



**RELATÓRIO MENSAL**  
**FATOR VERITÀ FII**

Maio de 2018

### 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

IGPM+ 6,00% a.a.

### Rendimento Mensal

Pagamento em 15/6/2018

R\$ 0,74 por cota

### Valor Patrimonial da Cota

Posição de 30/5/2018

R\$ 100,17

### Cota de Mercado

Posição de 30/5/2018

R\$ 106,00

### PL do Fundo

Posição em 30/5/2018

R\$ 224.570.528,93

### 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.

## Notas do Gestor

No mês de Maio o Fundo concluiu o mês com R\$ 100,17 de cota patrimonial e R\$ 106,00 de cota a mercado. A distribuição de dividendos no mês será de R\$ 0,74 (R\$ 8,84 no últimos 12 meses) por cota ou 0,70% de dividend yield por cota (8,7% no cálculo anualizado).

**CRI Pulverizado 156 e o CRI Pulverizado 157 (Sub):** No dia 03/05/2018 aconteceu a primeira convocação para a segunda assembleia destes CRI, entretanto não houve quórum para instalar a Assembleia. No dia 21/05 houve a segunda convocação para a segunda assembleia geral de titulares de CRI, na qual ocorreram as seguintes deliberações, conforme a Ata Assembleia (clique [aqui](#) para acessar a ata, no site da Securitizadora): **Em relação aos itens (i) e (ii) da ordem do dia: a)** pela criação, pela Securitizadora, a partir de junho de 2018, e circulação mensal, pelo Agente Fiduciário, de relatório sobre os móveis retomados pela Securitizadora, contendo as seguintes informações: despesas gerais, saldo devedor, data e valor da avaliação, data e valor do último leilão realizado e se está ocupado ou não e **b)** pela apresentação de um relatório até o final do mês de junho de 2018, pela Securitizadora, informando as despesas com as empresas prestadores de cobrança de créditos inadimplentes, bem como os créditos inadimplentes recuperados nos meses de setembro e outubro de 2017. **Em relação ao item (iii):** os investidores deliberaram que o pagamento dos CRI seja efetuado definitivamente na forma sequencial a partir da presente data. **Em relação ao item (iv):** a securitizadora prestou os esclarecimentos necessários, conforme os questionamentos dos Investidores. **Em relação aos itens (v) e (vi) :** os investidores deliberaram pela apresentação da memória de cálculo da apuração do índice de Inadimplência na Carteira no relatório cuja criação e circulação foram aprovadas no item (i) do ordem do dia da presente Segunda Assembleia.

O **CRI Urbpan** (Habitasec, 1 emissão, 13 série, R\$ 1.067.143,00 volume investido em 30/05/18): foi realizada Assembleia Geral de Titulares do CRI no dia 28/05, na qual os investidores decidiram por unanimidade por não declarar o vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário (“CCB”), lastro dos CRI e pela contratação do Escritório (Leite Tosto), nos termos da proposta indicada no item “2” da Ordem do Dia. Ainda não foi possível deliberar pelo pagamento sequencial deste CRI por falta de entendimento unânime dos titulares do CRI. Em junho será feita nova assembleia para deliberar sobre tal tema.

### Novas alocações

No mês de Maio/2018 não foram feitas novas alocações.

### Pipeline de alocações

Conforme indicado no relatório do mês Abril, continuamos analisando 3 operações para alocar em Junho totalizando aproximadamente R\$ 25 mm, sendo que destes, R\$ 10mm já foram aprovados em comitê de investimentos e a gestão aguarda a data de liquidação a ser sinalizada pela securitizadora.

Além destas 3 operações, temos em análise no pipeline 4 outras operações, sendo que destas duas são exclusivas para a Fator Administração de Recursos.

## Novidades do relatório

### Composição da Carteira

A partir deste relatório, iremos mostrar a posição consolidada de cada CRI somado à sua PDD.

A maneira antiga mostrava qual o valor investido e a marcação que o custodiante gerava, porém sem mostrar a PDD total em cima de cada ativo.

