

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 15/05/2019

R\$ 1,08 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 30/04/2019

R\$ 100,56

Cota de Mercado

Posição de 30/04/2019

R\$ 136,50

PL do Fundo

Posição em 30/04/2019

R\$ 225.444.758,60

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.

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

O Fundo concluiu o mês com R\$ 100,56 de cota patrimonial e R\$ 136,50 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês será de R\$ 1,08 (R\$ 11,59 no últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,79% (9,92% no cálculo anualizado).

Notas do Gestor

No mês de Abril, foi feita a transição da gestão do Felipe Ribeiro para o novo gestor Rodrigo Possenti. A forma como esta transição foi feita, com calma, transparência e atenção aos detalhes, mostra mais uma vez o comprometimento da equipe antiga e da nova com o Verità e seus cotistas. O novo gestor já está totalmente integrado e trabalhando para continuidade do excelente trabalho feito até então, contando com uma equipe experiente e qualificada.

Enfatizamos que o novo gestor além de agregar ao Verità com sua larga experiência no mercado de securitização, tem o mesmo perfil de gestão até agora praticado com foco em avaliação de risco, acompanhamento dos CRIs e das Securitizadoras e otimização da carteira em termos de risco e retorno.

O Verità tem tido resultados excelentes, tanto nos níveis de rentabilidade quanto na manutenção da valorização das cotas, bem como um volume relevante de negociações no mercado secundário, demonstrando sua qualidade e liquidez.

A Gestão continua no 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.

Pipeline de alocações

Continuamos originando cerca de 13 operações para compor o *pipeline* do fundo. Dentre essas, cerca de 7 são operações 100% para o Verità e 5 estão sendo originadas e estruturadas pela gestão. Este *pipeline* conta com aproximadamente R\$ 240 mm em CRI.

Novas alocações

Não ocorreram alocações no período. Foram acumulados recursos em caixa para uma nova aquisição que será feita no início de Maio.

Movimentações na Carteira

Não ocorreram movimentações no período.

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 ¹
mai/18	224.570.528,93	100,17	1.660.236,18	2.241.799,00	0,74	106,00	0,70%
jun/18	222.329.855,46	99,17	1.817.193,93	2.241.799,00	0,81	106,80	0,76%
jul/18	224.746.578,02	100,25	1.929.318,71	2.241.799,00	0,86	106,43	0,81%
ago/18	223.744.345,83	99,81	2.198.371,57	2.241.799,00	0,98	108,85	0,90%
set/18	224.572.681,42	100,18	2.198.413,71	2.241.799,00	0,98	108,60	0,90%
out/18	228.721.418,66	102,03	2.579.561,68	2.241.799,00	1,15	112,50	1,02%
nov/18	228.833.842,62	102,08	2.309.052,97	2.241.799,00	1,03	113,50	0,91%
dez/18	227.848.577,70	101,64	2.264.216,99	2.241.799,00	1,01	119,50	0,85%
jan/19	228.817.993,69	102,07	2.286.634,98	2.241.799,00	1,02	124,29	0,82%
fev/19	227.655.603,42	101,55	2.219.381,01	2.241.799,00	0,99	129,00	0,77%
mar/19	226.948.545,46	101,24	2.107.291,06	2.241.799,00	0,94	137,20	0,69%
abr/19	225.444.758,60	100,56	2.421.142,92	2.241.799,00	1,08	136,50	0,79%

Mini DRE

abr-19

Resultado CRI	R\$2.607.251,61
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Filis	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$65.098,86
Total de Receitas	R\$2.672.350,47
(-) Despesas	-R\$241.223,11
(+/-) Ajustes	-R\$9.984,44
Distribuição Efetiva	R\$2.421.142,92
Distribuição por cota	R\$1,08

