

**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 15/08/2019

R\$ 0,94 por cota

**Valor Patrimonial da Cota**

Posição de 31/07/2019

R\$ 103,50

**Cota de Mercado**

Posição de 31/07/2019

R\$ 153,79

**PL do Fundo**

Posição em 31/07/2019

R\$ 232.035.217,25

**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\$ 103,50 de cota patrimonial e R\$ 153,79 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês será de R\$ 0,94 (R\$ 12,19 no últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,61% (7,59% no cálculo anualizado).

**Notas do Gestor**

No mês de Julho o Verità seguiu com sua rentabilidade e liquidez elevadas, além de uma excelente valorização da cota a mercado, que chegou ao valor de R\$ 153,79.

Dando continuidade ao acompanhamento das operações em PDD, não tivemos evoluções significativas nas negociações do CRI Urbplan e continuamos acompanhando de perto. Tivemos discussões intensas sobre o CRI Lajeado, porém ainda sem nenhuma definição. Teremos mais detalhes nos próximos relatórios.

Tomamos conhecimento no mês passado de que o CRI Dengo terá um atraso na entrega das obras, que estava prevista para Agosto/19 e passou para Dezembro/19. Desta forma, neste mês finalizamos o aditamento da operação para refletir a nova data de entrega do empreendimento. 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 em Junho, ficamos com um volume de recursos em caixa elevado. Já identificamos um novo CRI para aquisição que está em fase final de análise. Maiores detalhes deste CRI serão informados no próximo relatório.

Obtivemos a informação de que a Petrobrás deixará de ocupar o imóvel de Macaé/RJ (Edifício Corporate Macaé) até o final de 2020. Temos um CRI em carteira (aproximadamente R\$ 6,3mm) que foi feito utilizando um contrato atípico de locação de parte deste imóvel. Continuaremos a receber normalmente os aluguéis até que a Petrobrás saia do imóvel, o que deve se dar até o final de 2020. Conforme previsto em contrato, sendo feita a rescisão, haverá uma multa que ensejará no pagamento de todo o restante dos aluguéis até o final do prazo de locação, recurso este que será utilizado para pré-pagar o CRI.

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](mailto:gestaoverita@fator.com.br).

**Novas alocações**

Realizamos a alocação de parte do nosso caixa em Compromissadas de CRI do Banco Votorantim, aplicando R\$ 1 mm em 30/07/19 e R\$ 7 mm em 02/08/19 a uma taxa melhor e mantendo a mesma liquidez, possibilitando o acesso rápido aos recursos.

**Movimentações na Carteira**

Ocorreu o pré-pagamento do CRI Pulverizado 180 (nossa posição era de R\$ 25 mil) em 19/07/19.

## 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>
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%
jul/19	232.035.217,25	103,50	2.107.291,06	2.241.799,00	0,94	153,79	0,61%

## Mini DRE

jul-19

Resultado CRI	R\$2.390.557,85
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Filis	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$73.083,38

**Total de Receitas** R\$2.463.641,23

(-) Despesas -R\$256.095,44

( +/-) Ajustes -R\$100.254,73

**Distribuição Efetiva** R\$2.107.291,06**Distribuição por cota** R\$0,94

## Índice

Mês utilizado

Mês

Var. 12 Meses

IGPM	jul/19	0,40%	6,39%
IPCA	jun/19	0,01%	3,37%
IGP-DI	jun/19	0,63%	6,03%
%DI	jul/19	0,57%	6,40%