### Prazo Médio do Fundo e Taxa Média

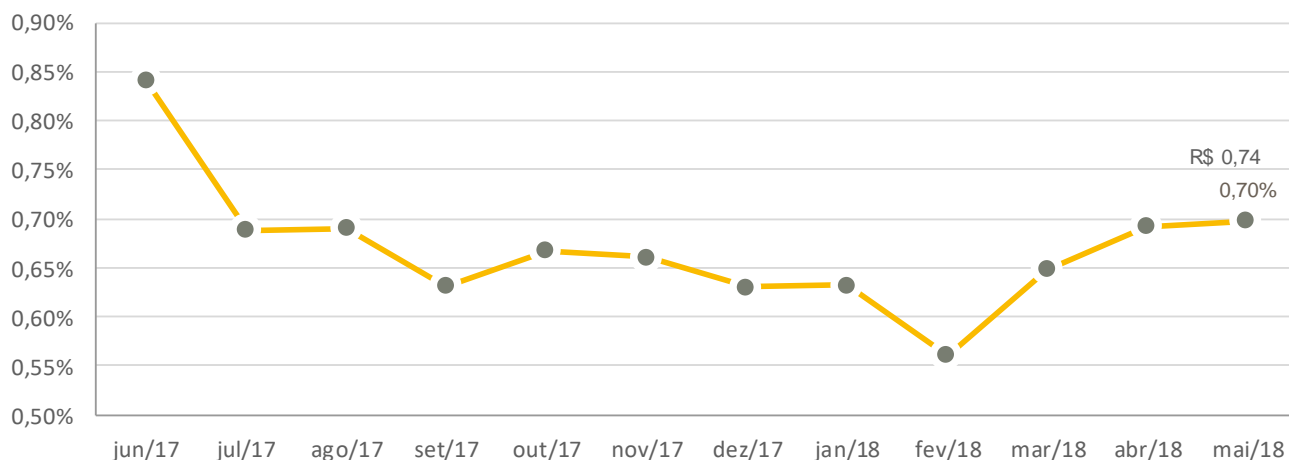
Atendendo à solicitações de investidores do Fundo e do mercado, passaremos a mostrar também a taxa média de investimento por indexador e o prazo médio do fundo.

**Distribuição de Rendimentos**

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield <sup>1</sup>
jun/17	173.161.152,58	102,19	1.627.536,10	1.694.502,00	0,96	114,30	0,84%
jul/17	233.628.402,99	104,21	1.372.546,62	1.694.502,00	0,81	117,69	0,69%
ago/17	233.770.123,87	104,28	1.748.603,22	2.241.799,00	0,78	113,00	0,69%
set/17	234.779.848,46	104,73	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	110,91	0,63%
out/17	234.063.839,18	104,41	1.614.095,28	2.241.799,00	0,72	107,90	0,67%
nov/17	233.058.031,48	103,96	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	105,89	0,66%
dez/17	233.119.958,73	103,99	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	111,00	0,63%
jan/18	234.292.280,76	104,51	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	110,73	0,63%
fev/18	234.542.949,57	104,62	1.345.079,40	2.241.799,00	0,60	106,99	0,56%
mar/18	233.550.300,48	104,18	1.546.841,31	2.241.799,00	0,69	106,35	0,65%
abr/18	230.624.565,68	102,87	1.658.931,26	2.241.799,00	0,74	106,95	0,69%
mai/18	224.570.528,93	100,17	1.658.931,26	2.241.799,00	0,74	106,00	0,70%

Mini DRE	mai/18
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$1.737.540,89
Resultado LCI	-
Rendimentos Sobre Filis	R\$17.771,00
Resultado Fundos de Liquidez	-
Resultado Compromissada	R\$158.273,66
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$1.913.585,55</b>
(-) Despesas	-R\$213.472,91
(+/-) Ajustes	-R\$41.181,38
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>R\$1.658.931,26</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>R\$0,74</b>

Rentabilidade	No Mês	Anualizado <sup>2</sup>	2018 <sup>3</sup>	Últ. 12 Meses <sup>4</sup>
Em R\$	0,74	8,88	3,47	8,84
Div. Yield	0,70%	8,71%	3,27%	8,34%

**Dividend Yield**

<sup>1</sup>Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.

<sup>2</sup>Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.