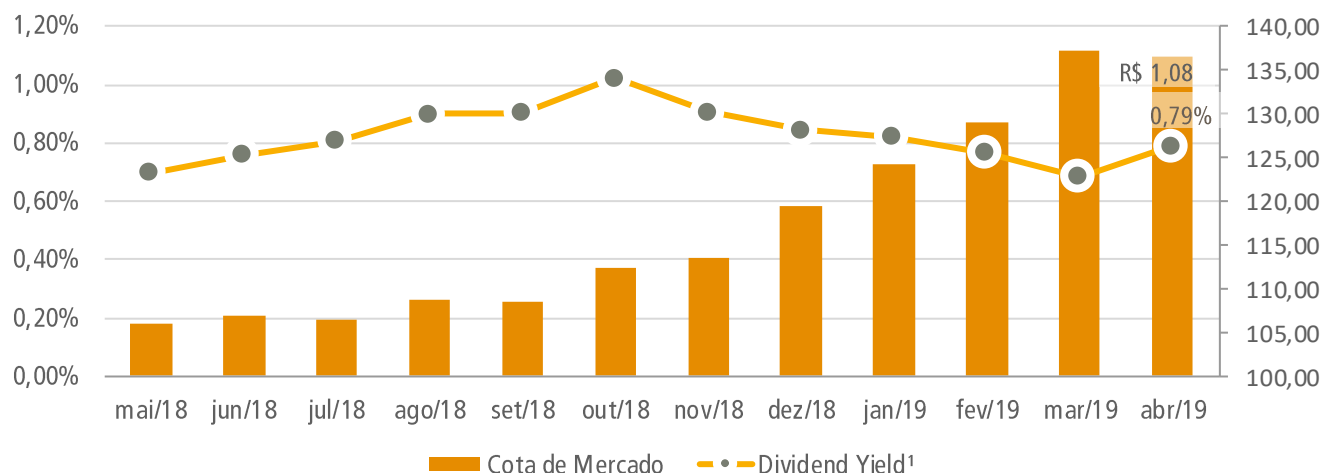
Índice Mês utilizado Mês Var. 12 Meses

IGPM	abr/19	0,92%	8,64%
IPCA	mar/19	0,75%	4,58%
IGP-DI	mar/19	1,07%	8,28%
%DI	abr/19	0,52%	6,40%

Rentabilidade No Mês Anualizado² 2019³ Últ. 12 Meses⁴

Em R\$	1,08	12,96	4,03	11,59
Div. Yield	0,79%	9,92%	2,95%	8,49%

Dividend Yield



¹Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.

²Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.

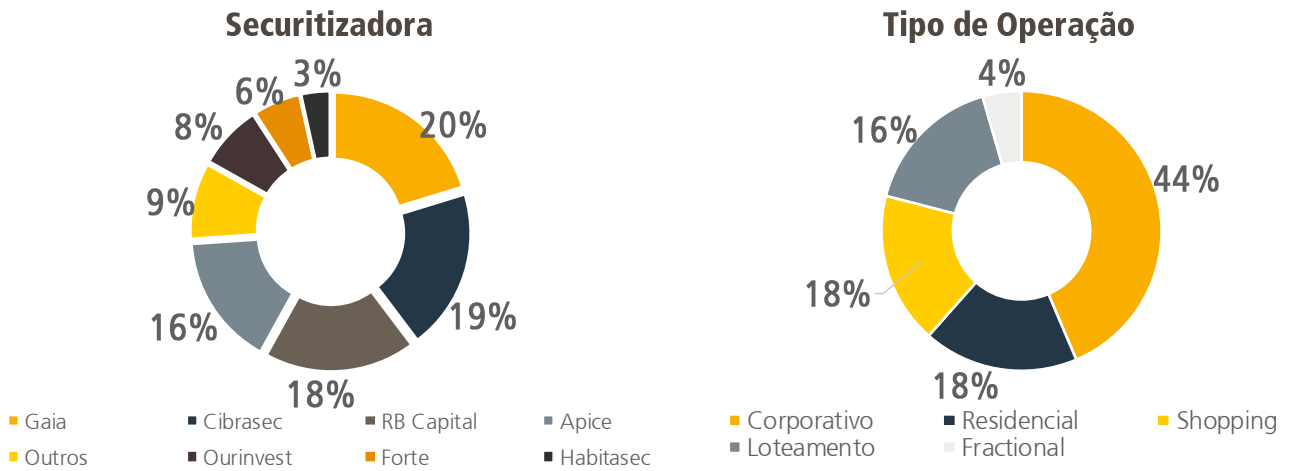
³Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

