



RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO 2026

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 15/10/2026
R\$ 0,85 por cota

CÓDIGO BOVESPA

VRTA11

PL DO FUNDO

Posição 30/09/2026
R\$ 1.320.375.898,89

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 IGPM + 6% a.a. em regulamento.

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

DESTAQUES DO MÊS



* NOVAS ALOCAÇÕES

- Aquisição de mais R\$ 6,0 milhões do CRI Guestier Harmonis, com remuneração de IPCA+12,00% a.a.
- Aquisição de mais R\$ 6,8 milhões do CRI Summus, com remuneração de IPCA+11,50% a.a.
- Aquisição de mais R\$ 10,0 milhões do CRI Evoke, com remuneração de CDI+4,50% a.a.

* MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- N/A

* EVENTOS SUBSEQUENTES

- Aquisição de R\$ 36,0 milhões na primeira semana do mês de outubro/26 do CRI OAD Makai Campeche, com remuneração de CDI+5,00% a.a.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO FUNDO

Rendimento
por cota

R\$ 0,85

Reserva por
cota

R\$ 1,14

Número de
cotistas

99.501

Rentabilidade
12 meses

14,10% CM

Cota de
mercado

R\$ 72,36

Volume médio
diário 6M

R\$ 1,86 M

Cota
patrimonial

R\$ 84,68

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Ao longo do mês de setembro tivemos a seguinte movimentação na carteira do VRTA11:

- Aquisição de mais R\$ 6,0 milhões do CRI Guestier Harmonis, com remuneração de IPCA+12,00% a.a.
- Aquisição de mais R\$ 6,8 milhões do CRI Summus, com remuneração de IPCA+11,50% a.a.
- Aquisição de mais R\$ 10,0 milhões do CRI Evoke, com remuneração de CDI+4,50% a.a.

Referente ao mês de setembro o VRTA11 distribuiu R\$ 0,85 por cota e atualmente possuímos uma reserva de R\$ 1,14/cota para fazer frente a obrigações futuras, além de complementar os dividendos pagos no mês a mês. Finalizamos o mês com R\$ 51,4 milhões em caixa (3,9% do PL), recursos estes que serão destinados ao pagamento dos dividendos e à alocação de CRIs de nosso pipeline. Atualmente estamos com 03 operações em fase de análise que poderão ser liquidadas nos próximos meses, totalizando R\$ 70 milhões.

Fechamos o mês com R\$ 48,1 milhões em compromissada reversa, com remuneração de CDI+0,71% a.a. e vencimento em dezembro/2026.

É importante destacar que a grande maioria dos CRIs do Fundo estão adimplentes e cumprindo com seus pagamentos regularmente. Para facilitar a visualização, incluímos na página 18 alguns dados dos CRIs que possuem algum tipo de PDD.

Diante dos cenários projetados, estimamos manter os rendimentos no intervalo entre R\$ 0,85 e R\$ 0,95 por cota no segundo semestre de 2026, considerando como referência o valor base de R\$ 0,85 por cota.

Em setembro o Fundo apresentou um dividend yield de 1,17% no mês, considerando o fechamento da cota no mercado a R\$ 72,36, ou seja, rendimento correspondente de aproximadamente 127% do CDI, com o "gross up" de 15%. Já o P/VP do Fundo no mês fechou em 0,85x, indicando que a cota do VRTA11 está sendo negociada com desconto em relação ao valor dos ativos em carteira.

A inflação de setembro apresentou aceleração frente ao mês anterior, registrando variação positiva de 0,82%. Apesar disso, o cenário recente, marcado por meses de variação negativa do IPCA, traz impactos diretos ao mercado de Recebíveis Imobiliários, uma vez que a maioria dos CRIs indexados ao IPCA possui uma defasagem de 2 a 3 meses.

Ainda assim, a partir do acompanhamento da carteira e da projeção dos resultados, somados à eventual utilização de parte da reserva acumulada, buscamos manter uma distribuição mais estável ao longo do tempo, de forma que as oscilações dos índices de inflação não se traduzam necessariamente em mudanças nos rendimentos.

Com isso, mantemos a expectativa de distribuição entre R\$ 0,85 e R\$ 0,95 por cota no segundo semestre de 2026.

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

OPERAÇÕES GAFISA

Nas últimas semanas, saíram algumas notícias sobre a situação da Gafisa e sobre operações relacionadas à companhia. O VRTA11 possui investimentos em operações de crédito que têm a Gafisa como devedora, e essa exposição vem sendo acompanhada de perto pela gestão.

Até o momento, não identificamos nenhum problema para o fundo, seja em relação à liquidez ou aos pagamentos. A gestão segue monitorando a situação e seus possíveis desdobramentos, sempre buscando preservar os interesses dos cotistas.

Seguiremos acompanhando o caso e, caso haja alguma mudança relevante, comunicaremos os cotistas.

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Cenário Internacional

O mês de setembro foi marcado por um movimento de alta das taxas de juros com aperto da política monetária dos países desenvolvidos. Os mercados de renda fixa passaram por mais um mês de sell-off, em meio a tensões no Oriente Médio, escalada na guerra na Ucrânia e atividade americana ainda forte.

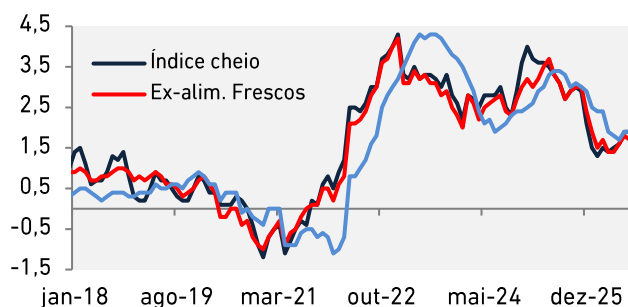
Aperto na política monetária das geografias desenvolvidas

Neste mês, os bancos centrais das principais economias subiram as taxas de juros, em meio a uma inflação ainda persistente, na avaliação dos comitês.

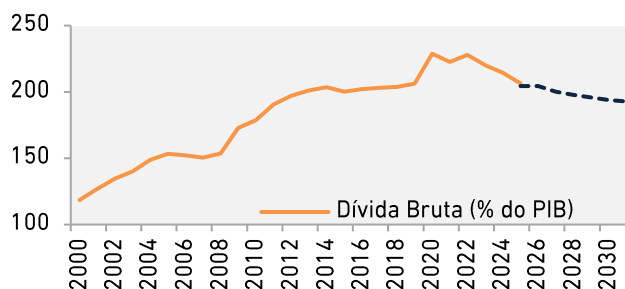
Dessas decisões, há alguns temas que precisam ser explorados em termos de implicações aos mercados:

No caso do Japão, embora a taxa de juros tenha subido 25bps (de 1% a.a. para 1,25% a.a.), a decisão não unânime (7 votos pelo aumento, 2 pela manutenção) foi recebida como levemente *dovish* pelo mercado, por sinalizar pouca disposição do comitê em seguir apertando. O país enfrenta um dilema com o qual ainda não parece saber lidar. De um lado, há uma inflação persistente surgindo após décadas de preços bem-comportados ou deflação.