<sup>3</sup>Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

<sup>4</sup>Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

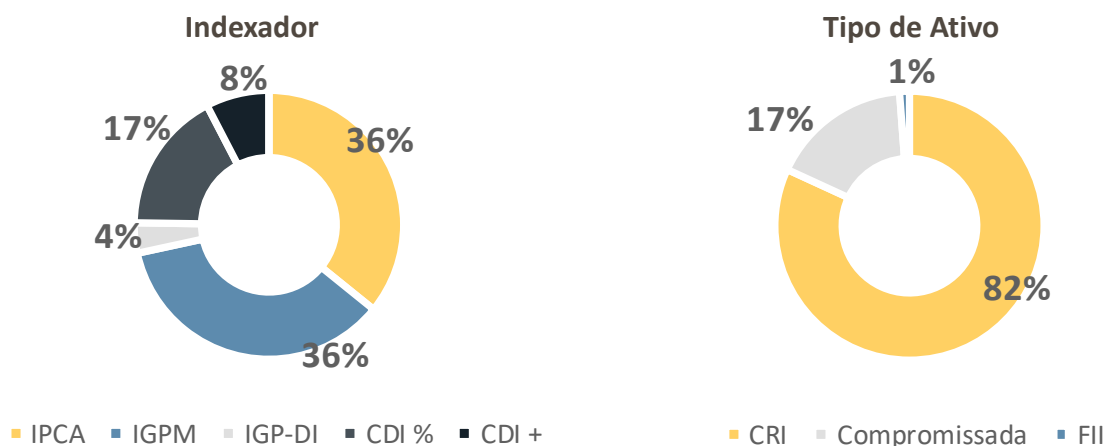
**Composição da Carteira**

Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Data de Vencimento	Rating	Agência de Rating	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	07/12/27	brAA- (sf)	S&P	3,21%	7.554.511
MRV 2	16F0071780	Apice	1º/63ª	Corporativo	2,00%	CDI +	21/06/19	br AA- 1	Fitch	2,53%	5.957.231
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	17/07/24	-	-	4,34%	10.221.105
MRV 3	16J0799248	Apice	1º/79ª	Corporativo	2,00%	CDI +	08/10/18	br AA- 1	Fitch	0,86%	2.020.188
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	16/07/31	-	-	0,47%	1.097.555
Kroton	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	15/09/28	-	-	1,19%	2.798.473
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	20/10/23	AA+(bra) 1	Fitch	2,93%	6.891.927
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	7,30%	IGPM	13/12/39	Bs(f)(bra)	Fitch	1,34%	2.333.644
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	12,00%	IGPM	13/12/39	-	-	0,45%	-
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Residencial	8,03%	IGPM	20/08/40	A+s(f)(bra)	Fitch	0,10%	233.441
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	8,70%	IGPM	20/09/31	-	-	0,20%	477.454
Pulverizado 261	11J0012950	Brazilian	1º/261ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/10/41	A+s(f)(bra)	Fitch	0,29%	676.332
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/11/41	A-s(f)(bra)	Fitch	0,05%	106.810
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	6,50%	IGPM	22/07/23	-	-	0,31%	727.056
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	20/07/24	-	-	2,14%	5.051.053
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	04/05/27	-	-	3,52%	8.292.230
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4º/100ª	Loteamento	10,00%	IGPM	28/04/28	-	-	3,64%	8.573.707
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	12,00%	IGPM	20/11/26	brA-(sf)	Austin	1,13%	2.658.694
Ultra	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	6,75%	IGPM	20/04/31	-	-	4,97%	11.698.999
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	6,10%	IGPM	10/07/26	-	-	6,01%	14.152.095
Fleury	12E0018824	Gaia	4º/34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	18/10/21	Aa2.br <sup>1</sup>	Moody's	0,16%	370.023
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	20/12/21	-	-	1,17%	2.748.567
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	2,00%	CDI +	14/07/23	-	-	2,58%	6.069.577
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	14/11/27	-	-	2,51%	5.920.516
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	10/05/25	AA+	S&P	1,93%	4.550.063
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	25/10/21	-	-	0,67%	1.579.024
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	15/10/22	-	-	3,39%	-
JPS	10K0018948	Habitasec	1º/1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	15/10/20	A+ 2	Fitch	1,66%	3.921.653
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	6,95%	IPCA	10/12/24	-	-	1,88%	4.426.123
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	15/07/24	-	-	1,83%	4.314.491
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	20/06/27	As(f)(bra)	Fitch	2,99%	7.054.176
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	07/05/26	AA+s(f)(bra)	Fitch	1,25%	2.933.524
Perini	16H0268853	RB Capital	1º/119ª	Corporativo	7,63%	IPCA	17/03/26	-	-	2,63%	6.201.881
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	07/05/26	AAAs(f)(bra)	Fitch	3,35%	7.892.570
Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1º/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	06/11/27	AAAs(f)(bra)	Fitch	3,85%	9.067.146
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	15/04/31	AA+(bra) 1	Fitch	0,58%	1.365.498
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	6,50%	IPCA	15/02/23	-	-	0,56%	-
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	15/12/23	AA+(bra) 1	Fitch	1,48%	3.482.228
Renner	13K0111771	RB Capital	1º/95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	15/10/29	AA+s(f)(bra)	Fitch	1,61%	3.802.737
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	6,34%	IPCA	06/03/24	Aa2.br	Moody's	3,13%	7.367.284
PPG	12I0017699	RB Capital	1º/94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	12/06/23	AAAs(f)(bra)	Fitch	0,50%	1.179.963
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	12/12/31	-	-	0,96%	2.262.987
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourininvest	1º/11ª	Corporativo	2,30%	CDI +	25/05/23	-	-	1,55%	3.648.425
Compromissada I		Itaú				CDI %	01/07/21	-	-	2,70%	6.366.585
Compromissada II		Banco Votorantim				CDI %	13/09/18	-	-	2,77%	6.519.643
Compromissada III		Banco Votorantim				CDI %	22/06/18	-	-	8,50%	20.017.558
Compromissada IV		Banco Votorantim				CDI %	23/08/18	-	-	1,62%	3.821.878
Compromissada V		Banco Votorantim				CDI %	18/04/19	-	-	1,37%	3.218.423
BCRI11	BCRI11			FII				-	-	1,18%	2.786.493

