



fator administração
de recursos

VRTA11 Fator Verità

Fundo de Investimento Imobiliário

Relatório Mensal
Jan/2021

VRTA11 Fator Verità

Fundo de Investimento Imobiliário

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

O Fundo concluiu o mês com R\$ 102,22 de cota patrimonial e R\$ 115,83 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,90 (R\$ 8,93 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,87% (10,94% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial.

Notas da Equipe de Gestão

Apresentamos neste mês de Janeiro/21 o novo modelo do nosso Relatório Mensal, que foi elaborado visando transmitir as informações do Verità de maneira mais clara e detalhada aos nossos cotistas. Levamos em consideração as diversas sugestões que recebemos, de modo que algumas informações já foram incluídas e outras serão implementadas nos próximos meses.

Após a finalização da 7ª Emissão de Cotas em Ago/20, o Verità continua com seus esforços para a análise e aprovação dos CRIs de seu pipeline a fim de alocar os recursos captados na oferta. Estão detalhadas nas Páginas 3 a 6 as alocações já foram realizadas e os CRIs de nosso pipeline que estão sendo analisados (no campo “próximas alocações”).

O fundo não realizou alocações em Janeiro/21 e finalizou o mês com R\$ 366 milhões em caixa. Devido a boas oportunidades de negociação, realizamos a venda das nossas posições do CRI GPA Caucaia (R\$ 3,7 Milhões) e do CRI BB Mapfre (2,5 Milhões). Atualmente, possuímos um Resultado Acumulado de R\$ 0,17 por cota, gerados a partir de multas de pré-pagamento e trades no secundário.

Frente a situação da Pandemia do COVID-19, tivemos 6 CRIs de nossa carteira que passaram por renegociação, tendo sido concedida carência de amortização e mantidos os pagamentos mensais de juros, não prejudicando a distribuição dos dividendos aos cotistas. A partir de Janeiro/21, todos estes CRIs já tinham reestabelecido seus pagamentos integrais, tendo sido superada essa situação adversa sem inadimplimentos.

Ao longo do último ano o IGP-M apresentou variações extremamente elevadas e muito acima das expectativas do mercado. Tendo em vista este comportamento, a gestão como forma de evitar riscos desnecessários a carteira, passou a avaliar com muito mais critério operações em IGP-M, e até a negar ou pedir a alteração do índice em casos que fosse possível. Nossa visão é de que este índice tão elevado pode vir a causar dificuldade no repasse aos devedores ou até a inadimplência dos mesmos. Outro cuidado que estamos tendo é que, historicamente, o IGP-M depois de uma forte alta trás em seguida uma queda, chegando a ficar negativo, portanto ao evitar este índice passamos a mitigar o risco de queda na receita, evitando que sua volatilidade reflita na carteira.

A Gestão tem mantido seu processo de *due diligence* das Securitizadoras e na composição de um portfólio de investimentos que reflita estes processos, envidando todos esforços possíveis para dar mais transparência aos cotistas do Verità, e neste sentido solicita que possíveis melhorias no relatório sejam enviadas ao e-mail: gestaoverita@fator.com.br.

Novas alocações

Não ocorreram alocações no período.

Movimentações na Carteira

- CRI GPA Caucaia – Venda Total no volume de R\$ 3,7 Milhões em 11/01/21;
- CRI BB Mapfre – Venda Total pós pagamento do evento anual de juros e amortização, no volume de R\$ 2,5 Milhões em 21/01/21;

Perfil do Fundo

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.

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 12/02/2021

R\$ 0,90 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição 29/01/2021

R\$ 102,22

Cota de Mercado

Posição 29/01/2021

R\$ 115,83

PL do Fundo

Posição 29/01/2021

R\$ 1.022.156.111,20

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.

Sétima Emissão de Cotas

Próximas alocações

Estamos trabalhando com a análise dos CRIs do Pipeline para alocação dos recursos da 7ª Emissão de Cotas, que conta com operações em diferentes fases. Até o momento tivemos a aquisição de 8 das operações que estão identificadas na Tabela 1 com o Status de "Liquidado", no volume total de R\$ 252 Milhões.

Temos aprovados em Comitê Interno 9 CRIs que totalizam o volume de R\$ 243 Milhões de aquisição, que estão em fase de finalização dos contratos lastro, finalização das diligências e contratação dos prestadores de serviço. Dentre estes CRIs, 5 serão aquisições exclusivas.

O CRI 6, CRI 17, CRI 21 e o CRI 29 estão em fase de finalização das diligências e das documentações.

Os demais CRIs descritos na Tabela 1 estão em fase de formulação de documentação e início de diligências.

Também temos outras 5 operações passando pelo nosso processo de análise para submetê-las ao Comitê para aprovação. Elas somam um total de R\$ 190 Milhões e estão detalhadas na Tabela 2.

Estão também identificadas na Tabela 2 as operações analisadas e aprovadas que não avançaram a ponto de serem liquidadas. Temos 4 operações que somam um volume de R\$ 130 Milhões que foram aprovadas, mas posteriormente foram canceladas, por nos depararmos com situações negociais e problemas de diligência que não puderam ser superadas.

Por fim, também estão identificadas as operações que reprovamos em comitê após análise por entender que as condições ofertadas, garantias oferecidas e outros aspectos não forneciam uma boa relação de risco x retorno para serem adquiridas para nossa carteira de CRIs (7 operações em um volume de R\$ 218 Milhões).

Tabela 1:

Ativo	Status	Risco	Indexador	Taxa	Montante (R\$)
GPA TRX III	Liquidado	BTS	IPCA	5,25%	40.016.587,42
Quero-Quero	Liquidado	BTS	IPCA	5,70%	39.081.000,00
Pague Menos	Liquidado	BTS	IPCA	7,90%	28.690.000,00
CRI 4	Aprovado	Corporativo	IGP-M	7,00%	43.000.000,00
Jardim das Angélicas	Liquidado	Loteamento	IPCA	8,00%	24.985.000,00
CRI 6	Aprovado	Corporativo	IPCA	10,00%	25.000.000,00
Canopus PPP III	Liquidado	Corporativo	IPCA	6,00%	39.999.645,78
Creditas V	Liquidado	Pulverizado	IPCA	6,50%	17.067.000,00
Grupo Sinal	Liquidado	Corporativo	IPCA	7,50%	37.534.249,34
CRI 11	Aprovado	Corporativo	IPCA	10,00%	50.000.000,00
CRI 17	Aprovado	Corporativo	IPCA	6,25%	27.500.000,00
CRI 23	Aprovado	Corporativo	IPCA	7,00%	15.000.000,00
Ascenty III	Liquidado	BTS	IPCA	5,70%	24.456.000,00
CRI 21	Aprovado	Corporativo	IPCA	5,70%	7.000.000,00
CRI 26	Aprovado	Corporativo	IPCA	5,25%	30.000.000,00
CRI 15	Aprovado	Pulverizado	IGP-M	9,50%	30.000.000,00
CRI 29	Aprovado	Corporativo	IPCA	5,50%	15.000.000,00

Tabela 2:

Ativo	Status	Risco	Indexador	Taxa	Montante (R\$)
CRI 2	Cancelado	Corporativo	IPCA	12,00%	20.000.000,00
CRI 3	Cancelado	Pulverizado	IPCA	7,00%	40.000.000,00
CRI 8	Cancelado	Corporativo	CDI +	4,00%	40.000.000,00
CRI 20	Cancelado	Corporativo	CDI +	8,50%	30.000.000,00
CRI 12	Reprovado	Corporativo	IPCA	8,00%	22.000.000,00
CRI 13	Reprovado	Pulverizado	IGP-M	10,50%	40.000.000,00
CRI 14	Reprovado	Corporativo	IPCA	10,00%	33.000.000,00
CRI 16	Reprovado	Pulverizado	IPCA	9,50%	15.000.000,00
CRI 22	Reprovado	Pulverizado	IGP-M	12,00%	28.000.000,00
CRI 28	Reprovado	Corporativo	IPCA	8,50%	45.000.000,00
CRI 30	Reprovado	Pulverizado	IPCA	10,00%	35.000.000,00
CRI 18	Em Análise	Corporativo	IPCA	8,00%	50.000.000,00
CRI 19	Em Análise	Corporativo	IPCA	7,50%	30.000.000,00
CRI 24	Em Análise	Corporativo	IPCA	7,50%	50.000.000,00
CRI 27	Em Análise	Pulverizado	IPCA	9,00%	40.000.000,00
CRI 31	Em Análise	Pulverizado	IPCA	7,00%	20.000.000,00

Todas as operações passam por um processo de análise e diligência profundo e que é natural que algumas das operações elencadas acima (mesmo as já aprovadas) possam vir a não sair, dado que eventualmente possam apresentar problemas nas diligências e não atenderem nossos critérios de qualidade de estrutura, garantia e/ou crédito, para termos conforto em liquidá-las e mantê-las em carteira.

Por fim, as informações desta seção de Próximas alocações serão atualizadas mês a mês, conforme o andamento das análises e liquidações.

Eventos Subsequentes

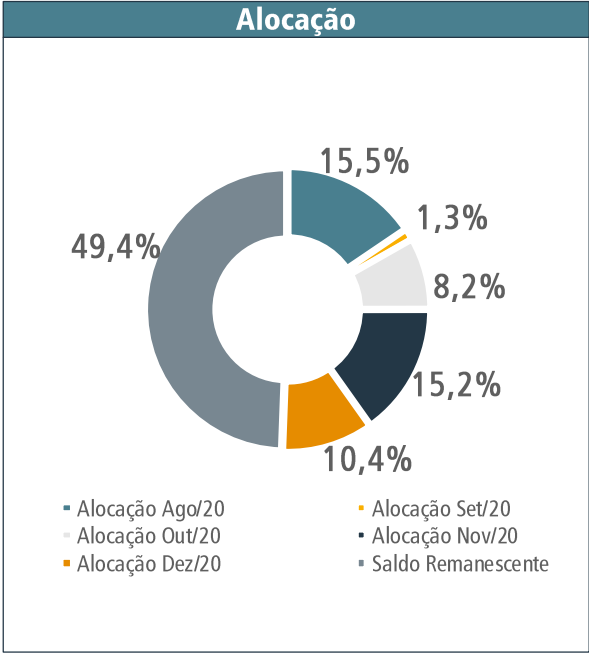
- 1) Tivemos em 17/02/21 a liquidação do CRI 29 do Pipeline, no volume de R\$ 15 Milhões, a IPCA + 5,50% a.a. Mais detalhes sobre a aquisição e o CRI serão informados no Relatório de Fevereiro/21.

Sétima Emissão de Cotas

Table with 3 columns: VRTA11 Pós Oferta, Cotas, R\$. Rows include Valor Patrimonial das Cotas da 7ª Emissão, Cotas Pré-Emissão, Cotas Direito de Preferência, Cotas Sobras, Cotas Montante Adicional, Cotas Pedidos de Reserva, Quantidade de Cotas 04/08/20, and Valor Patrimonial das Cotas Pós 7ª Emissão.

1 Valor da cota de emissão menos os custos da oferta

Table with 3 columns: Alocação, R\$, %. Rows include Caixa Disponível Pós Oferta, Alocação Ago/20, Alocação Set/20, Alocação Out/20, Alocação Nov/20, Alocação Dez/20, and Saldo Remanescente.



Operações Adquiridas Dezembro/20

Pague Menos

1ª Emissão 290ª Série da True Securitizadora; Adquirimos R\$ 28,7 milhões, pelo prazo de 20 anos, a taxa de IPCA + 7,90% a.a., pagamentos mensais; 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. Adicionalmente, temos Fundo de Retenção dos recursos das Obras, Retenção de Recurso Adicional de cerca de R\$ 3,2 Milhões a ser liberado conforme entrega das usinas e amortizações extraordinárias com recursos excedentes provenientes da parcela do contrato referente à prestação de serviços;

Ascenty III

1ª Emissão 313ª Série da RB Capital Companhia Securitizadora; Adquirimos R\$ 24,5 milhões, pelo prazo de 10 anos, a taxa de IPCA + 5,70% a.a., pagamentos mensais; 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. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel e Seguro Fiança de 12 Parcelas do CRI. Operação no total de R\$ 44,9 milhões, contou com o RB Capital Investimentos como Coordenador Líder, tendo sido pré-pago o CRI Ascenty II (gerando um prêmio de pré-pagamento) para utilização do mesmo lastro para a nova emissão.

Operações Adquiridas Novembro/20



Canopus PPP III

1ª Emissão 44ª Série da Travessia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40 milhões, pelo prazo de 15 anos, a taxa de IPCA + 6,10% a.a., pagamentos mensais;

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

4ª Emissão 132ª Série da ISEC Securitizadora;
Adquirimos R\$ 37,5 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 7,50% a.a., pagamentos mensais;

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.

Operação no total de R\$ 90,6 milhões, contou com o Banco Credit Suisse como Coordenador Líder;

Operações Adquiridas Outubro/20



Jardim das Angélicas

1ª Emissão 40ª Série da Travessia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 25 milhões, pelo prazo de 15 anos, a taxa de IPCA + 8,00% a.a., pagamentos mensais;

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;



Credits V

27ª Emissão 1ª Série da VERT Securitizadora;
Adquirimos R\$ 17,1 milhões, pelo prazo de 20 anos, a taxa de IPCA + 6,50% a.a., pagamentos mensais a partir de fev/21;

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade *Home Equity*, originados pela Credits, que foram financiados em diversas capitais do Brasil. Como garantias temos Alienação Fiduciária dos imóveis, Apólices de Seguro e Subordinação;



Operações Adquiridas Setembro/20



BB Mapfre

5ª Emissão 26ª Série da Gaia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 2,6 milhões, pelo prazo restante de 13 anos, a taxa de IGP-M + 8,19% a.a., pagamentos anuais em Janeiro;

Operação lastreada em contrato de locação atípico (*Built-to-Suit*) de 16 lajes corporativas da Ala do empreendimento WTorre Morumbi, localizado em São Paulo/SP, tendo como locatárias a Mapfre e a Aliança do Brasil Seguros. Como garantias temos Alienação Fiduciária das lajes e fiança das controladoras das locatárias;



GPA Caucaia

1ª Emissão 75ª Série da Barigui Securitizadora;
Adquirimos R\$ 3,8 milhões, pelo prazo restante de 10 anos, a taxa de IPCA + 4,80% a.a.;