Japão: Inflação (a/a)



Japão: Dívida (a/a)



Do outro, um estoque de dívida muito alto dívida bruta do governo geral de 204,4% do PIB em 2026, segundo estimativa do FMI, a maior entre as economias desenvolvidas. Vale a ressalva de que a dívida líquida é bem menor (cerca de 134% do PIB), já que o governo carrega ativos financeiros expressivos, e de que o passivo é majoritariamente denominado em ienes e financiado internamente fatores que, somados a décadas de juros próximos de zero, barateavam o serviço da dívida e firmaram o iene como moeda de funding do carry trade global. É justamente esse arranjo que torna o dilema espinhoso: subir juros com convicção encarece o serviço de uma dívida dessa magnitude, mas não subir acentua a pressão inflacionária e a depreciação do iene.

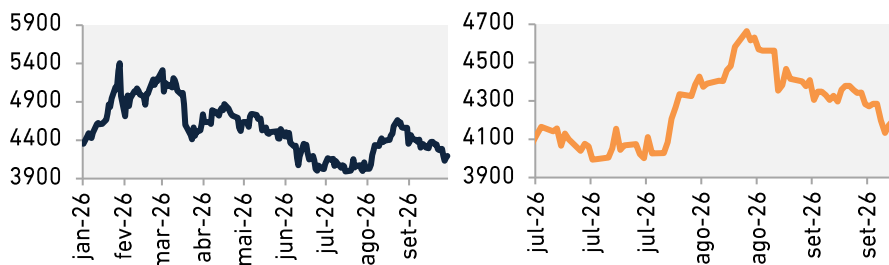
Esse problema fiscal, somado a uma economia que cresce pouco, tem levado à depreciação do iene. A troca de governo poderia simbolizar um ajuste, mas, na prática, representou continuidade (e até aprofundamento, via corte de impostos) da expansão fiscal. O problema da moeda deve continuar enquanto o Banco Central relutar em subir juros e o Governo relutar em promover um ajuste crível (intervensões na moeda no sentido clássico de *trading* pouco podem resolver, mesmo que coordenadas com outras potências. Há o argumento de repatriar ativos dos fundos soberanos, mas percebe-se que é um artifício a la intervenção de FX.

No caso dos Estados Unidos, houve uma mudança substancial pós-Jackson Hole. Até então, havia incerteza dos mercados quanto à direção da condução de política monetária.

Do ponto de vista inflacionário, a cautela do FED fazia sentido. A inflação seguia acima da meta de 2% e mostrava convergência, enquanto a atividade americana permanecia relativamente forte. Nesse ambiente, havia argumentos tanto para aguardar quanto para voltar a apertar, o que alimentava a incerteza sobre os próximos passos.

Após Jackson Hole, porém, a comunicação mudou e parece ter sido apresentado um novo framework de política do Chairman Warsh, no qual a velocidade da convergência o incomodava e poderia implicar em altas. A reação dos ativos foi coerente com essa leitura, com o ouro em queda, após uma forte alta após a reunião de julho do FOMC, que manteve os juros estáveis.

Ouro (USD/oz)



NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ponto mais relevante, contudo, está na parte longa da curva. Havia a hipótese de que, com um Fed mais duro, os juros de 10 anos cederiam: se a alta refletisse temor inflacionário, um banco central mais crível deveria ancorar as expectativas e comprimir o prêmio de prazo. Não foi o que aconteceu. As taxas de 10 anos renovaram as máximas, reforçando a leitura de que o motor desse movimento é outro.

Nossa leitura é de que esse movimento reflete uma disputa por capital, e não uma deterioração das expectativas de inflação. O ciclo de investimentos em inteligência artificial, incluindo data centers, energia e infraestrutura, demanda um volume expressivo de recursos e compete com as demais necessidades de financiamento da economia. Essa demanda por poupança tem pressionado as taxas e o prêmio de prazo na parte longa da curva.

Nesse contexto, a ordem dos fatores importa: mais do que liderar o movimento, o Fed parece ter sido levado pelo mercado. Com os juros longos subindo por razões estruturais, manter a taxa básica inalterada significaria aceitar uma inclinação crescente da curva. Na nossa leitura, isso equivaleria a uma forma de repressão financeira, com juros curtos artificialmente abaixo do que o mercado exige para financiar prazos longos. Ao subir os juros, o Fed evita validar esse arranjo e preserva sua credibilidade, ainda que à custa de condições financeiras mais apertadas.

Chamou a atenção, entretanto, a sinalização do Fed após a decisão de juros. Os *dots* dos participantes do FOMC indicavam mais uma alta de 25 bps em 2026. Diante das projeções de uma economia americana mais forte, o Fed parece ter sido muito otimista quanto ao aperto necessário para levar a inflação à meta num ritmo confortável. Para acelerar essa convergência, deverá conter o efeito riqueza que impulsiona o consumo, o que dificilmente conseguirá sem um aumento brutal de juros. O mercado de títulos americanos já indica que as duas altas contempladas pelo Fed são modestas frente ao desafio.

Diante desse framework de convergência mais rápida da inflação, podemos levantar duas hipóteses:

i) O aperto do Fed terá de ser maior que o indicado nos *dots*

A economia americana ligada à IA está extremamente forte e parece estar transbordando para outros setores. Dada a autonomia do setor de tecnologia em relação aos juros, o aperto nos demais setores terá de ser suficiente para compensar essa pujança. Isso exigirá um aumento dos juros de política monetária maior do que o precificado.

ii) O yield de 10 anos pode estar em patamares ainda comportados

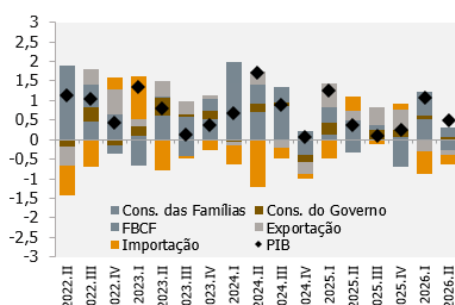
Embora os yields de 10 e 30 anos estejam em máximas, o contexto é o mais relevante. Os EUA passam por uma mudança de ciclo econômico, na qual a atividade pode crescer sem depender necessariamente de juros estimulativos. Nesse ambiente, além da competição por capital que pressiona os juros no curto prazo, o mercado pode precificar melhor os prêmios de risco econômicos, políticos e institucionais do país.

Sobre repressão financeira, um dos argumentos de quem acreditava na tese era que a inclinação da curva aumentaria. Isso parece fazer sentido, mas não pela ótica apresentada à época. A inclinação deve ser maior do que a atual após os juros curtos subirem o suficiente para conter os efeitos de segunda ordem da expansão americana. Para isso, os juros de 10 e 30 anos terão de subir ainda mais, incorporando tanto uma economia menos sensível aos juros, como antes da crise de 2008, quanto as particularidades dos EUA.

Cenário doméstico

No Brasil, o Banco Central seguiu o esperado pelo mercado e cortou 25 bps da Selic, levando a taxa para 13,75%. Há mais espaço para cortes do que o precificado pelo mercado de derivativos no fechamento de setembro.

No início do mês, houve a divulgação do PIB do segundo trimestre de 2026. O resultado agregado superou o consenso, mas com uma composição desfavorável.



NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A desaceleração da economia provavelmente será mais forte do que a precificada, a depender da magnitude do El Niño e da deterioração do crédito. No início do ano, o cenário era de inflação fora de serviços contribuindo para levar o índice cheio à meta, enquanto a inflação de serviços permaneceria pressionada. Neste momento, parece ocorrer o inverso: a inflação de serviços deverá contribuir para o ciclo de cortes, enquanto o índice cheio permanecerá elevado pelos choques de oferta decorrentes do El Niño e das tensões geopolíticas.

As eleições presidenciais também merecem destaque. A expectativa é de uma disputa apertada, com implicações para os mercados, embora ainda sem uma conclusão definitiva sobre seu impacto. O tamanho do impacto sobre os ativos de risco? Depende do horizonte considerado. Há muita tensão no mercado na tentativa de prever o resultado, mas também importa como os ativos brasileiros poderão variar ao longo do tempo. Embora o dia seguinte à eleição seja extremamente importante, os maiores *upsides* e *downsides* ocorrerão nos meses após o resultado ou após a posse.

No médio prazo, é difícil quantificar os possíveis *upsides* do real. Para construir cenários, vale considerar três canais de valorização: a entrada de capital em ações brasileiras sensíveis às condições econômicas, o investimento estrangeiro direto e os fluxos da balança comercial.

Com relação aos juros, esse contexto de taxas internacionais mais altas, ou de retorno a um ambiente já conhecido, elevará o piso até o qual a Selic pode cair, mas de forma marginal. Ao separar a curva por vencimentos, os vértices mais curtos parecem menos sensíveis ao cenário externo, dadas as condições econômicas e setoriais do Brasil. Nos mais longos, ajustes fiscais críveis serão necessários para atrair capital e manter a moeda atrativa com um menor diferencial de juros. A relação entre a redução desse diferencial e a depreciação cambial, porém, depende de outros fatores. O real pode continuar apreciado, sobretudo porque o diferencial deverá permanecer razoável e os fluxos de exportação poderão seguir robustos, a depender dos preços internacionais.

Isso posto, por que acreditar que o real tem pouco a depreciar, mesmo com juros americanos em outro patamar?

Porque faz pouco sentido acreditar que os juros americanos sejam um ímã de capital global tão relevante quanto no passado. A bolsa americana parece exercer o papel de esponja global antes ocupado pelos títulos, cuja atratividade levava à depreciação imediata de outras moedas.

Um ajuste fiscal crível poderia ancorar as expectativas e estabilizar o câmbio, ou até apreciar o real, favorecendo juros mais baixos e uma recuperação mais saudável da atividade. Acreditamos que esse cenário seja possível, mas o caminho será tortuoso e doloroso. O consumo em 2027 seguirá sob forte pressão, seja por um ajuste fiscal que contenha a renda disponível, seja por um cenário mais negativo que deteriore o crédito e comprima ainda mais a renda das famílias.

CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

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



Empresas Fator



ÚLTIMOS CRIs ADQUIRIDOS

CRI SUMMUS

Adquirimos R\$ 6,8 Milhões, a taxa de IPCA + 11,50% a.a., pelo prazo de 3,2 anos.

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

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



CRI EVOKE

Adquirimos R\$ 10,0 Milhões, a taxa de CDI + 4,50% a.a., pelo prazo de 4,6 anos.

Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento OR Evoke, localizado na rua Vitória Régia, 121 - Paiva, Cabo de Santo Agostinho/PE. A OR atua há quase 20 anos no mercado imobiliário, com foco na incorporação e construção de empreendimentos residenciais, corporativos e loteamentos.

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



CRI GUESTIER HARMONIS

Adquirimos R\$ 6,0 Milhões, a taxa de IPCA + 12,00% a.a., pelo prazo de 8,1 anos.

Operação lastreada em Nota Comercial, cuja devedora é a Guestier que desde 2015 atua no ramo de Loteamento residencial com conceito de Resort. Financiamento de obra de loteamento em Piratininga/SP, atualmente possuem 3 empreendimentos já concluídos e 1 em construção.

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



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial R\$	Cota de Mercado R\$	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield	Rentabilidade Gross Up CDI% ¹
out/25	1.305.988.281,04	83,76	77,99	15.592.424	0,85	1,09%	100,51%
nov/25	1.313.509.713,22	84,24	77,46	15.592.424	0,85	1,10%	122,64%
dez/25	1.314.889.906,26	84,33	82,60	15.592.424	0,85	1,03%	99,24%
jan/26	1.321.245.056,17	84,74	80,00	15.592.424	0,85	1,06%	107,37%
fev/26	1.325.495.021,44	85,01	79,68	15.592.424	0,85	1,07%	125,88%
mar/26	1.316.635.896,64	84,44	77,62	15.592.424	0,85	1,10%	106,29%
abr/26	1.314.465.129,26	84,30	78,51	15.592.424	0,85	1,08%	116,85%
mai/26	1.306.696.394,39	83,80	76,85	15.592.424	0,85	1,11%	121,22%
jun/26	1.292.451.573,35	82,89	70,63	15.592.424	0,85	1,20%	126,47%
jul/26	1.296.540.830,94	83,15	73,00	15.592.424	0,85	1,16%	112,73%
ago/26	1.303.872.308,41	83,62	73,62	15.592.424	0,85	1,15%	124,26%
set/26	1.320.375.898,89	84,68	72,36	15.592.424	0,85	1,17%	127,76%

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26.