⁴Cálculo feito a 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	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	3,97%	9.466.278
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	3,70%	8.827.549
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	3,23%	7.698.540
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	2,79%	6.653.446
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,46%	1.105.827
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	2,68%	6.389.598
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	1,34%	3.194.031
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	1,18%	2.078.312
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,20%	475.634
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,04%	99.083
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Residencial	IGPM	8,03%	20/08/40	0,01%	34.751
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,53%	-
Canopus PPP	18I0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	8,59%	20.486.834
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	3,54%	8.439.204
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4º/100ª	Loteamento	IGPM	10,00%	28/04/28	2,96%	7.057.680
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	1,99%	4.745.129
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,24%	566.436
My Mabu I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	3,99%	9.526.914
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	1,07%	2.554.194
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	5,76%	13.742.586
Ultra	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	5,06%	12.070.562
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	2,17%	5.169.439
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	1,93%	4.605.223
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	1,78%	4.244.172
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,81%	1.943.428
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,51%	1.218.307
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	1,70%	4.063.454
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	1,37%	3.277.440
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	IPCA	8,75%	15/10/22	3,21%	-
Dengo	18I0831973	Ourininvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	5,96%	14.223.430
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourininvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,89%	2.129.670
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	IPCA	8,28%	07/05/26	3,25%	7.752.539
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	3,02%	7.192.709
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	IPCA	6,34%	06/03/24	2,99%	7.139.340
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	2,37%	5.658.506
Renner	13K0111771	RB Capital	1º/95ª	Corporativo	IPCA	7,73%	15/10/29	1,56%	3.730.807
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	1,28%	3.053.625
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	IPCA	7,38%	07/05/26	1,18%	2.813.836
BR Distribuidora I	12I0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,61%	1.450.438
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,32%	-
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	0,99%	2.354.298
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	1,13%	2.690.908
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,94%	2.229.847
Caixa		Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	6,67%	15.918.298

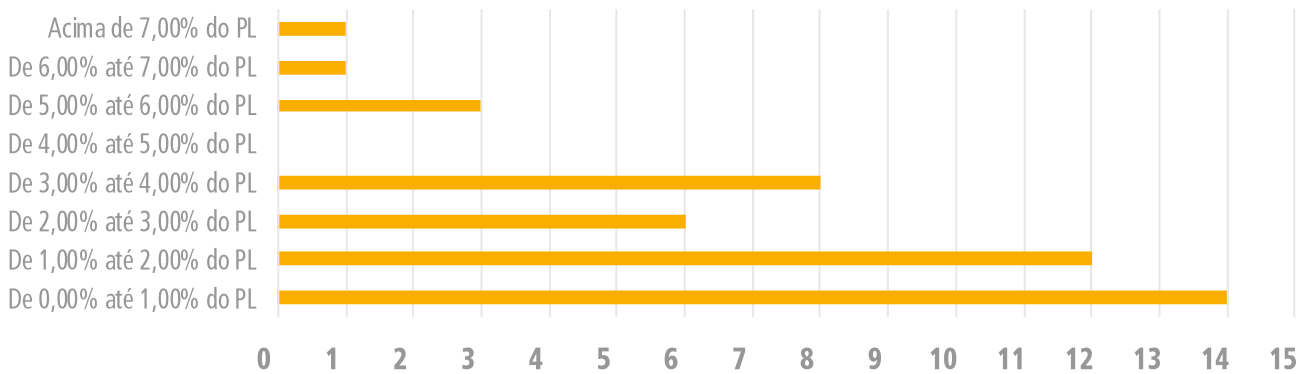
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



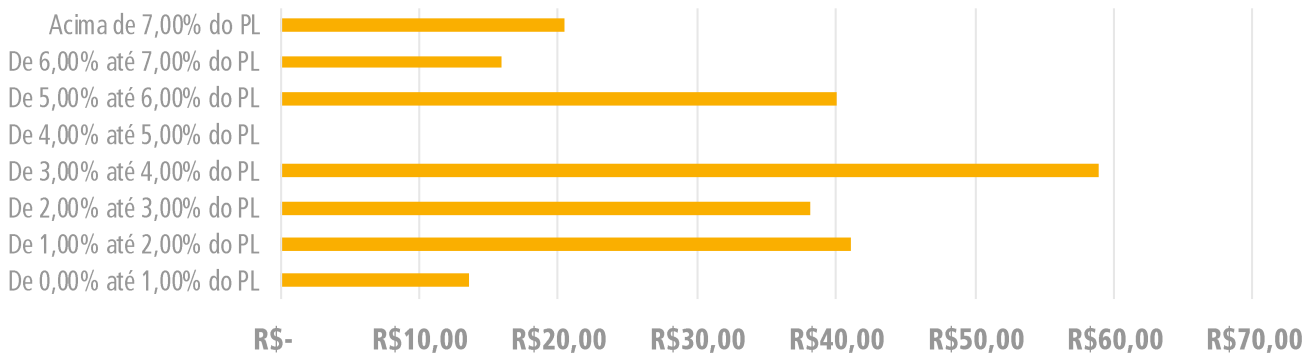
Cota a Mercado x Cota Patrimonial



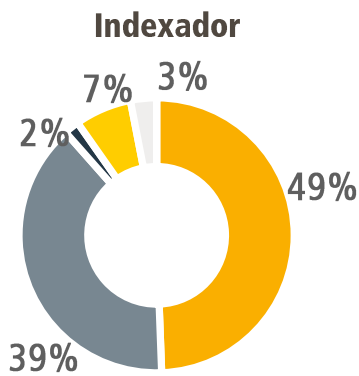
Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