Operação lastreada em Contratos de Locação Atípicos de dois Galpões do Grupo GPA, sendo um utilizado como Centro de Distribuição e um como Supermercado, localizados na cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza/CE. Como garantias temos Alienação Fiduciária do terreno, Fundo de Reserva e Fiança;

Operações Adquiridas Agosto/20



Quero-Quero

1ª Emissão 193ª Série da Habitasec Securitizadora;
Adquirimos R\$ 39 milhões, pelo prazo de 21 anos, a taxa de IPCA + 5,70% a.a. (Investidor Único);

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;

Operações Adquiridas Julho/20



GPA TRX III

1ª Emissão 84ª Série da Barigui Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40 milhões, pelo prazo de 15 anos, a taxa de IPCA + 5,25% a.a.;

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 e Fundo de Reserva;

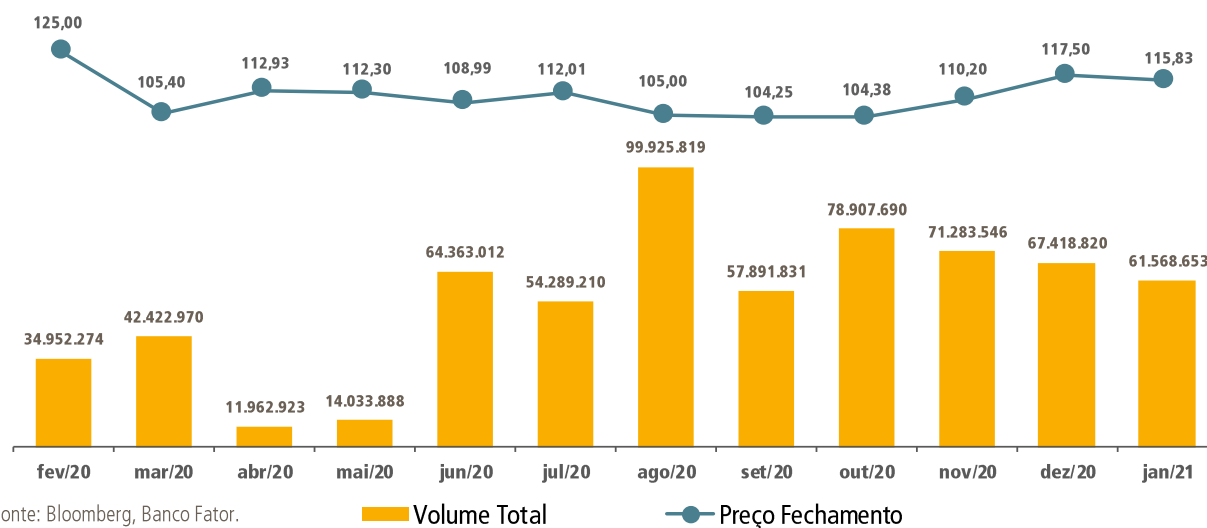


Distribuição de Rendimentos

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Patrimonial ¹	Reantabilidade Gross Up CDI% ²
fev/20	515.328.987,40	106,24	125,00	4.850.490,00	0,81	0,76%	305,16%
mar/20	501.948.240,39	103,48	105,40	4.850.490,00	0,74	0,70%	242,17%
abr/20	504.479.454,11	104,01	112,93	4.850.490,00	0,71	0,69%	283,29%
mai/20	509.464.559,79	105,03	112,30	4.850.490,00	0,73	0,70%	350,18%
jun/20	509.860.720,64	105,12	108,99	4.850.490,00	0,96	0,91%	506,43%
jul/20	803.613.310,58	105,72	112,01	7.601.472,00	0,61	0,58%	224,17%
ago/20	1.025.089.508,69	102,51	105,00	10.000.000,00	0,51	0,48%	354,95%
set/20	1.020.479.932,40	102,05	104,25	10.000.000,00	0,61	0,60%	445,99%
out/20	1.020.373.388,13	102,04	104,38	10.000.000,00	0,66	0,65%	484,73%
nov/20	1.027.555.183,68	102,76	110,20	10.000.000,00	0,79	0,77%	609,31%
dez/20	1.035.812.344,35	103,58	117,50	10.000.000,00	0,90	0,88%	626,58%
jan/21	1.022.156.111,20	102,22	115,83	10.000.000,00	0,90	0,87%	683,80%

Mini DRE	jan-21	dez/20	nov/20	Ano (2021)	Últimos 12M
Resultados Recorrentes (CRI)	R\$9.357.254,12	R\$9.090.124,29	R\$8.019.673,95	R\$9.357.254,12	R\$67.795.019,68
Resultados Recorrentes (Outros)	-	-	-	-	-
Resultados Não-Recorrentes (CRI)	R\$277.939,69	R\$173.702,31	R\$7.046,35	R\$277.939,69	R\$2.044.047,33
Resultado Compromissada	R\$401.085,13	R\$470.315,92	R\$484.649,59	R\$401.085,13	R\$3.972.193,85
Total de Receitas	R\$10.036.278,94	R\$9.734.142,52	R\$8.511.369,89	R\$10.036.278,94	R\$73.811.260,85
(-) Despesas	-R\$1.040.969,76	-R\$904.756,03	-R\$931.566,65	-R\$1.040.969,76	-R\$8.705.440,84
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$4.690,82	R\$170.613,51	R\$320.196,76	R\$4.690,82	R\$712.414,39
Distribuição Efetiva	R\$9.000.000,00	R\$9.000.000,00	R\$7.900.000,00	R\$9.000.000,00	R\$65.818.234,40
Distribuição por cota	R\$0,90	R\$0,90	R\$0,79	R\$0,90	R\$8,93

Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



¹ Dividend Yield Patrimonial calculado pela Distribuição por Cota do Mês dividido pela Cota Patrimonial do encerramento do mês anterior.



