

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 15/07/2019

R\$ 1,02 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 28/06/2019

R\$ 102,76

Cota de Mercado

Posição de 28/06/2019

R\$ 148,54

PL do Fundo

Posição em 28/06/2019

R\$ 230.360.399,56

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\$ 102,76 de cota patrimonial e R\$ 148,54 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês será de R\$ 1,02 (R\$ 12,11 no últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,69% (8,56% no cálculo anualizado).

Notas do Gestor

No mês de Junho o Verità seguiu com sua rentabilidade e liquidez elevadas, além de uma excelente valorização da cota a mercado, que chegou ao valor de R\$ 148,54.

Dando continuidade ao acompanhamento das operações em PDD, não tivemos evoluções significativas nas negociações do CRI Urbplan, visto que o agravo de instrumento que pedia o afastamento dos atuais administradores e a penhora de bens da Carlyle não foi aceito pelos desembargadores. Continuamos acompanhando de perto. Tivemos discussões intensas sobre o CRI Lajeado, porém ainda sem nenhuma definição. Teremos mais detalhes nos próximos relatórios.

Tomamos conhecimento de que o CRI Dengo terá um atraso na entrega das obras, que está prevista agora para Dezembro/19. Era esperado que fosse entregue em Agosto/19. Desta forma estamos aditando a operação para que os recebimentos dos proventos sejam feitos a partir da nova data de entrega. A operação foi estruturada com um excedente no volume de recebimentos, de modo que o valor do aluguel consegue honrar a nova parcela do CRI, portanto este atraso em nada prejudicará o fundo e seus cotistas.

Com o pré-pagamento do CRI Renner (conforme detalhado abaixo), ficamos com um volume de recursos em caixa elevado e por este motivo estamos avaliando operações para comprar em breve e poder reduzir esse volume.

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.

Novas alocações

Tivemos a oportunidade de alocar parte do nosso caixa em Compromissadas de CRI do Banco Votorantim, alocando R\$ 4,1 mm a uma taxa melhor e mantendo a mesma liquidez, possibilitando o acesso rápido aos recursos para aquisição de operações que estamos analisando.

Movimentações na Carteira

Ocorreu a recompra do CRI Renner (nossa posição era de R\$ 3,7 mm), operação que previa um prêmio de pré-pagamento que representou R\$ 0,05 por cota, integralmente repassados aos cotistas. Além disso, realizamos a venda de parte do CRI Rede D'OR, no montante de R\$ 420 mil, o que gerou um ganho adicional de aproximadamente R\$ 0,01 por cota.

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
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%
mai/19	228.074.507,69	101,74	2.353.888,95	2.241.799,00	1,05	141,61	0,74%
jun/19	230.360.399,56	102,76	2.286.634,98	2.241.799,00	1,02	148,54	0,69%

Mini DRE

jun-19

Resultado CRI	R\$2.629.027,61
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Filis	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$52.530,89
Total de Receitas	R\$2.681.558,50
(-) Despesas	-R\$281.736,30
(+/-) Ajustes	-R\$113.187,22
Distribuição Efetiva	R\$2.286.634,98
Distribuição por cota	R\$1,02