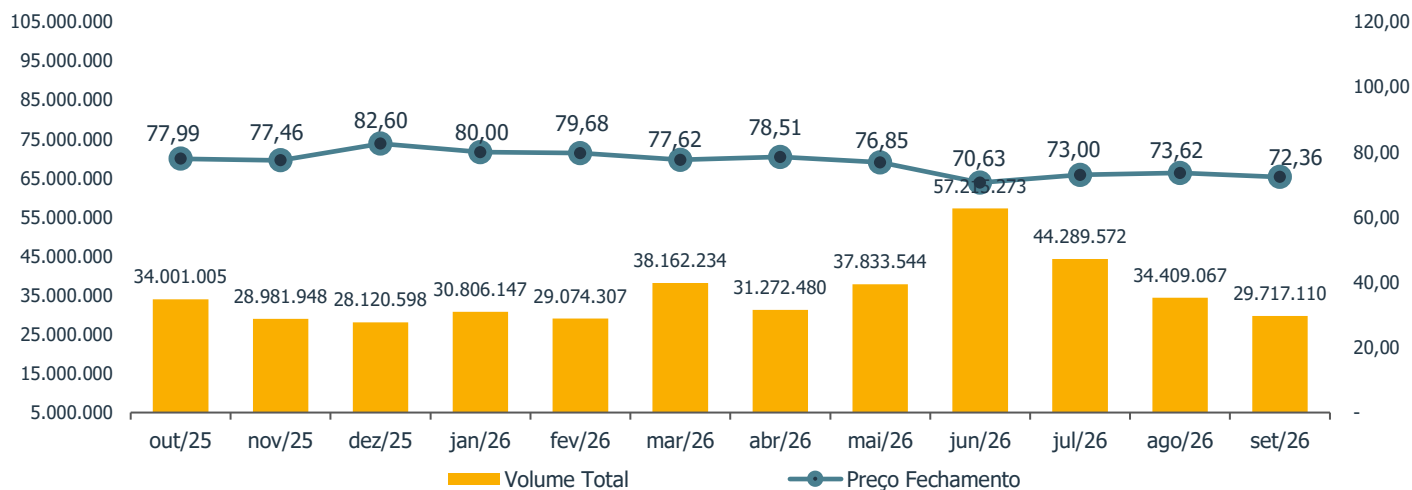
Mini DRE	set/26	ago/26	jul/26	Ano (2026)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$10.840.211,90	R\$13.464.764,62	R\$15.477.952,45	R\$124.312.510,86	R\$163.797.727,52
Resultados Recorrentes (FII)	R\$1.386.202,20	R\$1.424.913,40	R\$1.645.645,86	R\$12.839.974,60	R\$17.848.308,74
Resultados Não-Recorrentes	R\$31.579,32	R\$110.220,70	R\$14.692,79	-R\$372.268,16	R\$329.710,25
Resultado Caixa	R\$233.011,27	R\$286.958,37	R\$320.291,94	R\$3.067.580,75	R\$4.131.753,63
Total de Receitas	R\$12.491.004,69	R\$15.286.857,09	R\$17.458.583,04	R\$139.847.798,04	R\$186.107.500,14
(-) Despesas	-R\$1.100.846,11	-R\$1.151.146,36	-R\$1.087.507,97	-R\$14.574.945,35	-R\$21.585.318,31
(-) Remuneração Recibos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Total de Despesas	-R\$1.100.846,11	-R\$1.151.146,36	-R\$1.087.507,97	-R\$14.574.945,35	-R\$21.585.318,31
Total de Rendimento	R\$11.390.158,58	R\$14.135.710,73	R\$16.371.075,07	R\$125.272.852,69	R\$164.522.181,83
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$1.863.401,82	-R\$882.150,33	-R\$3.117.514,67	-R\$5.990.809,09	-R\$5.479.457,03
Total de Rendimento Distribuído	R\$13.253.560,40	R\$13.253.560,40	R\$13.253.560,40	R\$119.282.043,60	R\$159.042.724,80
Total de Resultado por Cota	R\$0,73	R\$0,91	R\$1,05	R\$8,03	R\$10,55
Total de Distribuído por Cota	R\$0,85	R\$0,85	R\$0,85	R\$7,65	R\$10,20
(Distribuído - Resultado)	R\$0,12	-R\$0,06	-R\$0,20	-R\$0,38	-R\$0,35
Reserva Total Acumulada	R\$1,14	R\$1,26	R\$1,20	R\$0,38	R\$0,35
Quantidade de Cotas (ticker VRTA11)	15.592.424	15.592.424	15.592.424		

Resultados Não-Recorrentes	set/26	ago/26	jul/26	Ano (2026)	Últimos 12M
Resultado Não-recorrente (CRI)	R\$31.579,32	R\$110.758,94	R\$14.692,79	R\$1.185.993,44	R\$1.625.385,84
Resultado Não-recorrente (FII)	R\$0,00	-R\$538,24	R\$0,00	R\$340.885,19	-R\$1.314.192,83
Quitação Compromissada Reversa	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	-R\$4.819.471,36	-R\$7.611.688,55

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26.

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

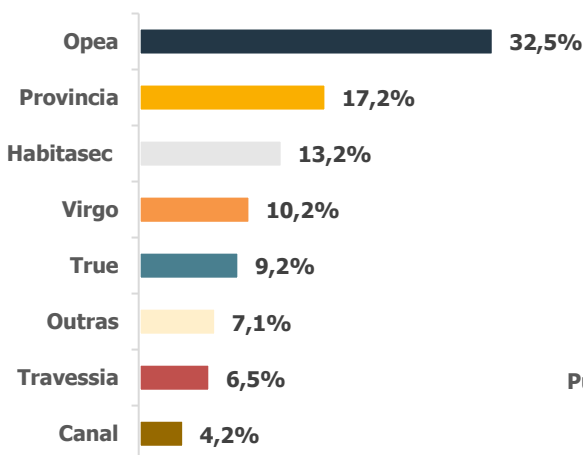
DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



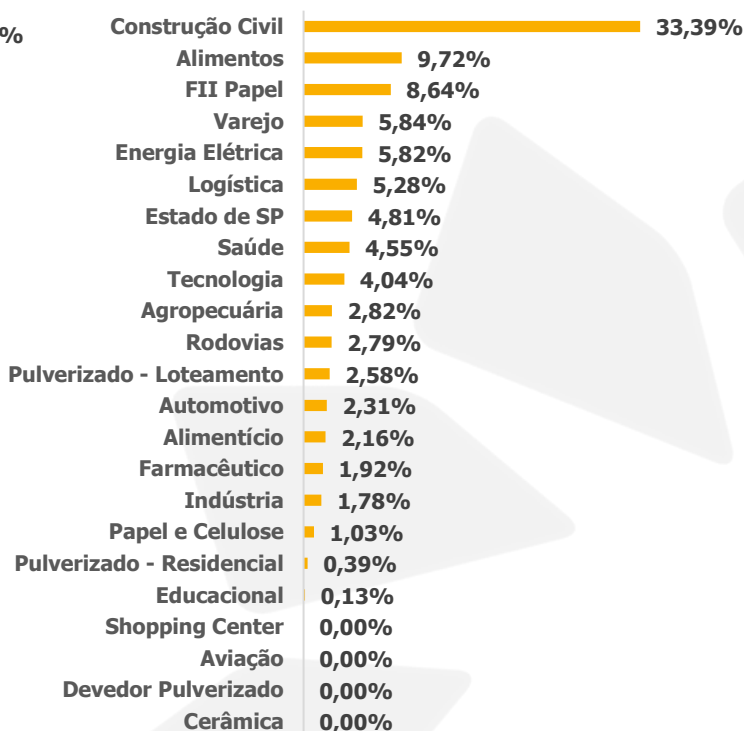
Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/26

DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS POR SECURITIZADORA E POR SETOR DO DEVEDOR¹

SECURITIZADORA



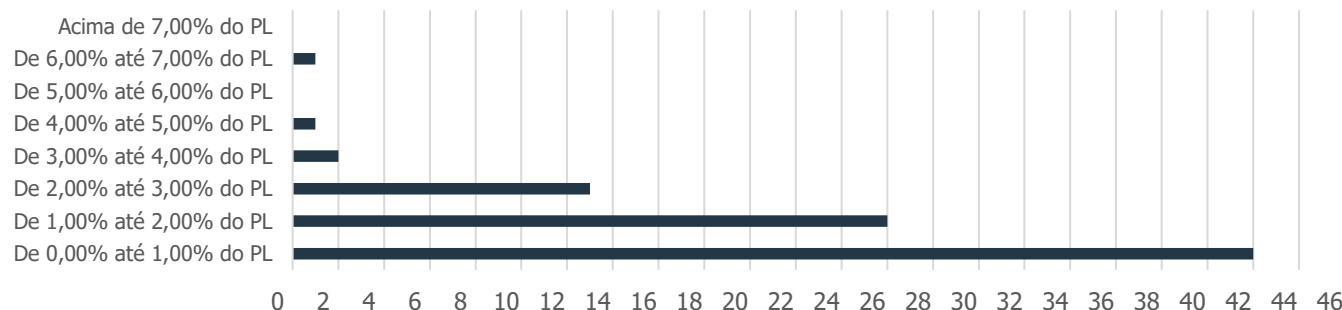
SETOR DO DEVEDOR¹



Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas e Caixa

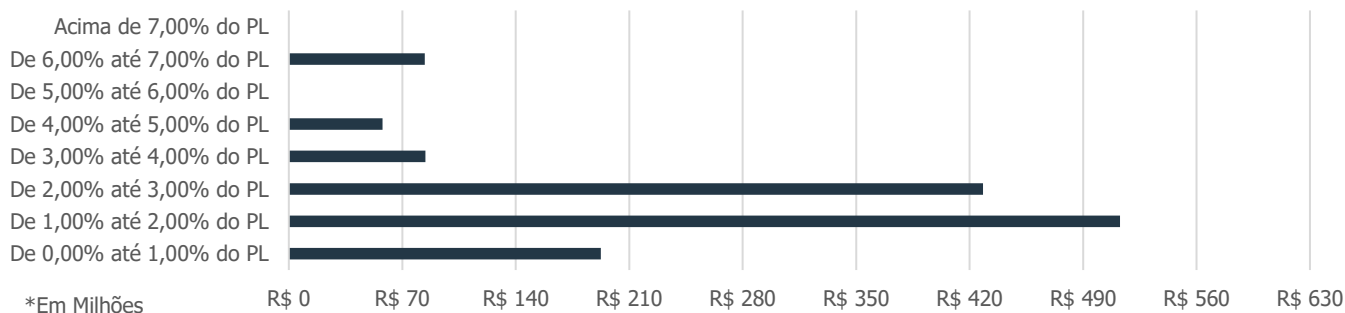
DISTRIBUIÇÃO DOS ATIVOS QUANTIDADE DE ATIVOS¹ POR % DO PL



Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26.

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE VOLUME DE ATIVOS¹ POR % DO PL



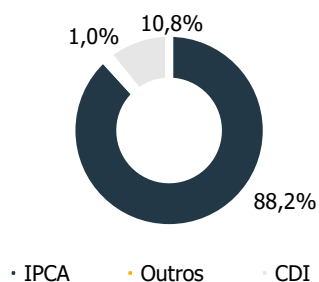
*Em Milhões

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26.

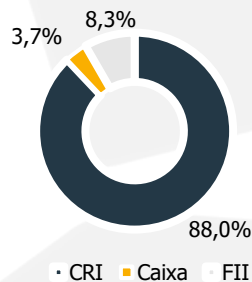
¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR¹ E TIPO DE ATIVO²

INDEXADOR¹



TIPO DE ATIVO²



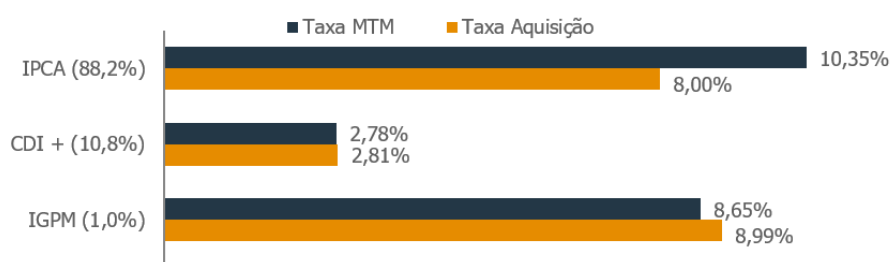
Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas e em FIIs

² Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas Reversas

TAXA MÉDIA POR POR INDEXADOR¹ E PRAZO MÉDIO DO FUNDO

TAXA MÉDIA DOS CRIs¹

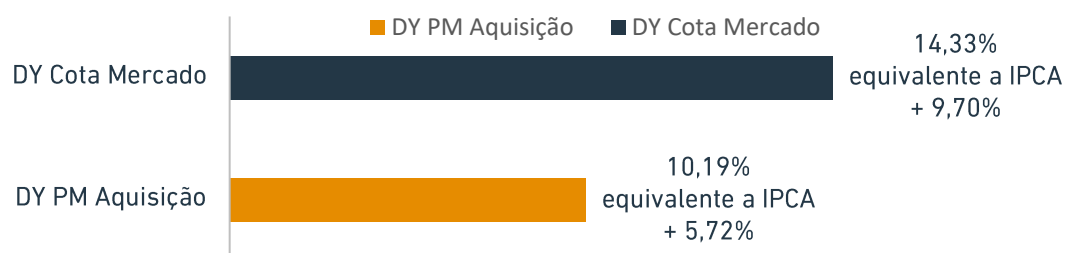


4,38
anos de prazo
médio*

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

DIVIDEND YIELD MÉDIO DOS FIIs



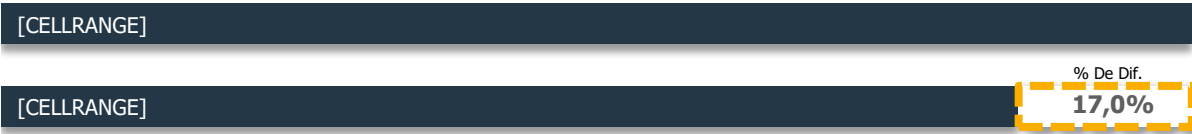
Obs: Considera-se para o IPCA o valor acumulado dos últimos 12 meses, até Agosto/26.

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26

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



Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/26

SENSIBILIDADE DE DIVIDEND YIELD

Data	30/09/26	30/09/26	*Retorno da Carteira de CRIs, em comparação ao preço de aquisição no mercado secundário	
	Yield* (Inflação +)	Valor Cota (R\$)	Preço Mercado (R\$)	Carteira CRI (IPCA +)
Curva Aquisição	7,93%	-	69,00	21,64%
Cota Patrimonial (MTM)	10,75%	84,68	69,50	21,30%
Cota a Mercado	19,44%	72,36	70,00	20,96%
			70,50	20,63%
			71,00	20,30%
			71,50	19,98%
			72,00	19,67%
			72,50	19,36%
			73,00	19,05%
			73,50	18,75%
			74,00	18,45%
			74,50	18,16%