Composição da Carteira¹

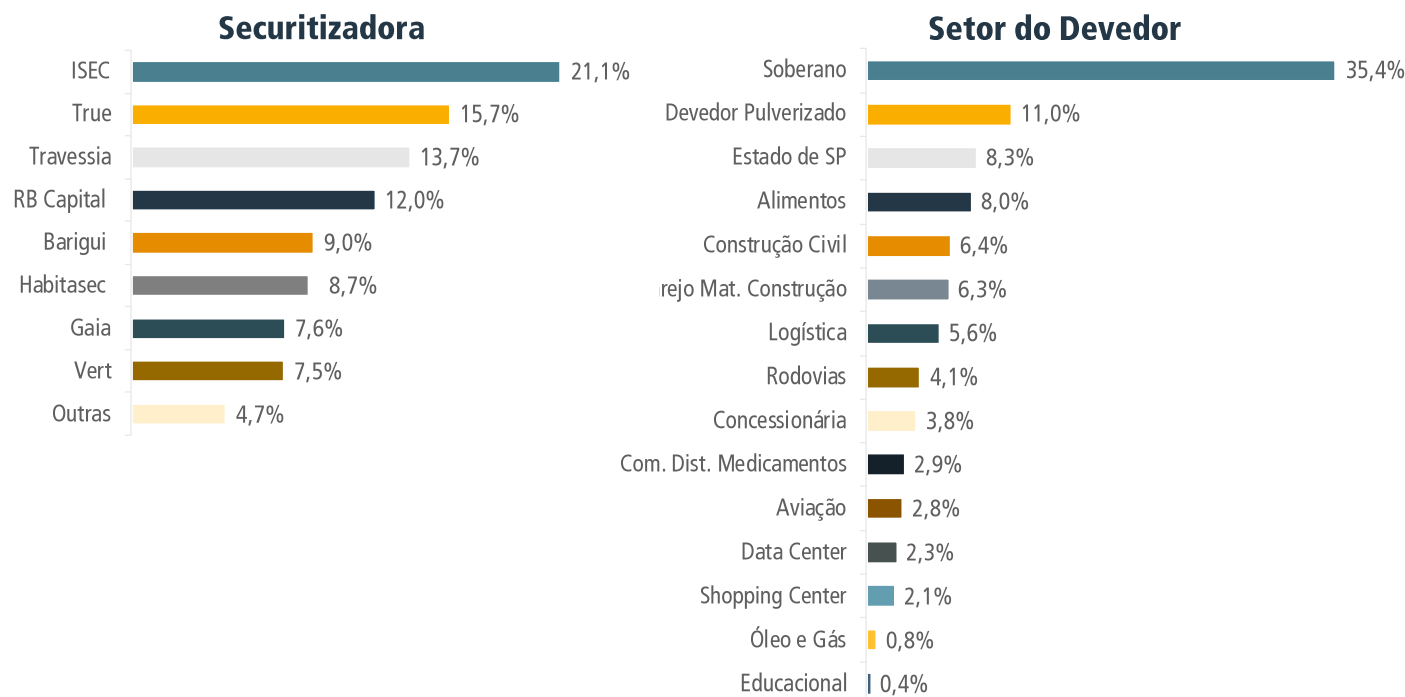
#	Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Sector do Devedor	LTV ²	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
01	Arteris	20F0719220	ISEC	4º/93ª	Rodovias	99,5%	IPCA	5,13%	06/07/45	4,09%	42.206.880
02	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	1º/4ª	Estado de SP	N/A	IPCA	6,10%	10/01/36	4,01%	41.401.374
03	Grupo Sinal	20K0568000	ISEC	4º/132ª	Concessionária	62,4%	IPCA	7,50%	16/11/32	3,77%	38.938.308
04	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	1º/193ª	Varejo Mat. Construção	102,5%	IPCA	5,70%	20/07/41	3,71%	38.293.225
05	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	1º/84ª	Alimentos	69,8%	IPCA	5,25%	10/07/35	3,16%	32.630.644
06	Grupo Mateus	20B0980166	True	1º/212ª	Alimentos	N/A	IPCA	5,00%	16/02/32	3,01%	31.105.266
07	Pague Menos	20K0696607	True	1º/290ª	Com. Dist. Medicamentos	86,2%	IPCA	7,90%	14/11/40	2,87%	29.644.416
08	Vitacon	19I0739560	ISEC	4º/47ª	Construção Civil	52,3%	CDI +	2,23%	18/09/29	2,77%	28.631.300
09	Azul	19I0330886	Vert	11º/1ª	Aviação	44,8%	IPCA	4,50%	24/06/28	2,76%	28.524.234
10	Diálogo III	19H0182182	Gaia	4º/116ª	Devedor Pulverizado	16,2%	IGPM	5,00%	08/12/27	2,75%	28.394.410
11	Balaroti	19J0133907	RB Capital	1º/219ª	Varejo Mat. Construção	81,1%	CDI +	3,00%	24/10/29	2,54%	26.276.075
12	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1º/30ª	Estado de SP	N/A	IPCA	6,25%	15/01/36	2,51%	25.936.570
13	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	1º/40ª	Devedor Pulverizado	63,7%	IPCA	8,00%	16/09/35	2,35%	24.217.871
14	Ascenty III	20L0710860	RB Capital	1º/313ª	Data Center	43,5%	IPCA	5,70%	14/05/30	2,32%	23.959.938
15	Localfrio (Sub)	19K0981682	ISEC	4º/55ª	Logística	85,7%	IPCA	7,75%	16/12/31	1,91%	19.749.782
16	Direcional	19G0269138	True	1º/193ª	Construção Civil	N/A	CDI %	109,50%	04/07/25	1,85%	19.098.554
17	Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2º/303ª	Estado de SP	N/A	IPCA	9,00%	15/05/28	1,81%	18.733.173
18	GPA TRX	20E0031084	Barigui	1º/79ª	Alimentos	81,7%	IPCA	6,00%	10/05/35	1,81%	18.729.732
19	Creditas V	20J0837185	Vert	27º/1ª	Devedor Pulverizado	53,0%	IPCA	6,50%	15/10/40	1,76%	18.167.698
20	Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1º/146ª	Construção Civil	37,9%	CDI +	2,15%	27/06/23	1,76%	18.153.330
21	Localfrio (Sênior)	19K0981679	ISEC	4º/54ª	Logística	70,5%	IPCA	6,25%	16/12/31	1,08%	11.201.809
22	JSL Ribeira 268	20A0978038	RB Capital	1º/268ª	Logística	70,1%	IPCA	6,00%	25/01/35	1,04%	10.727.508
23	JSL Ribeira 261	20A0977906	RB Capital	1º/261ª	Logística	66,6%	IPCA	6,00%	25/01/35	0,99%	10.186.222
24	Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Devedor Pulverizado	31,3%	IGPM	6,10%	10/07/26	0,98%	10.151.682
25	Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Devedor Pulverizado	46,7%	IGPM	10,50%	04/05/27	0,92%	9.485.994
26	Shopping Limeira	15L0542353	True	1º/22ª	Shopping Center	52,9%	IPCA	9,67%	07/12/27	0,72%	7.444.131
27	Mega Moda	16G0500404	True	1º/74ª	Shopping Center	33,3%	IPCA	9,32%	17/07/24	0,63%	6.527.660
28	Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Logística	60,9%	IPCA	6,30%	20/06/27	0,53%	5.473.441
29	Mauá	18F0922803	True	1º/143ª	Devedor Pulverizado	22,4%	IGPM	7,50%	25/06/25	0,47%	4.817.575
30	Creditas	18F0879525	True	1º/149ª	Devedor Pulverizado	16,9%	IPCA	8,51%	29/11/32	0,46%	4.739.954
31	Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Óleo e Gás	N/A	IGPM	7,30%	20/10/23	0,45%	4.697.177
32	Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping Center	40,0%	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,41%	4.274.304
33	Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping Center	8,3%	CDI +	2,00%	14/07/23	0,37%	3.788.651
34	Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Educacional	64,8%	IGPM	8,65%	15/09/28	0,35%	3.639.833
35	THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	10,50%	14/11/27	0,30%	3.139.050
36	BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Óleo e Gás	N/A	IPCA	6,46%	15/12/23	0,20%	2.059.651
37	Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Devedor Pulverizado	7,5%	IGPM	12,00%	15/07/24	0,18%	1.845.991
38	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Devedor Pulverizado	15,5%	IPCA	7,47%	15/02/34	0,18%	1.813.079
39	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Devedor Pulverizado	30,7%	IGPM	7,30%	13/12/39	0,17%	1.716.753
40	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Devedor Pulverizado	16,9%	IPCA	9,58%	15/02/34	0,14%	1.463.375
41	BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Óleo e Gás	N/A	IPCA	5,08%	15/04/31	0,13%	1.388.769
42	Montanini	16L0152594	True	1º/83ª	Devedor Pulverizado	46,3%	IGPM	11,00%	16/07/31	0,11%	1.181.610
43	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Devedor Pulverizado	114,5%	IGPM	8,70%	20/09/31	0,06%	588.491
44	Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Devedor Pulverizado	20,2%	IGPM	6,50%	22/07/23	0,05%	506.264
45	GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Devedor Pulverizado	N/A	IPCA	10,00%	25/10/21	0,04%	398.957
46	Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Devedor Pulverizado	5,6%	IGPM	8,00%	20/12/21	0,04%	361.765
47	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Devedor Pulverizado	26,1%	IGPM	8,00%	20/11/41	0,01%	74.449
48	Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Devedor Pulverizado	N/A	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%	-
49	Shopping Lajeado	13B0036712	Vert	5º/1ª	Shopping Center	N/A	IPCA	6,50%	15/02/23	0,00%	-
	Caixa	CX	Itaú		Soberano	N/A	CDI %	76,68%	01/01/25	35,45%	365.979.454

