhos e São Caetano do Sul. Estes contratos foram adquiridos pelo Banco Máxima (atual Banco Master) e cedidas para a emissão do CRI.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 10% de Subordinação.

BR DISTRIBUIDORA I

Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) da Universidade Petrobrás, localizada no bairro da Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, cujo devedor é a Petrobrás Distribuidora S/A, que possui Rating Aaa pela Moody's. Temos como garantia a Fiança da Synthesis Empreendimentos e Pessoas Físicas ligadas, que fazem parte do grupo que idealizou e construiu o imóvel.

Como garantias, temos Fiança e Seguro.

PULVERIZADO 269 (SÊNIOR)



Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados por várias construtoras em diversas cidades, adquiridos pela Brazilian Securities.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 15% de Subordinação.

PULVERIZADO 259 (SÊNIOR)



Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados por várias construtoras em diversas cidades, adquiridos pela Brazilian Securities.

Operação conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis e 15% de Subordinação.

LISTA DOS FIIS

ALZM11 - ALIANZA ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 137,0 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 70,1%

Cotas detidas: 534.047 cotas

Preço Aquisição: R\$ 96,39/cota (última aquisição Out/23)

Último rendimento: R\$ 0,90/cota (Out/23)

GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 210,3 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%

Cotas detidas: 4.000.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)

Último rendimento: R\$ 0,10/cota (Out/23)

CCRF11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 142,8 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%

Cotas detidas: 150.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 100,00/cota (última aquisição Out/22)

Último rendimento: R\$ 0,00/cota (Out/23)

VGHF11 - VALORA INVESTIMENTOS



Patrimônio Líquido: R\$ 865,2 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 78,7%

Cotas detidas: 1.414.940 cotas

Preço Aquisição: R\$ 10,60/cota (última aquisição Set/23)

Último rendimento: R\$ 0,11/cota (Out/23)

EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 48,8 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%

Cotas detidas: 1.000.000 cotas

Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Dez/22)

Último rendimento: R\$ 0,11/cota (Out/23)

RBRY11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 552,9 Milhões

PL Alocado em CRI/Liquidez: 94,0%

Cotas detidas: 148.350 cotas

Preço Aquisição: R\$ 101,10/cota (última aquisição Nov/23)

Último rendimento: R\$ 1,00/cota (Out/23)

MORC11 - MORE INVEST

**MORE
INVEST**Patrimônio Líquido: R\$ 187,4 MilhõesPL Alocado em CRI/Liquidez: 99,9%Cotas detidas: 154.672 cotasPreço Aquisição: R\$ 96,98 /cota (última aquisição Mar/23)Último rendimento: R\$ 0,94/cota (Out/23)

SNME11 - SUNO ASSET

SUNO (ASSET)

Patrimônio Líquido: Informe ainda não divulgadoPL Alocado em CRI/Liquidez: Informe ainda não divulgadoCotas detidas: 1.025.642 cotasPreço Aquisição: R\$ 9,75 /cota (última aquisição Out/23)Último rendimento: R\$ 0,02/cota (Out/23)

VBI MULTISTRATÉGIA - VBI ASSET

Patrimônio Líquido: Informe ainda não divulgadoPL Alocado em CRI/Liquidez: Informe ainda não divulgadoCotas detidas: 200.000 cotasPreço Aquisição: R\$ 100,00 /cota (última aquisição Out/23)Último rendimento: R\$ 0,06/cota (Out/23)**Contatos da Gestão**gestaoverita@fator.com.br

+55 11 3049 6102

**Contatos do Administrador**fundosimobiliarios@fator.com.br

+55 11 3049 6215

Sem Fator Surpresa,
Só Fator Confiança.

ENDEREÇOS

SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 – 12º ANDAR 04530-001 – SÃO PAULO – SP

SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)

RUA DR. EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 387 – 5º ANDAR CJ. 62 04543-121 – SÃO PAULO – SP

CONTATO

canais@fator.com.br

(55 11)3049-9100 (PABX)

www.fator.com.br



» Escaneie o QR Code e
nos acompanhe nas redes sociais

Fator de excelência na criação de valor