*Taxa Média Ponderada da Carteira de CRIs

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26
Obs.: Retorno da Carteira de CRIs, não considerando aplicações em FII e Compromissadas, Inflação e CDI futuros e custos do fundo.
Obs.2: Para o cálculo da carteira considerando IPCA+ descontamos 4,5% de IPCA para os CRIs indexados ao CDI.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Código	Emissor	Sector do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Summus	25B2867899	Provincia	Construção Civil	35,0%	IPCA	11,50%	6,28%	83.810.125
02	MRV III	26C5001174	Opea	Construção Civil	N/A	CDI +	1,20%	4,33%	57.726.592
03	Gafisa Oscar Freire	22E1273339	Canal	Construção Civil	60,7%	IPCA	10,00%	3,22%	42.949.074
04	Usinas Cajuru e Monte	24L1812703	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	10,00%	3,09%	41.297.654
05	Espaço Y	23L2343460	Opea	Tecnologia	49,9%	IPCA	6,68%	2,93%	39.136.805
06	LAR Cooperativa	22L1258273	Habitasec	Agropecuária	55,6%	IPCA	8,72%	2,81%	37.494.777
07	Arteris	20F0719220	Virgo	Rodovias	61,7%	IPCA	5,12%	2,78%	37.102.201
08	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	2,68%	35.728.835
09	Patrimônio	24L2473636	Provincia	Construção Civil	34,3%	IPCA	9,55%	2,53%	33.722.447
10	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	Varejo	48,6%	IPCA	5,70%	2,51%	33.466.143
11	Direcional II	21D0737500	True	Construção Civil	N/A	IPCA	4,84%	2,31%	30.801.724
12	Grupo Sinal	20K0568000	Virgo	Automotivo	38,3%	IPCA	7,50%	2,30%	30.692.974
13	Assaí Barzel	22E1284935	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,75%	2,26%	30.189.372
14	Grupo BSO	21D0457416	Opea	Construção Civil	7,6%	IPCA	10,00%	2,22%	29.604.276
15	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	Alimentício	40,2%	IPCA	5,24%	1,99%	26.617.072
16	Makro HGRU	21L0666509	Opea	Alimentos	25,1%	IPCA	6,50%	1,97%	26.345.107
17	Pague Menos	20K0696607	True	Com. Dist. Medicamentos	59,1%	IPCA	7,90%	1,92%	25.581.575
18	Unimed	24F1126758	Provincia	Saúde	N/A	IPCA	8,75%	1,91%	25.514.023
19	Cassi	21D0543780	Opea	Saúde	57,8%	IPCA	8,00%	1,91%	25.446.283
20	FazSol	24L2679482	Opea	Energia Elétrica	N/A	IPCA	9,50%	1,83%	24.357.392
21	Sotreq	21B0631104	Planeta	Indústria	61,3%	IPCA	6,24%	1,77%	23.658.743
22	Legacy	25K3285301	Habitasec	Construção Civil	13,9%	CDI +	4,00%	1,74%	23.165.946
23	Via Varejo	20K0571487	Virgo	Varejo	32,3%	IPCA	4,99%	1,70%	22.720.401
24	Grupo Mateus	20B0980166	True	Alimentício	N/A	IPCA	4,72%	1,58%	21.129.278
25	Canopus PPP II	21L0899539	Travessia	Estado de SP	N/A	IPCA	6,00%	1,56%	20.784.330
26	São Vicente	22D0945203	Opea	Alimentos	39,1%	IPCA	8,61%	1,55%	20.687.222
27	THCM 2 - 1ª série	26C0433584	Provincia	Construção Civil	45,3%	IPCA	12,00%	1,48%	19.740.511
28	JSL Ribeira 268	20A0978038	Opea	Logística	36,6%	IPCA	6,00%	1,41%	18.792.455
29	JSL Ribeira 261	20A0977906	Opea	Logística	36,5%	IPCA	6,00%	1,41%	18.778.239
30	Lote 5 II (Loteamentos)	24B1573243	Leverage	Pulverizado - Loteamento	71,4%	IPCA	10,00%	1,35%	18.056.077
31	BRF Londrina	22A0226257	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	6,50%	1,33%	17.741.022
32	Guestier	25E3518733	Provincia	Construção Civil	55,5%	IPCA	12,00%	1,19%	15.874.281
33	OR Loteamentos	25L3861195	Habitasec	Construção Civil	52,0%	IPCA	12,50%	1,19%	15.822.463
34	Assaí Barzel 2ª Tranch	22F1357736	Opea	Alimentos	N/A	IPCA	7,00%	1,16%	15.442.699
35	Ascenty III	20L0710860	Opea	Tecnologia	19,5%	IPCA	5,70%	1,10%	14.672.956
36	Guestier Harmonis 1ª s	26H4190610	Provincia	Construção Civil	17,1%	IPCA	12,00%	1,07%	14.313.117
37	Localfrio (Sub)	19K0981682	Virgo	Logística	45,2%	IPCA	7,00%	1,05%	13.989.394
38	Melhoramentos	21I0892057	True	Papel e Celulose	27,2%	IPCA	8,08%	1,03%	13.699.621
39	Cassol	21F1035597	True	Varejo	36,2%	IPCA	5,50%	1,02%	13.616.779
40	Usina Solar Vassouras	21L0695831	Travessia	Energia Elétrica	37,8%	IPCA	7,50%	0,88%	11.801.869
41	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	Pulverizado - Loteamento	21,2%	IPCA	8,00%	0,85%	11.299.969
42	Evoke 3ª série	26E0012601	Habitasec	Construção Civil	30,5%	CDI +	4,50%	0,80%	10.701.381
43	Fibra - 2ª série	25L3533980	Habitasec	Construção Civil	68,8%	CDI +	3,00%	0,78%	10.443.373
44	Localfrio (Sênior)	19K0981679	Virgo	Logística	45,2%	IPCA	6,19%	0,78%	10.399.369
45	Evoke 4ª série	26H0006201	Habitasec	Construção Civil	30,5%	CDI +	4,50%	0,74%	9.906.818
46	Cassi II	23E1930252	Opea	Saúde	57,8%	IPCA	8,00%	0,72%	9.600.939
47	Airport Town	21H0976574	Virgo	Logística	20,5%	IPCA	6,50%	0,62%	8.286.779
48	Gafisa II - Oscar Freir	23E3611801	Canal	Construção Civil	60,7%	IPCA	11,00%	0,57%	7.608.473
49	Canopus PPP	18J0698011	Virgo (Cibrasec)	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	0,53%	7.069.392
50	Quero-Quero II	21C0774127	Habitasec	Varejo	48,6%	IPCA	5,90%	0,51%	6.789.727
51	Evoke 2ª série	26B0019801	Habitasec	Construção Civil	30,5%	CDI +	4,50%	0,49%	6.501.729
52	Guestier Harmonis 2ª s	26H4190763	Provincia	Construção Civil	17,1%	IPCA	12,00%	0,45%	5.976.000
53	Evoke	25L3391401	Habitasec	Construção Civil	30,5%	CDI +	4,50%	0,43%	5.779.315
54	MRV	22I1423539	True	Construção Civil	N/A	CDI +	3,00%	0,41%	5.453.864
	Outros		19 ativos					2,52%	28.211.471
	Caixa							3,85%	51.441.936
	Comp. Reversa			Compromissadas				-3,61%	(48.112.048)
Total									1.219.430.344

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/26.

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

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

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

#	Ativo	Ticker	Gestão	Setor do Devedor	Preço Aquisição	Valor Últ. Dividendo	Qde Cotas	% da Carteira Investida	Valor Mercado (R\$)
01	GAME11	GAME11	Guardian	FII Papel	10,00	0,100	4.000.000	2,51%	33.560.000
02	ALZC11	ALZC11	Alianza	FII Papel	12,75	0,090	3.871.120	2,14%	28.568.866
03	EQIR11	EQIR11	EQI	FII Papel	10,08	0,100	1.977.288	1,22%	16.273.080
04	RBRR11	RBRR11	RBR	FII Papel	99,30	0,900	151.058	0,78%	10.416.960
05	PSEC11	PSEC11	Pátria	FII Papel	84,35	0,600	173.273	0,66%	8.857.716
06	SNME11	SNME11	SUNO	FII Papel	9,75	0,100	903.060	0,63%	8.380.397
07	TRXF11	TRXF11	TRX	FII Papel	99,86	0,930	41.696	0,22%	2.993.356
08	VGHF11	VGHF11	Valora	FII Papel	10,27	0,060	638.172	0,24%	3.229.150
09	RBRY11	RBRY11	RBR	FII Papel	101,11	1,000	32.783	0,20%	2.720.989
								Total	115.000.513

#	Ativo	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
1	CRIs	91,13%	1.216.100.455
2	FIIs	8,62%	115.000.513
3	Caixa	3,85%	51.441.936
4	Comprom. Reversa	-3,61%	(48.112.048)
Total	Total	100,00%	1.334.430.857

Fonte: Bloomberg, Fator Administração de Recursos – Setembro/26.