¹ As operações estão individualmente descritas no final deste relatório.

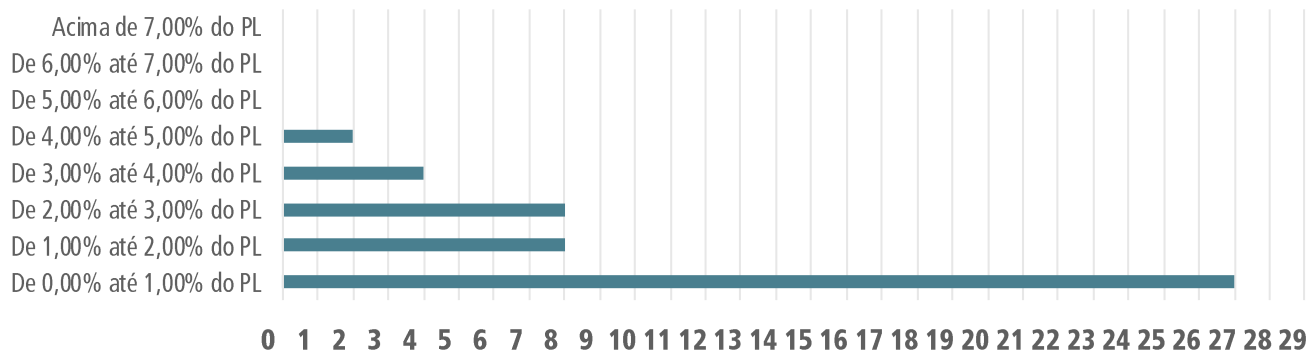
² LTV calculado pelo valor da garantia no último Laudo de Avaliação disponível, corrigido pelo IPCA do período.



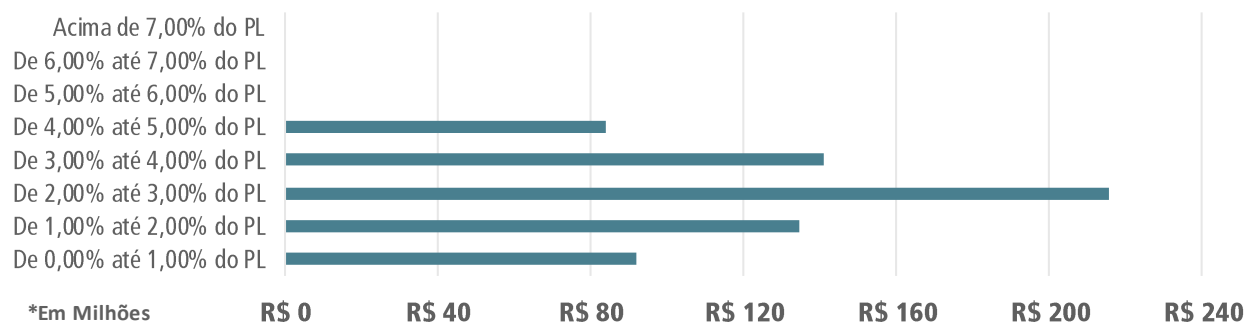
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Setor do Devedor



Distribuição de Quantidade de Ativos¹ por % do PL



Distribuição de Volume dos Ativos¹ por % do PL

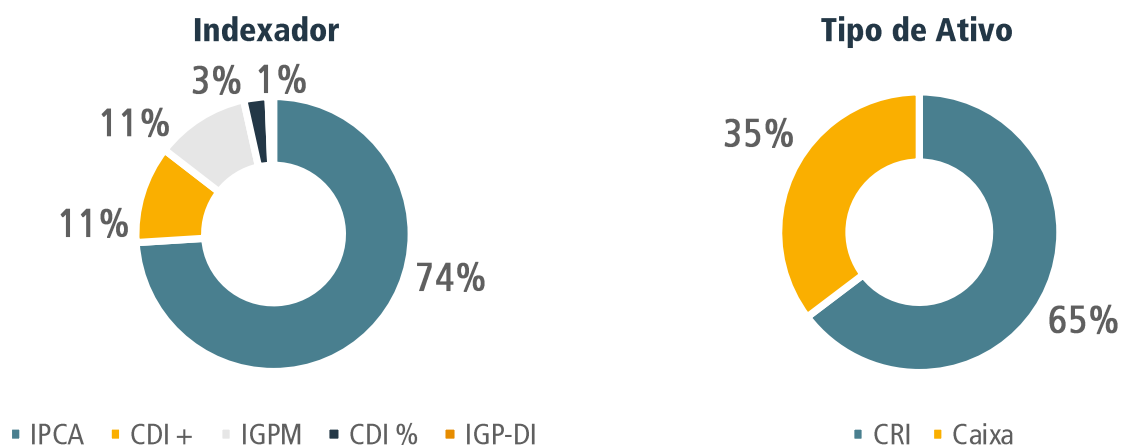


*Em Milhões

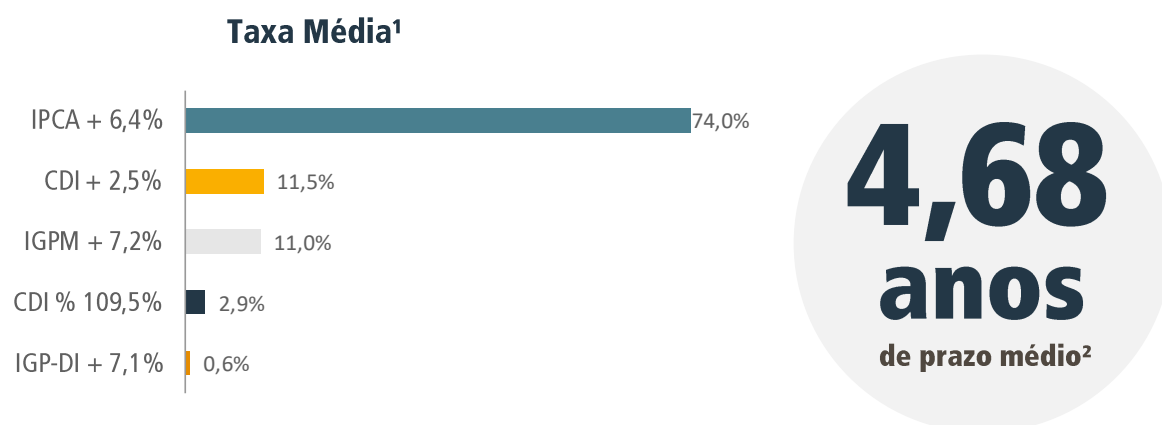
¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas



Distribuição dos Ativos por Indexador¹ e Tipo de Ativo



Taxa Média por Indexador¹ e Prazo Médio do Fundo



Cota a Mercado x Cota Patrimonial

Cota Mercado - R\$ 115,83

Cota Patrimonial - R\$ 102,22

13,3%

% De Dif.