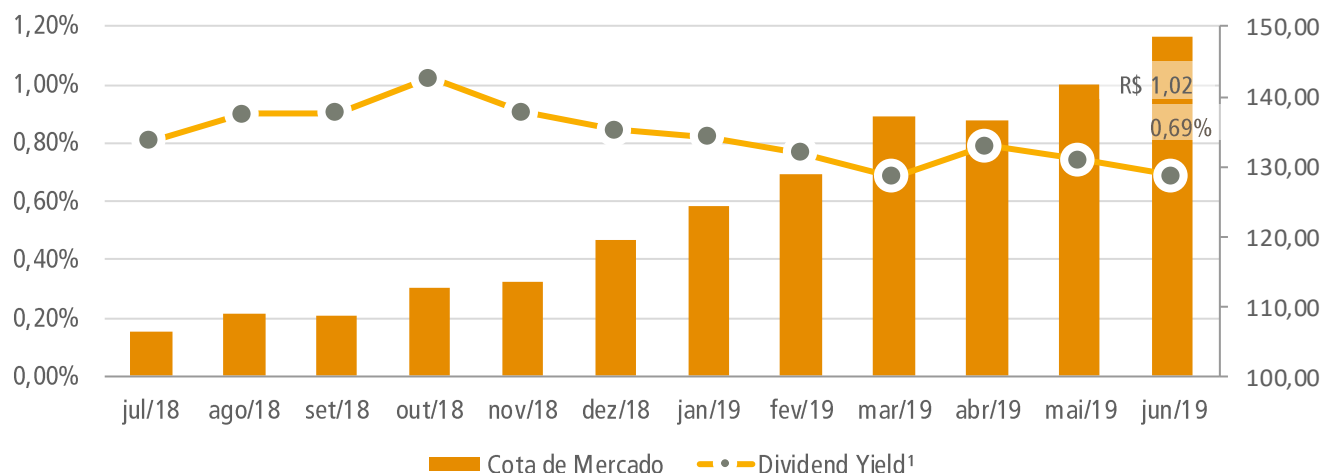
Índice

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	jun/19	0,80%	6,51%
IPCA	mai/19	0,13%	4,66%
IGP-DI	mai/19	0,40%	6,92%
%DI	jun/19	0,47%	6,40%

Rentabilidade

Rentabilidade	No Mês	Anualizado ²	2019 ³	Últ. 12 Meses ⁴
Em R\$	1,02	12,24	6,10	12,11
Div. Yield	0,69%	8,56%	4,11%	8,15%

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.

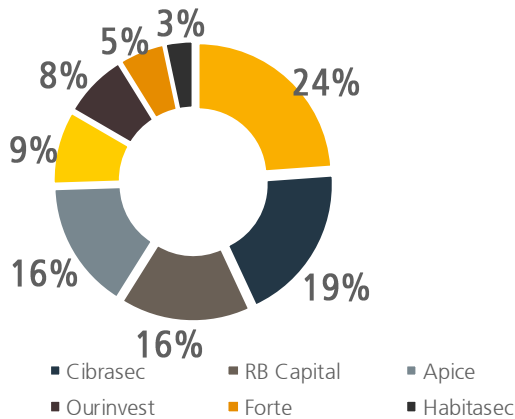
⁴Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

Composição da Carteira

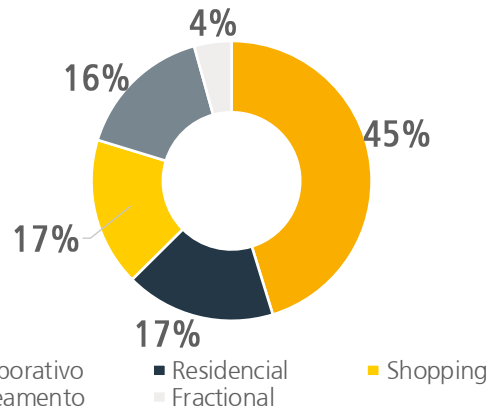
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	3,80%	9.240.796
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	3,62%	8.800.016
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	3,27%	7.956.490
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	2,80%	6.803.212
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,47%	1.133.401
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	2,60%	6.311.260
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	1,35%	3.282.093
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	1,12%	1.646.781
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,21%	498.651
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,04%	102.389
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Residencial	IGPM	8,03%	20/08/40	0,01%	24.726
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,54%	-
Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	8,63%	20.987.780
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	3,51%	8.529.097
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	2º/290ª	Loteamento	IGPM	10,00%	28/04/28	2,87%	6.982.886
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	1,97%	4.780.866
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,23%	549.319
My Mabú I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	3,85%	9.364.926
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	1,07%	2.590.428
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	5,68%	13.798.278
Ultra II	19D0682432	Gaia	4º/111ª	Corporativo	IGPM	6,34%	20/04/31	5,17%	12.564.782
Ultra I	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	3,53%	8.593.054
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	2,06%	5.007.623
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	1,87%	4.535.582
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	1,83%	4.448.556
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,74%	1.797.142
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,48%	1.162.684
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	1,65%	4.013.044
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	1,33%	3.239.276
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	IPCA	8,75%	15/10/22	3,13%	-
Dengo	18J0831973	Ouroinvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	6,25%	15.195.331
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ouroinvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,72%	1.743.069
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	3,02%	7.344.534
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	IPCA	8,28%	07/05/26	3,02%	7.337.277
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	IPCA	6,34%	06/03/24	2,93%	7.123.273
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	2,21%	5.374.656
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	1,24%	3.010.375
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	IPCA	7,38%	07/05/26	1,12%	2.722.492
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,62%	1.503.840
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,29%	-
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	1,01%	2.448.977
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	1,13%	2.754.051
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,94%	2.275.856
Caixa	CX	Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	4,39%	10.679.227
Caixa Compromissada CRI	CXII	Votorantim			CDI %	85,00%	09/12/19	1,71%	4.165.652

Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação

Securitizadora



Tipo de Operação



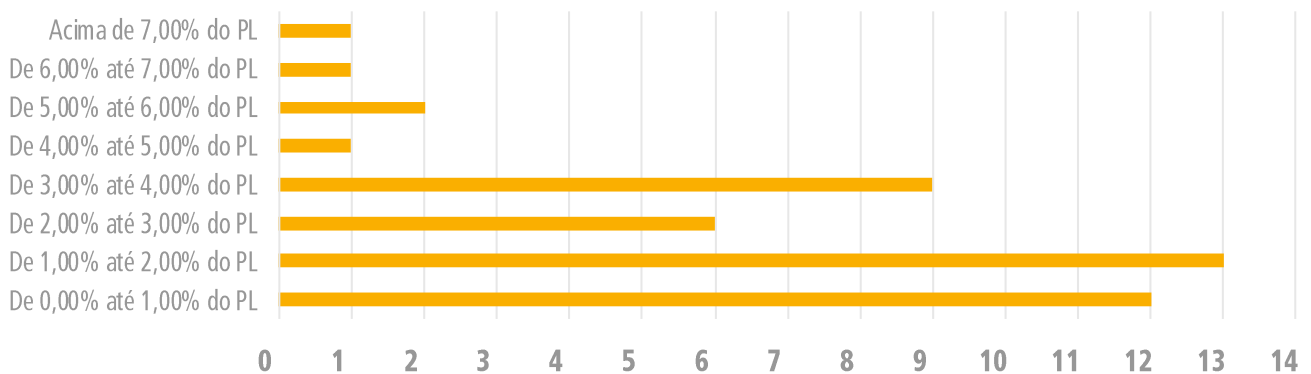
Cota a Mercado x Cota Patrimonial

Cota Mercado - R\$ 148,54

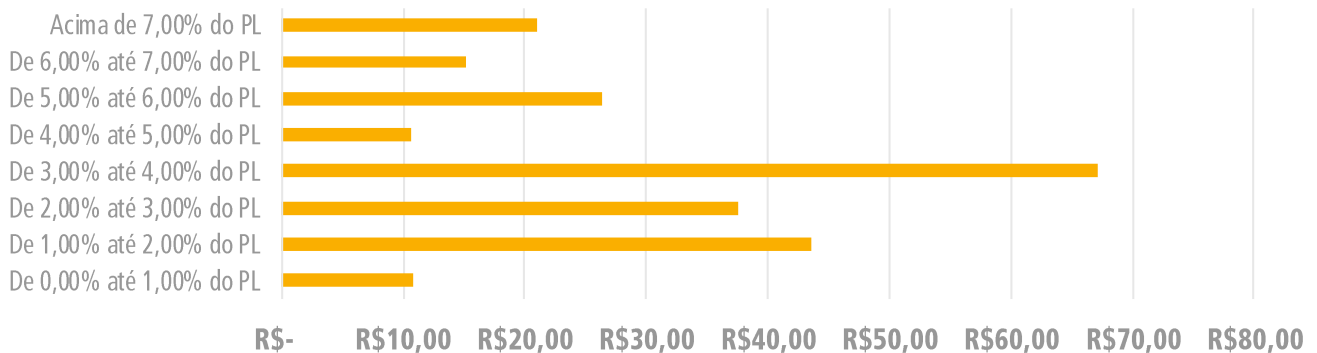
Cota Patrimonial - R\$ 102,76

44,6%
% De Dif.