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

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

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

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

METODOLOGIA DE ANÁLISE DE RATING

O modelo de Rating da FAR foi desenvolvido como ferramenta de análise de crédito das operações do CRI, utilizada como um dos fatores de precificação de novas aquisições, balanceamento e monitoramento do portfólio.

Os critérios utilizados na avaliação foram inspirados no conceito de 5C's do crédito, e cada um envolve uma análise aprofundada de variáveis qualitativas e quantitativas para mensurar o risco em operações estruturadas. De forma resumida, são avaliados:

- Caráter: avaliação da administração/sócios da empresa, reputacional, Serasa, histórico de emissões no mercado de capitais, rating externos, ESG;
- Condições (avaliação da estrutura da operação): taxa, prazo, forma de pagamento, subordinação, prestadores de serviço, covenants;
- Capacidade: análise do setor de atuação da companhia, resultados, geração de caixa, volatilidade dos resultados, capacidade de arcar com as obrigações da dívida. No caso de operações pulverizadas, análise da carteira de recebíveis para determinar a qualidade do crédito;
- Capital: análise da estrutura de capital da companhia, solvência, liquidez e capacidade de contrair novas dívidas;
- Colateral: análise da estrutura de garantias, valor, liquidez e o índice de cobertura relativo ao valor da dívida;

As notas são ponderadas de acordo com o perfil de risco do ativo (pulverizado ou corporativo). Para cada operação é atribuída uma nota que varia de AAA a D, sendo BBB- ou superior (grau de investimento) o perfil alvo do VRTA.

Para os casos nos quais a devedora possui um rating de crédito corporativo externo, utilizamos esta nota como referência, desde que emitida por uma companhia de renome internacional nos últimos 12 meses. Apesar das operações estruturadas normalmente contarem com garantias que acrescentam uma camada extra de proteção, mantemos o rating igual ao corporativo.

Todos os ativos passam por uma revisão periódica e são discutidas em comitê de crédito para atualização do rating, visando monitorar de perto a evolução do risco. A frequência de cada revisão varia de acordo com o nível de risco, sendo certo que todas as operações são revisadas no mínimo anualmente.

Nesta seção será mostrado o status das revisões do portfólio, bem como eventuais variações nos ratings atribuídos.

ATUALIZAÇÃO DO RATING

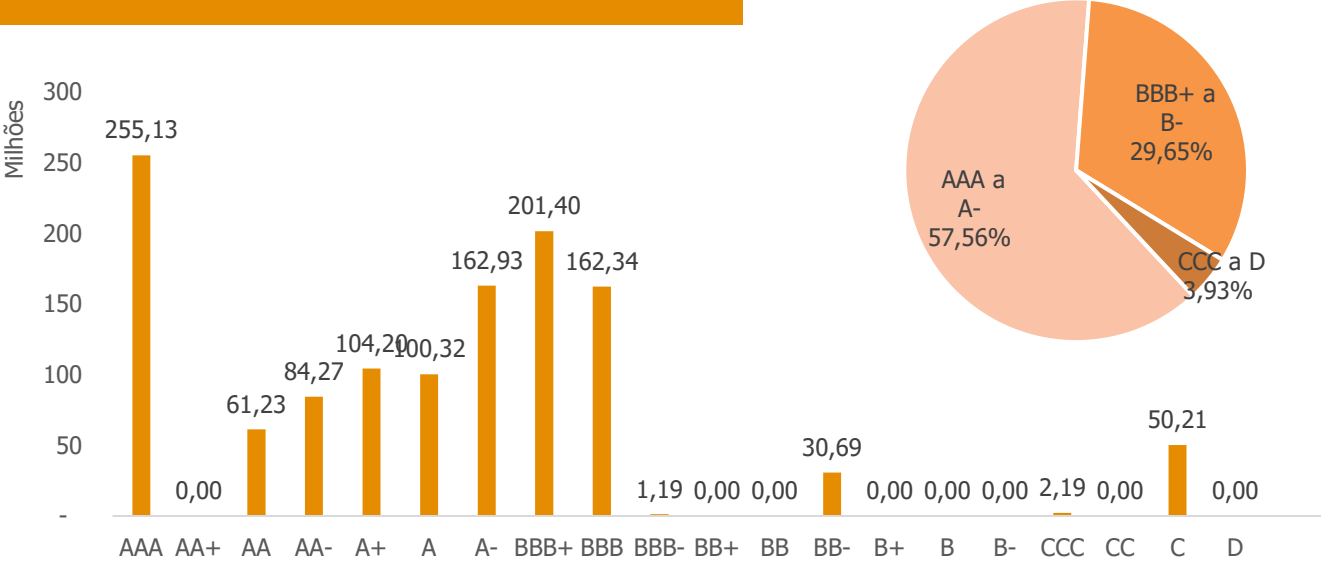
AS OPERAÇÕES QUE FORAM ATUALIZADAS NO MÊS:

- Arteris (20F0719220): elevação da nota de AA para AAA
- Grupo Sinal (20K0568000): rebaixamento da nota de A- para BB-
- Via Varejo (20K0571487): manutenção da nota de C
- Fibra - 2ª série (25L3533980): manutenção da nota de BBB+

RESUMO DOS RATINGS

Ratings Atualizados	72	100%
Atualizados últ. 3 meses	13	18%
2026	26	36%
2025	43	60%
2024	2	3%

RATING DA CARTEIRA¹



CRI EM PDD¹

CRI	Cetip	R\$ sem PDD	R\$ com PDD	PDD	Concentração PDD	Detalhamento
Fragranci II	22J0268287	76.134.494	0	100,00%	82,95%	página 28
Pulverizado 156	10D0018560	4.512.459	296.469	93,43%	4,92%	página 39
Anhanguera	13L0034539	3.795.141	1.783.716	53,00%	4,13%	página 38
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	3.269.865	0	100,00%	3,56%	página 39
BR Distribuidora I	12J0037879	1.623.777	407.055	25,00% ²	1,77%	página 39
Montanini	16L0152594	1.356.425	518.290	61,79%	1,48%	página 38
Pulverizado 259	11I0019326	715.537	48.800	93,18%	0,78%	página 40
Máxima	13C0038450	380.181	0	100,00%	0,41%	página 39
Total	-	91.787.880	3.054.330	-	100,00%	-

Fonte: Fator Administração de Recursos – Setembro/26.

¹: Valor de acordo com a marcação a mercado dos CRIs

²: CRI marcado com aproximadamente 25% de PDD em relação ao valor de curva do ativo.