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

² O Cálculo do prazo médio foi feito considerando os fluxos futuros de todos os ativos da carteira.





Perguntas Seleccionadas dos Cotistas

Gostaria de cadastrar meu e-mail para recebimento de informações a respeito do VRTA11.

Temos um mailing para envio do Relatório Mensal do Fundo, que você pode se cadastrar [neste link](#) para receber os próximos.

As demais informações e relatórios, publicamos no canal oficial do Fundos NET da B3, bem como em [nosso site](#).

Sou pequeno investidor de CRIs e tive 2 dúvidas na leitura do último relatório:

1) No CRI Canopus PPPIII apareceu o termo PMT, o que significa dentro do CRI? Seria um tipo de lastro?

2) Na página de composição da carteira apareceram 2 CRIs (Pulverizado 157 sub e Shopping Lajeado) com 0% da carteira, mas com vencimentos futuros. São CRIs em processo de aditamento pelo fundo? São CRI que não esperam receber?

1) Referente ao termo PMT, ele refere-se a "Parcela" e vem da abreviação da palavra do inglês "Payment" que significa "Pagamento", no contexto da garantia da operação, significa quantas parcelas do CRI cada garantia cobre caso o pagamento do Governo do Estado de São Paulo não seja feito conforme obrigação contratual (O Fundo de Reserva garante 1 parcela do CRI, o Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garante 6 parcelas do CRI).

2) Referente aos CRIs identificados na lista de ativos com valor zerado, tratam-se de CRIs que estão em default e foram reconhecidos em PDD, estão em tratativas de execução de garantias e demais procedimentos. Conforme tais tratativas forem tendo andamento, vamos informando na seção "Notas da Equipe de Gestão" do relatório.

Por favor, eu queria saber se o fundo FATOR VERITÀ FII possui prazo de duração.

O Verità é um fundo de prazo de duração indeterminado.

Estou tentando entender de modo mais apurado o cenário de FII de Papel e CRI. Vi uma entrevista de alguns meses do Rodrigo sobre formas de precificação do CRI e tenho visto outros vídeos também. Pelo que entendi, seriam 3 formas:

a) Pela marcação na curva do papel (basicamente para um título pré-fixado e certo de que não haverá venda do CRI), no qual se apura todo aquele percentual a mais de taxa;

b) Pela marcação a mercado:

->b.1: CRI Líquido: Marcação se dá pela última negociação relevante do CRI;

->b.2: CRI Ilíquido: marcação a mercado propriamente dita (pela curva de juros;

Ex.: Se o CRI foi adquirido a IPCA + 5%, a uma NTN em 4% e futuramente essa NTN passa a ser de 2%, automaticamente o CRI será marcado em IPCA + 3%.

Está correta essa linha de raciocínio?

Referente ao seu entendimento da marcação a mercado dos papéis, ele está correta. Geralmente papéis de grandes empresas abertas em bolsa e que possuem Rating são mais frequentemente negociados no mercado, gerando uma marcação do papel pelas taxas que o mercado está negociando. Já CRIs, sem negociações sofrem uma marcação na curva do papel, que podem acompanhar a curva de juros do mercados ou manter a marcação da curva do papel definida pelos documentos da operação.



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.

Lives:

25/04/19 – Live Youtube Canal Suno Research – #SunoResponde com o Prof. Baroni - Apresentação do novo gestor do VRTA11 – Rodrigo Possenti, Felipe Ribeiro e Marcos Baroni – Link: <https://youtu.be/L9M2Xif30h8>

26/08/20 – Live Youtube Canal Losnak & Carter – VRTA11 com participação de Rodrigo Possenti – Rodrigo Possenti, Guilherme Carter e Artur Losnak – Link: <https://youtu.be/0715E9MbSwY>

10/09/20 – Live Youtube Canal Genial Investimentos – As estratégias dos gestores de FII – Rodrigo Possenti VRTA11, Moise Politi RECR11, Alexandre Donini PLCR11 e Denise Barbosa – Link: <https://youtu.be/C8toLEbPD2s>

22/10/20 – Live Youtube Canal FII FACIL – Fundos Imobiliários: LIVE com Rodrigo Possenti da Fator - VRTA11 – Rodrigo Possenti e Diogo Arantes – Link: <https://youtu.be/mcRSRfX45Q>

27/11/20 – Live Youtube Canal Arthur Vieira de Moraes – FIIs em exame: A gestão do Fator Verità (VRTA11), entrevista com Rodrigo Possenti – Rodrigo Possenti e Arthur Vieira de Moraes – Link: <https://www.youtube.com/watch?v=PzoDJNLZXMM>

08/12/20 – Podcast FIIcast Funds Explorer – Entrevista com Rodrigo Possenti, da Fator Administradora de Recursos – Rodrigo Possenti e Jacinto Santos – Link: <https://open.spotify.com/episode/4uGvl1MZlZ9XjQ6Z7jYjZ>

Reportagens:

07/09/20 – Estadão E-Investidor – Reabertura de Shoppings Centers empurra bom desempenho dos fundos imobiliários em agosto – Thiago Lasco – Link: <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/melhores-fundos-imobiliarios-agosto/>

14/09/20 – Estadão E-Investidor – Renda fixa com diversificação: veja como investir em CRIs – Thiago Lasco – Link: <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/como-investir-em-cri/>

21/09/20 – Money Times – Veja o ranking dos fundos imobiliários favoritos dos grandes investidores em agosto – Big Data Smart Brain – Link: <https://www.moneytimes.com.br/veja-o-ranking-dos-fundos-imobiliarios-favoritos-dos-grandes-investidores-em-agosto/>

19/10/20 – Estadão E-Investidor – Petz (PETZ3), Vale (VALE3)... Veja ações e fundos 'queridinhos' dos investidores – Jenne Andrade – Link: <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/acoes-fundos-queridinhos-investidores-setembro/>

19/10/20 – Valor Econômico Finanças – Fundo imobiliário pode se equiparar à bolsa em cinco anos – Sérgio Tauhata – Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/10/19/fundo-imobiliario-pode-se-equiparar-a-bolsa-em-cinco-anos.ghtml>

02/11/20 – Revista Investidor Institucional Edição 331 Novembro/2020 – Fundos Imobiliários: Setor segue com força – Link: <https://www.investidorinstitucional.com.br/sessoes/mercados/gestores/35294-setor-segue-com-forca-apesar-da-queda-do-ifix-no-ano-os-fundos-imobiliarios-registram-volumes-de-negocios-e-ofertas-publicas-superiores-aos-do-periodo-pre-covid-19.html>

18/11/20 – Valor Econômico Finanças – Pandemia e juros aceleram inovações em fundo imobiliário – Sérgio Tauhata – Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/11/18/pandemia-e-juros-aceleram-inovacoes-em-fundo-imobiliario.ghtml>

07/12/20 – CNN Brasil – IFIX tem fundo imobiliário que já subiu 40% em 2020. Veja os melhores e piores – Matheus Prado – Link: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/2020/12/07/ifix-tem-fundo-imobiliario-que-ja-subiu-40-em-2020-veja-os-melhores-e-piores>

12/01/21 – Estadão E-Investidor – 4 Fundos Imobiliários (FIIs) que o investidor precisa olhar em 2021 – Fabrizio Gueratto – Link: <https://investidor.estadao.com.br/colunas/fabrizio-gueratto/4-fundos-imobiliarios-fiis-que-o-investidor-precisa-olhar-em-2021/>



Informações Operacionais

Fundo: Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrador: Banco Fator S.A.

Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 86.041

(Pessoas Físicas: 85.840; Pessoas Jurídicas: 201)

Código Bovespa: VRTA11

Contatos da Gestão

gestaoverita@fator.com.br

+55 11 3049 9478

Contatos do Administrador

fundosimobiliarios@fator.com.br

+55 11 3049 6110

Redes Sociais



[/fatoradm](https://www.instagram.com/fatoradm)



[/fatoradministracaoderecursos](https://www.linkedin.com/company/fatoradministracaoderecursos)



Lista dos Ativos

1	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20F0719220 Arteris 42.206.880,32 4,09% 5,13% 99,5% 294 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança Bancária Seguros	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.
2	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20J0909894 Canopus PPP III 41.401.374,26 4,01% 6,10% N/A 180 meses	Garantias: Penhor de Cotas de Fundo de Investimento Fluxo de Recebíveis da CDHU Fundo de Reserva	Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), 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. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU como cessão fiduciária.
3	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20K0568000 Grupo Sinal 38.938.307,67 3,77% 7,50% 62,4% 142 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança Fundo de Reserva	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). Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP.
4	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20G0926014 Quero-Quero 38.293.225,23 3,71% 5,70% 102,5% 246 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança e Aval Fundo de Reserva	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., empresa de capital aberto, na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga, que está sendo alienado fiduciariamente.
5	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20G0703191 GPA TRX III 32.630.644,42 3,16% 5,25% 69,8% 174 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Alienação Fiduciária de Cotas Cessão Fiduciária Fiança Fundo de Reserva	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, Campinas, São José do Rio Preto e Praia Grande, todas estado de São Paulo.
6	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20B0980166 Grupo Mateus 31.105.266,31 3,01% 5,00% N/A 133 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis adicionais Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança	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;
7	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20K0696607 Pague Menos 29.644.415,62 2,87% 7,90% 86,2% 238 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Alienação Fiduciária de Cotas Fundo de Reserva Seguros Cessão Fiduciária de Recebíveis	Operação lastreada em contratos de locação atípicos, tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A.(listada em bolsa Rating pela Fitch), referente à construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país. A operação conta com mecanismo de aceleração que utiliza recursos excedentes da SPE para promover amortização extraordinária.
8	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19I0739560 Vitacon 28.631.299,99 2,77% 2,23% 52,3% 104 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Alienação Fiduciária de Cotas Fundo de Reserva 9,6% de Subordinação	Operação lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da Vitacon Participações, com pagamento de juros mensais, amortização no 38º e amortizações mensais a partir do 48º mês. Foram alienados fiduciariamente para a operação Imóveis Residenciais e Comerciais em São Paulo/SP e dada Cessão Fiduciária de Fluxo de Aluguéis de unidades da Housi, empresa do grupo da Devedora.



Lista dos Ativos

9	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19I0330886 Azul 28.524.234,17 2,76% 4,50% 44,8% 89 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança Bancária Fiança	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. Há Fiança Corporativa da Azul S/A (listada em bolsa e Rating CCC e CCC+ pela S&P e Fitch, respectivamente).
10	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19H0182182 Diálogo III 28.394.409,57 2,75% 5,00% 16,2% 83 meses	Garantias: Alienação Fiduciária das Unidades Carta Fiança 70% de Subordinação Fundo de Reserva	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. Temos em carteira o CRI Diálogo II, emitido anteriormente nos mesmos moldes.
11	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19J0133907 Balaroti 26.276.075,33 2,54% 3,00% 81,1% 105 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança Fundo de Reserva	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.
12	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19L0899539 Canopus PPP II 25.936.569,91 2,51% 6,25% N/A 180 meses	Garantias: Penhor de Cotas de Fundo de Investimento Fluxo de Recebíveis da CDHU Fundo de Reserva	Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), 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. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU.
13	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20J0545879 Jardim das Angélicas 24.217.871,26 2,35% 8,00% 63,7% 176 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária de Recebíveis	Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Jardim das Angélicas Residencial, em Itupeva/SP, loteamento já está concluído. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.
14	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20L0710860 Ascenty III 23.959.937,63 2,32% 5,70% 43,5% 112 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel Seguro Fiança	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.
15	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19K0981682 Localfrio (Sub) 19.749.782,38 1,91% 7,75% 85,7% 131 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Conta Escrow Aval Fundo de Reserva	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.
16	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19G0269138 Direcional 19.098.554,28 1,85% 109,50% N/A 54 meses	Garantias: N/A	Operação lastreada em uma Debênture de emissão da Direcional Engenharia, cujo CRI obteve Rating AA+ 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.



Lista dos Ativos

17	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18J0698011 Canopus PPP 18.733.173,34 1,81% 9,00% N/A 88 meses	Garantias: Penhor de Cotas de Fundo de Investimento Fluxo de Recebíveis da CDHU Fundo de Reserva	Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), 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. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU.
18	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20E0031084 GPA TRX 18.729.732,31 1,81% 6,00% 81,7% 172 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Alienação Fiduciária de Cotas Cessão Fiduciária Fiança Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 5 lojas (Pão de Açúcar e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Jequié/BA, Teresina/PI.
19	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20J0837185 Credits V 18.167.697,55 1,76% 6,50% 53,0% 237 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Seguros 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Credits, financiados em diversas capitais do Brasil.
20	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19F0260959 Helbor Estoque 18.153.329,86 1,76% 2,15% 37,9% 29 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança	Operação lastreada em CCBs emitidas por SPes grupo da Helbor Empreendimentos, empresa de capital aberto, referente a venda de estoque de apartamentos de 7 Empreendimentos Residenciais em diversas cidades. O CRI tem pagamentos programados de juros trimestrais e são realizadas amortizações conforme as vendas das unidades em estoque ocorrem.
21	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	19K0981679 Localfrio (Sênior) 11.201.808,58 1,08% 6,25% 70,5% 131 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Conta Escrow Aval Fundo de Reserva	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.
22	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20A0978038 JSL Ribeira 268 10.727.508,27 1,04% 6,00% 70,1% 168 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Fiança	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.). A Fiadora JSL S.A. possui o Rating AA pela Standard & Poor's.
23	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	20A0977906 JSL Ribeira 261 10.186.221,76 0,99% 6,00% 66,6% 168 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança	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.). A Fiadora JSL S.A. possui o Rating AA pela Standard & Poor's.
24	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18C0804313 Diálogo II 10.151.681,75 0,98% 6,10% 31,3% 66 meses	Garantias: Alienação Fiduciária das Unidades Carta Fiança 70% de Subordinação Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em diversos empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia. Temos em carteira o CRI Diálogo III, emitido posteriormente nos mesmos moldes.