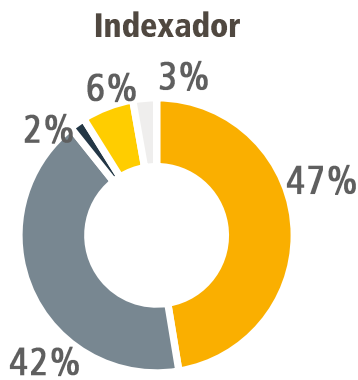
Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



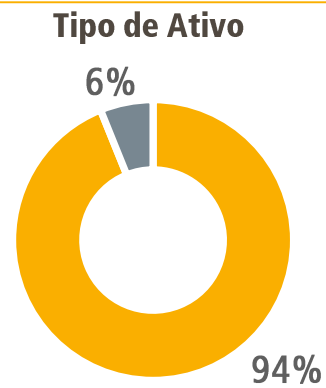
Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

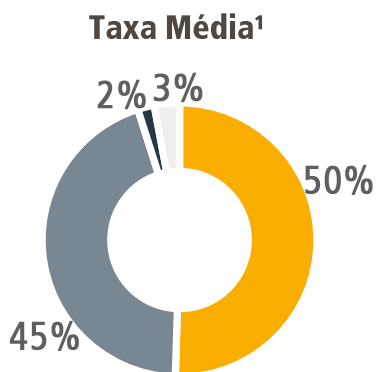


■ IPCA ■ IGPM ■ IGP-DI ■ CDI % ■ CDI +



■ CRI ■ Caixa

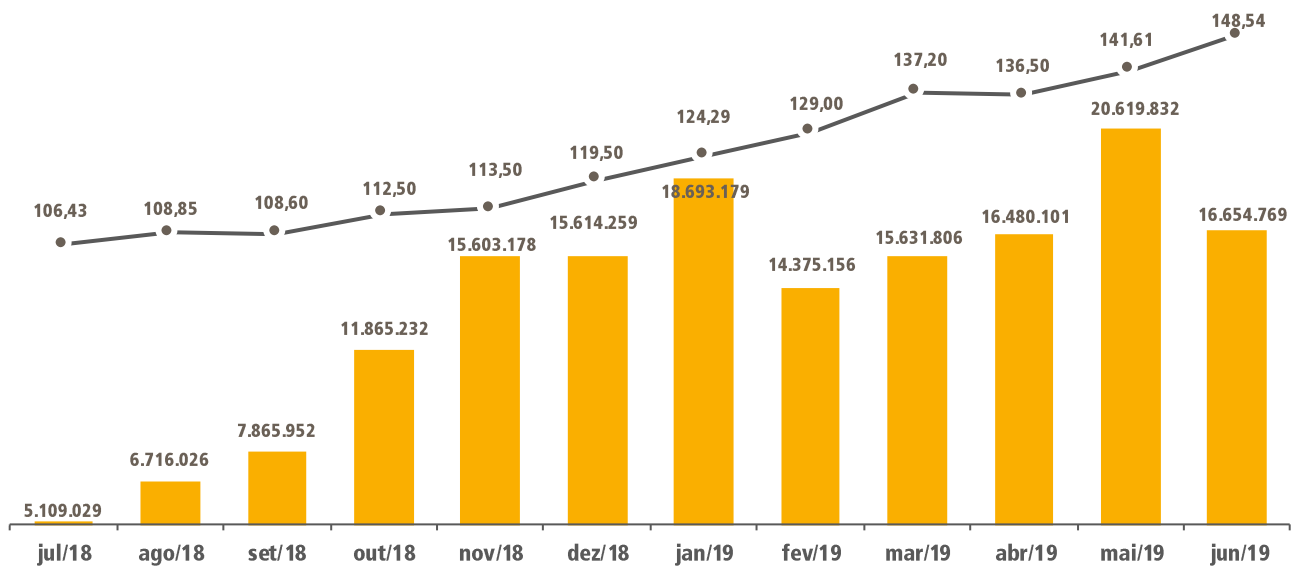
Taxa e Prazo Médio do Fundo



■ IPCA + 8,0% ■ IGPM + 8,6% ■ IGP-DI + 7,1% ■ CDI + 2,1%

3,99
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: 15.518 (Pessoas Físicas: 15.489; Pessoas Jurídicas: 29)

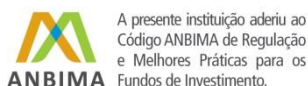
Código Bovespa: VRTA11

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.