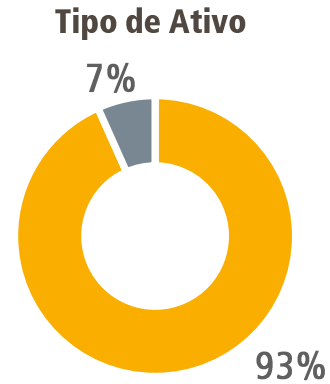
Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

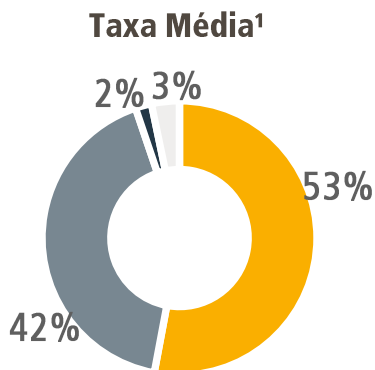


■ IPCA ■ IGPM ■ IGP-DI ■ CDI % ■ CDI +



■ CRI ■ Caixa

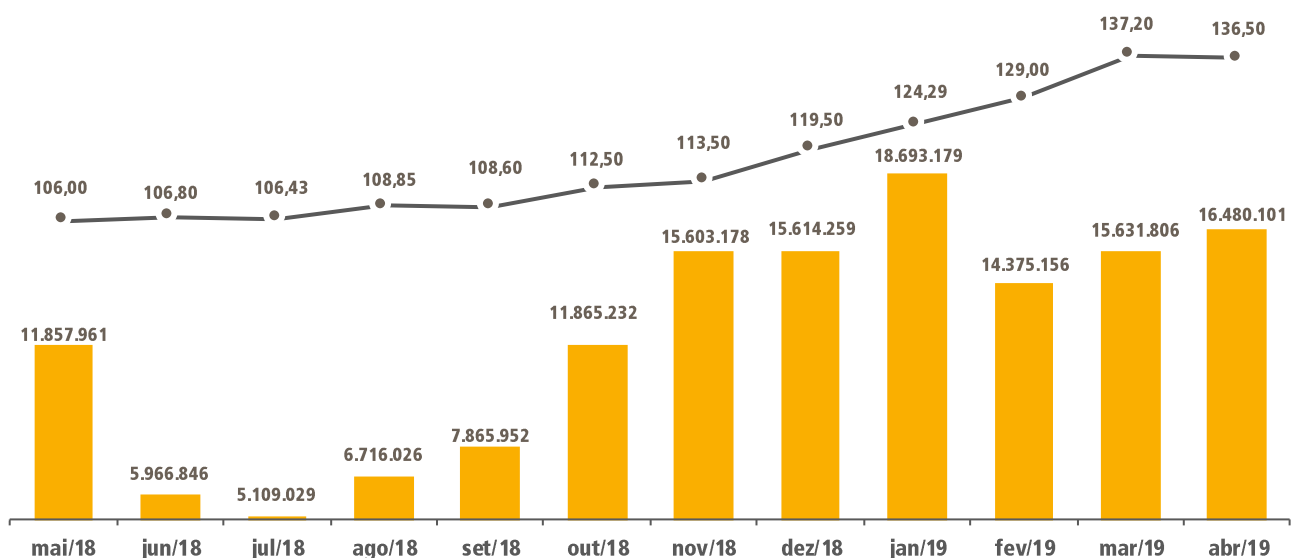
Taxa e Prazo Médio do Fundo



■ IPCA + 8,0% ■ IGPM + 8,8% ■ IGP-DI + 7,1% ■ CDI + 2,1%

3,98
anos
de prazo médio²

Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

■ Volume Total

—●— Preço Fechamento

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.

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: 13.724 (Pessoas Físicas: 13.699; Pessoas Jurídicas: 25)

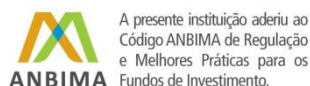
Código Bovespa: VRTA11

Contatos da Gestão

gestaoverita@fator.com.br | +55 11 3049 6102

Contatos do Administrador

fundosimobiliarios@fator.com.br | +55 11 3049 6215



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.