Lista dos Ativos

25	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	15F0717310 Rizzo 2 9.485.993,91 0,92% 10,50% 46,7% 76 meses	Garantias: Hipoteca Overcollateral Coobrigação Aval dos sócios	Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Bosque dos Girassóis, em 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.
26	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	15L0542353 Shopping Limeira 7.444.131,42 0,72% 9,67% 52,9% 83 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança do Grupo Oba Fundo de Reserva	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.
27	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	16G0500404 Mega Moda 6.527.659,69 0,63% 9,32% 33,3% 42 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Shopping Cessão Fiduciária de Recebíveis Fiança dos Sócios Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de aluguel com lojistas do Shopping Mega Moda, localizado na região da 44 em Goiânia/GO, com mais de 1300 lojas. A operação conta com Covenant de arrecadação de 150% em relação à parcela do CRI.
28	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	12H0020412 Rumo 5.473.440,65 0,53% 6,30% 60,9% 77 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Alienação Fiduciária de Cotas Fiança Seguros	Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de Terminal Logístico localizado em Rondonópolis/MS, locado para a Rumo Malha Norte S/A, empresa listada em bolsa. O CRI, bem como o grupo Rumo S/A, são classificados pela Fitch com Rating AAA.
29	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18F0922803 Mauá 4.817.574,67 0,47% 7,50% 22,4% 53 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de compra e venda de incorporações residenciais, comerciais e de loteamentos performados. Operação tem em sua estrutura mecanismos de aceleração que utiliza os recursos recebidos antecipadamente para amortizar extraordinariamente a série sênior, aumentando sua subordinação.
30	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18F0879525 Creditas 4.739.954,46 0,46% 8,51% 16,9% 143 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 10% Subordinação Apólices de Seguro	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.
31	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	14I0121166 Petrobras Macaé 4.697.177,15 0,45% 7,30% N/A 33 meses	Garantias: Fundo de Reserva	Operação lastreada em contrato de locação atípico, tendo como locatária a Petrobras (empresa listada em bolsa rating BB- pela S&P e Fitch), no empreendimento The Corporate localizado em Macaé/RJ.
32	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	10G0033154 Shopping Bahia 4.274.303,92 0,41% 7,13% 40,0% 52 meses	Garantias: Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel Cessão Fiduciária de Recebíveis 15% de Subordinação Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação de lojas do Shopping da Bahia, inaugurado em 1975 em Salvador/BA, que é administrado pelo grupo Alliance Sonae, Rating AAA pela Fitch.



Lista dos Ativos

33	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13D0463613 Shopping Valparaíso 3.788.651,18 0,37% 2,00% 8,3% 30 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Shopping Alienação Fiduciária de Cotas Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Reserva	Operação lastreada em contratos de locação das lojas do Shopping Sul, inaugurado em 1993 e localizada em Valparaíso/GO, com mais de 130 lojas.
34	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13L0034539 Anhanguera 3.639.833,27 0,35% 8,65% 64,8% 92 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança Seguro	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.
35	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	15F0599984 THCM 3.139.050,39 0,30% 10,50% N/A 82 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Lotes 15% de Subordinação Fundo de Reserva Coobrigação da THCM	Operação lastreada em contratos de compra e venda de diversos lotes de loteamentos do Grupo THCM, loteadora atuante no interior de São Paulo.
36	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13H0094454 BR Distribuidora II 2.059.651,08 0,20% 6,46% N/A 35 meses	Garantias: Fianças Diversas Seguro	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.
37	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	16F0242080 Mamoré 1.845.990,80 0,18% 12,00% 7,5% 42 meses	Garantias: Hipoteca dos lotes 25% de Overcollateral Coobrigação da Mamoré Fiança dos sócios	Operação lastreada em contratos de compra e venda de loteamentos do Grupo Mamoré, localizados em Marília/SP e Santa Bárbara do Oeste/SP.
38	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18L1364767 Creditas II - Sênior 1.813.079,06 0,18% 7,47% 15,5% 157 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 10% Subordinação Apólices de Seguro	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.
39	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	10D0018560 Pulverizado 156 1.716.753,20 0,17% 7,30% 30,7% 227 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos imóveis 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
40	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	18L1364801 Creditas II - Mezanino 1.463.375,10 0,14% 9,58% 16,9% 157 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 5% Subordinação Apólices de Seguro	Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.



Lista dos Ativos

41	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	12J0037879 BR Distribuidora I 1.388.768,80 0,13% 5,08% N/A 123 meses	Garantias: Fiança	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.
42	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	16L0152594 Montanini 1.181.609,63 0,11% 11,00% 46,3% 126 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Fiança 30% de Overcollateral	Operação lastreada em compromissos de compra e venda de diversos lotes do Residencial Montanini, em Três Lagoas/MS, loteamento já concluído.
43	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	11I0019326 Pulverizado 259 588.490,54 0,06% 8,70% 114,5% 128 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos imóveis 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
44	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13C0038450 Máxima 506.263,56 0,05% 6,50% 20,2% 30 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 10% de Subordinação	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 e cedidas para a emissão do CRI.
45	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	12E0035783 GSP 398.957,20 0,04% 10,00% N/A 9 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis 20% de Overcollateral Aval dos sócios Fundo de Reserva	Operação lastreada em CCB que tem como Devedora a loteadora GSP, atuante no interior de São Paulo. A Operação conta com cessão fiduciária de contratos de compra e venda de lotes no 120% do valor da prestação da CCB, sendo a principal fonte de pagamento da operação.
46	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	12F0022143 Lagoa Serena 361.764,53 0,04% 8,00% 5,6% 11 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis 10% de Overcollateral	Operação lastreada em escrituras de compra e venda de diversos lotes do Loteamento Lagoa Serena, no bairro do Parque Dom Pedro II em Campinas/SP, loteamento que já está concluído. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.
47	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	11K0018241 Pulverizado 269 74.449,49 0,01% 8,00% 26,1% 250 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos imóveis 15% de Subordinação	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
48	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	10D0018564 Pulverizado 157 (Sub) 0,00 0,00% 12,00% N/A 227 meses	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis	Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades. A Série 157 é subordinada a Série 156 e foi reconhecida como PDD em 2018. Atualmente está em curso o processo de execução de contratos inadimplentes, de modo a levar a leilão esses imóveis para recuperação dos recursos.
49	Cód.: Nome: Volume: % PL: Tx Aquisição: LTV: Prazo Restante:	13B0036712 Shopping Lajeado 0,00 0,00% 6,50% N/A 25 meses	Garantias: Alienação Fiduciária do Shopping Cessão Fiduciária de Recebíveis	Operação lastreada em CCB que tem como Devedora a M.Asia, controladora do Shopping Lajeado. A Operação conta com cessão fiduciária de contratos de locação do shopping de 130% do valor da prestação da CCB, sendo a principal fonte de pagamento da operação. O CRI foi reconhecido em PDD em 2018 e atualmente está em curso os procedimentos para recuperação dos recursos.





A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.

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