Obs: As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

ATIVOS E CLASSIFICAÇÃO DE RATING

CRI GUESTIER HARMONIS 1ª e 2ª Série



Operação lastreada em Nota Comercial, cuja devedora é a Guestier que desde 2015 atua no ramo de Loteamento residencial com conceito de Resort. Financiamento de obra de loteamento em Piratininga/SP, atualmente possuem 3 empreendimentos já concluídos e 1 em construção.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

BBB

Última revisão

2026

CRI MAMPEI FUNADA



Operação lastreada em Nota Comercial, Financiamento de obra do empreendimento Aura, localizado na Av. 11 de maio, 2295 - Vila Formosa, Presidente Prudente/SP. A Mampei Funada atua há quase 25 anos no mercado imobiliário, com foco na incorporação e construção em Presidente Prudente e região.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

BBB+

Última revisão

2026

CRI THCM 2 – 1ª e 2ª Série



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, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Aval, Coobrigação, Fundo de Reserva e Outros Fundos.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

A-

Última revisão

2026

CRI MRV III

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 Minha Casa Minha Vida.

Como garantias temos Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A+****Última revisão****2026****CRI FIBRA**

Operação lastreada em CCIs representativas de Notas Comerciais cuja devedora é a Fibra Experts, uma incorporadora nacional com mais de 20 anos de história que atua nos segmentos Residencial, Corporativo e Urbanismo de médio e alto padrão.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2026****CRI OR LOTEAMENTOS**

Operação lastreada em CCI representativa de CCVs. Financiamento de obra dos empreendimentos Reserva Sauípe e Terra Dourada localizados na Bahia. A OR atua há quase 20 anos no mercado imobiliário, com foco na incorporação e construção de empreendimentos residenciais, corporativos e loteamentos.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2025**

CRI EVOKE 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Série

Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento OR Evoke, localizado na rua Vitória Régia, 121 - Paiva, Cabo de Santo Agostinho/PE. A OR atua há quase 20 anos no mercado imobiliário, com foco na incorporação e construção de empreendimentos residenciais, corporativos e loteamentos.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB****Última revisão****2025****CRI LEGACY**

Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento Legacy, localizado na Alameda das Catabas, 96, Caminho das Árvores – Salvador/BA

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão****2025****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão****2025**

CRI GUESTIER – 1ª e 2ª Série

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2024****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 m² construídos e 3 mil unidades entregues.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão****2026**

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2025****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2025****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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB-****Última revisão****2026**

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A+****Última revisão****2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB****Última revisão****2024****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB****Última revisão****2024**

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2024****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2026**

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB-**

Última revisão

2026

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 Minha Casa Minha Vida.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A+**

Última revisão

2026

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%.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A**

Última revisão

2026

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+**

Última revisão

2026

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-**

Última revisão

2026

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA**

Última revisão

2026

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.

O crédito encontra-se inadimplente e a empresa devedora está em processo de recuperação judicial. No entanto, o CRI conta com garantia fiduciária classificando-se como crédito extraconcursal. Neste momento estamos em tratativa/ aguardando uma proposta da empresa para renegociação da dívida.

Rating

CCC

Última revisão

2025

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.

Sem atualização de rating/ crédito no mês

Rating

AAA

Última revisão

2026

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.

Sem atualização de rating/ crédito no mês

Rating

BBB

Última revisão

2024

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA-****Última revisão****2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A+****Última revisão****2025****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2024**

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB**

Última revisão

2026

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA**

Última revisão

2025

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AA-**

Última revisão

2025

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. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Seguro.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C****Última revisão****2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão****2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão****2024**

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB-****Última revisão****2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão****2024****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão****2026**

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

AA

Última revisão

2024

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

AA-

Última revisão

2025

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

AAA

Última revisão

2026

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BB-****Última revisão**
2026**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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**BBB+****Última revisão**
2025**CREDITAS V**

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A****Última revisão**
2026

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**A-****Última revisão
2025****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**C****Última revisão
2026****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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating**AAA****Última revisão
2026**

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.

Rating

AAA

Última revisão

2026

Sem atualização de rating/crédito no mês**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.

Rating

AAA

Última revisão

2026

Sem atualização de rating/crédito no mês**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.

Rating

AA-

Última revisão

2024

Sem atualização de rating/crédito no mês

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

A-

Última revisão
2025

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

AAA

Última revisão
2026

CREDITAS



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

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

A

Última revisão
2026

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

C

Última revisão
2025

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.

Em processo de arbitragem, sem atualizações recentes

Rating

CCC

Última revisão
2025

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

C

Última revisão
2025

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 a emissão do CRI.

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

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

C

Última revisão
2025

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.

Em processo de arbitragem, sem atualizações recentes

Rating

CCC

Última revisão
2025

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.

Sem atualização de rating/crédito no mês

Rating

C

Última revisão
2025

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.

Sem atualização de rating no mês/crédito no mês

Rating

C

Última revisão

2025

LISTA DOS FIIS

ALZC11 - ALIANZA ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 222,8 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 82,1%
Cotas detidas: 3.871.120 cotas
Preço Aquisição: R\$ 12,75/cota (última aquisição Dez/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,09/cota

GAME11 - GUARDIAN GESTORA



Patrimônio Líquido: R\$ 265,1 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 61,0%
Cotas detidas: 4.000.000 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,00/cota (última aquisição Out/21)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,10/cota

RBRR11 - RBR ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 1.498,0 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 98,5%
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\$ 1.346,3 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 26,2%
Cotas detidas: 638.172 cotas
Preço Aquisição: R\$ 10,27/cota (última aquisição Set/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,06/cota

EQIR11 - EQI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 105,2 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 96,8%
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\$ 1.289,5 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 83,6%
Cotas detidas: 32.783 cotas
Preço Aquisição: R\$ 101,11/cota (última aquisição Nov/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 1,00/cota

PSEC11 - VBI ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 1.330,1 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 31,1%
Cotas detidas: 173.273 cotas
Preço Aquisição: R\$ 84,35/cota (última aquisição Mar/24)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,60/cota

SNME11 - SUNO ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 72,1 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 32,7%
Cotas detidas: 903.060 cotas
Preço Aquisição: R\$ 9,75/cota (última aquisição Out/23)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,10/cota

TRXF11- TRX ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 6.059,9 Milhões
PL Alocado em CRI/Liquidez: 9,6%
Cotas detidas: 41.696 cotas
Preço Aquisição: R\$ 100,30/cota (última aquisição Dez/25)
Rendimento pago no mês: R\$ 0,93/cota

VERITÀ 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 E VIDEOS

29/09/25 – Video Youtube Tiago Reis - VRTA11: FINANCIAMENTO DE OBRA E CRÉDITO IMOBILIÁRIO | VALE A PENA INVESTIR?

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=IPmasaWJ36k>

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=HkLnUzskP-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>

PARTICIPAÇÕES EM IMPRENSA

02/10/25 – Suno - Fundos imobiliários crescem mesmo com juros elevados; conheça as estratégias das gestoras – Gustavo Bianchi

Link: <https://www.suno.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-crescem-mesmo-com-juros-elevados-conheca-as-estrategias-das-gestoras/>

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.gh.html>

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/>

PERGUNTAS SELECIONADAS DOS COTISTAS

Gostaria de ter acesso ao meu Informe de Rendimentos de 2025, 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.itaui.com.br/login

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

Qual o real Benchmark do Fundo?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ENDEREÇOS

SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

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

SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)

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

CONTATOS

CONTATO DA GESTÃO

gestao@fator.com.br

(55 11) 3049 9478

CONTATO DO ADMINISTRADOR

fundosimobiliarios@fator.com.br

(55 11) 3049 6110



» Escaneie o QR Code
e nos acompanhe nas redes sociais

Agilidade, proximidade e segurança

www.far.fator.com.br