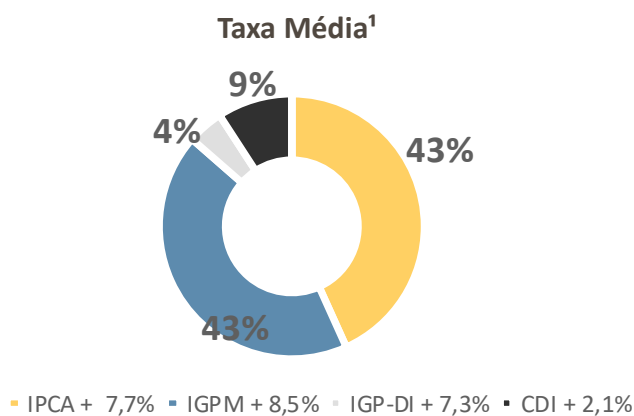
<sup>1</sup> Rating Corporativo

<sup>2</sup> Rating Descontinuado em 2013

Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

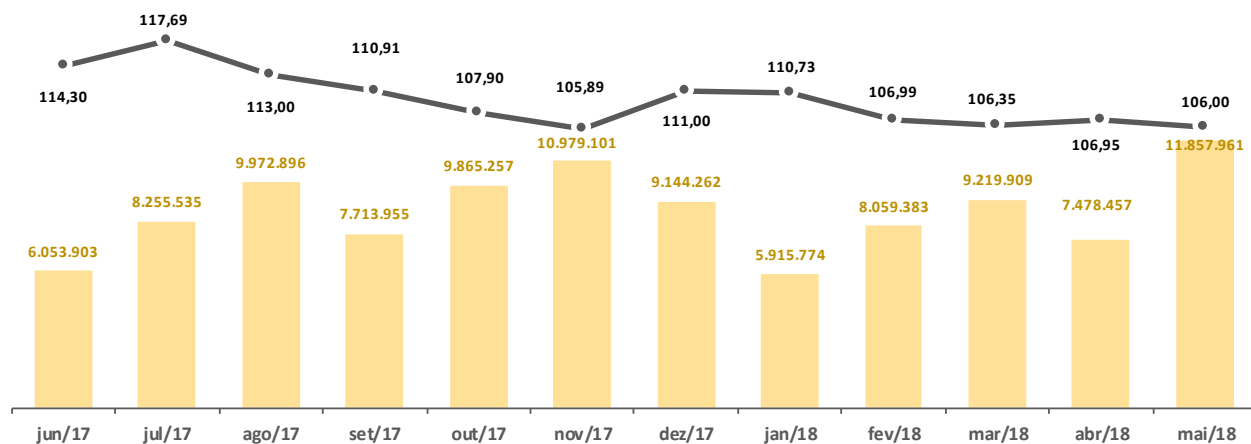


Taxa e Prazo Médio do Fundo



**4,2**  
anos  
de prazo médio<sup>2</sup>

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

■ Volume Total

—●— Preço Fechamento

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

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

## Novas Alocações

---

- 
- Não ocorreram alocações no mês.
-

## INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

**Fundo:** Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ:** 11.664.201/0001-00

**Administrador:** Banco Fator S.A.

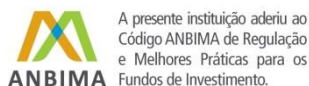
**Gestor:** Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

**Custodiante:** Itaú Unibanco S.A.

**Número de Cotistas:** 7.840 (Pessoas Físicas: 7.825; Pessoas Jurídicas: 15)

**Código Bovespa:** VRTA11

**Contato:** [fundosimobiliarios@fator.com.br](mailto:fundosimobiliarios@fator.com.br)



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