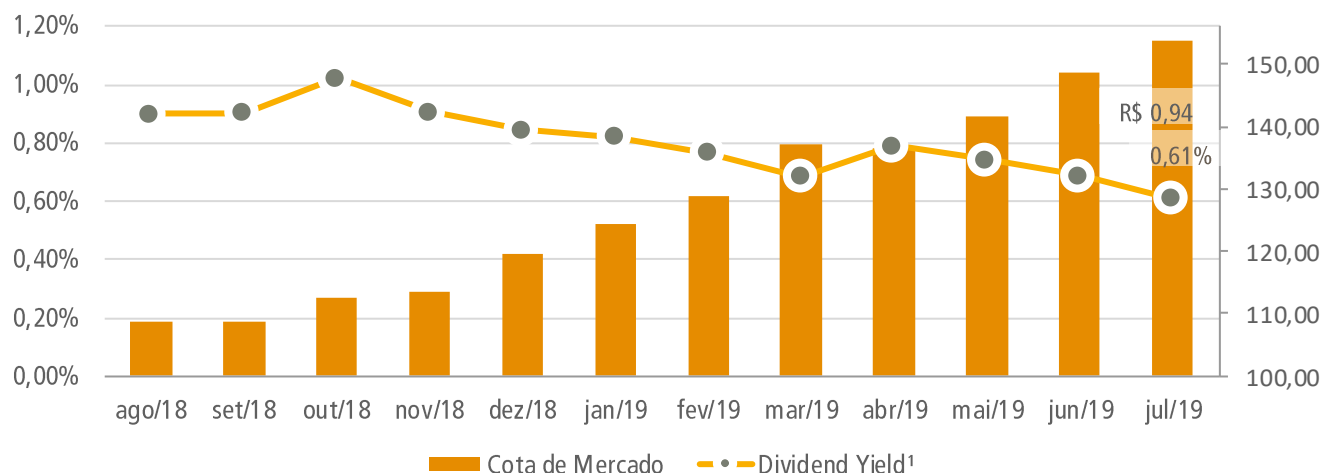
## Rentabilidade

No Mês

Anualizado<sup>2</sup>2019<sup>3</sup>Últ. 12 Meses<sup>4</sup>

Em R\$	0,94	11,28	7,04	12,19
Div. Yield	0,61%	7,59%	4,58%	7,93%

## Dividend Yield

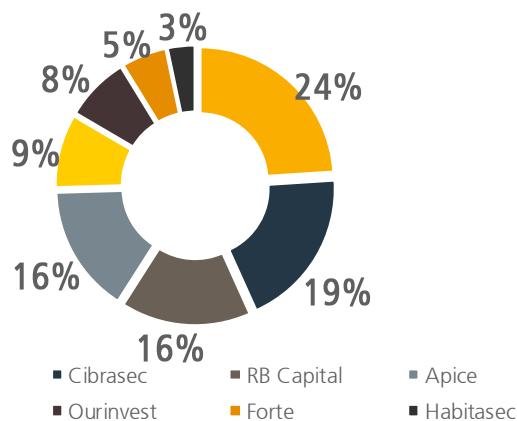
<sup>1</sup>Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.<sup>2</sup>Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.<sup>3</sup>Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.<sup>4</sup>Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

## Composição da Carteira

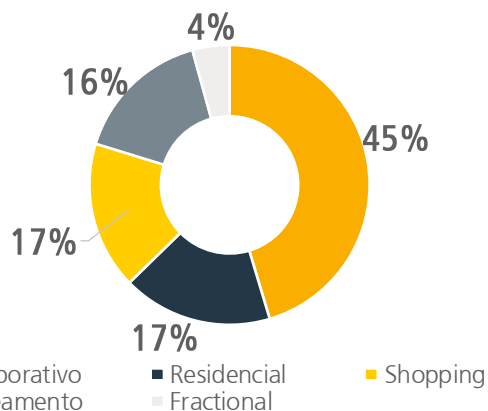
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	3,72%	9.115.426
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	3,57%	8.735.922
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	3,26%	7.985.393
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	2,78%	6.800.327
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,47%	1.148.341
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	2,57%	6.294.987
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	1,36%	3.319.686
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	1,12%	1.666.373
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,21%	508.267
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,04%	100.663
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,55%	-
Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	8,59%	21.031.744
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	3,55%	8.680.043
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	2º/290ª	Loteamento	IGPM	10,00%	28/04/28	2,86%	6.988.256
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	1,97%	4.815.980
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,21%	522.767
My Mabú I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	3,80%	9.310.264
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	1,05%	2.573.863
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	5,71%	13.977.776
Ultra II	19D0682432	Gaia	4º/111ª	Corporativo	IGPM	6,34%	20/04/31	5,21%	12.740.104
Ultra I	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	3,56%	8.707.677
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	2,02%	4.932.740
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	1,86%	4.539.929
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	1,84%	4.496.259
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,70%	1.709.559
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,46%	1.129.897
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	1,62%	3.975.409
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	1,31%	3.217.620
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	IPCA	8,75%	15/10/22	3,09%	-
Dengo	18J0831973	Ourinvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	6,31%	15.446.542
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourinvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,62%	1.526.286
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	3,00%	7.345.509
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	IPCA	8,28%	07/05/26	3,00%	7.332.649
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	IPCA	6,34%	06/03/24	2,89%	7.062.446
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	2,20%	5.396.386
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	1,22%	2.981.017
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	IPCA	7,38%	07/05/26	1,11%	2.719.781
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,61%	1.496.238
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,27%	-
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	1,01%	2.483.584
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	1,13%	2.755.776
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,93%	2.276.715
Caixa	CX	Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	4,51%	11.044.462
Caixa Compromissada CRI	CXII	Votorantim			CDI %	85,00%	09/12/19	2,12%	5.185.958

Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação

**Securitizadora**



**Tipo de Operação**



Cota a Mercado x Cota Patrimonial

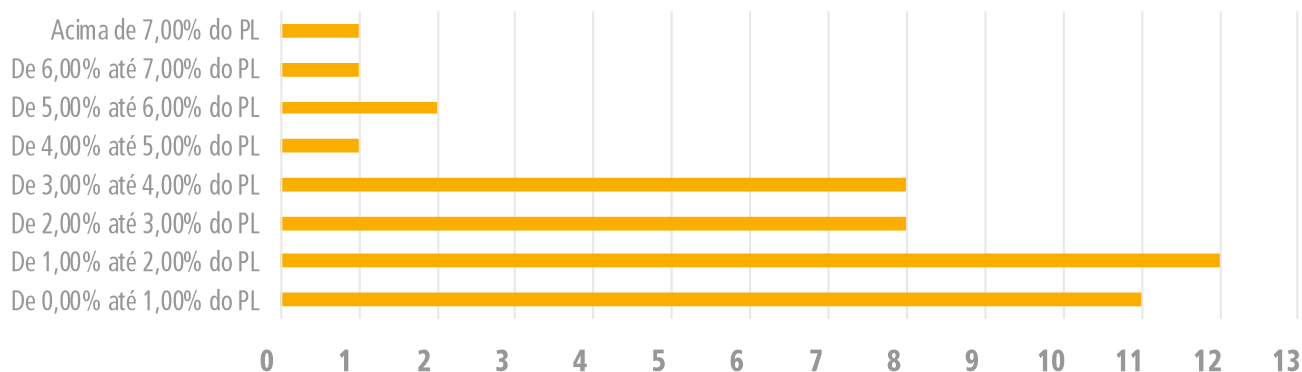
Cota Mercado - R\$ 153,79

Cota Patrimonial - R\$ 103,50

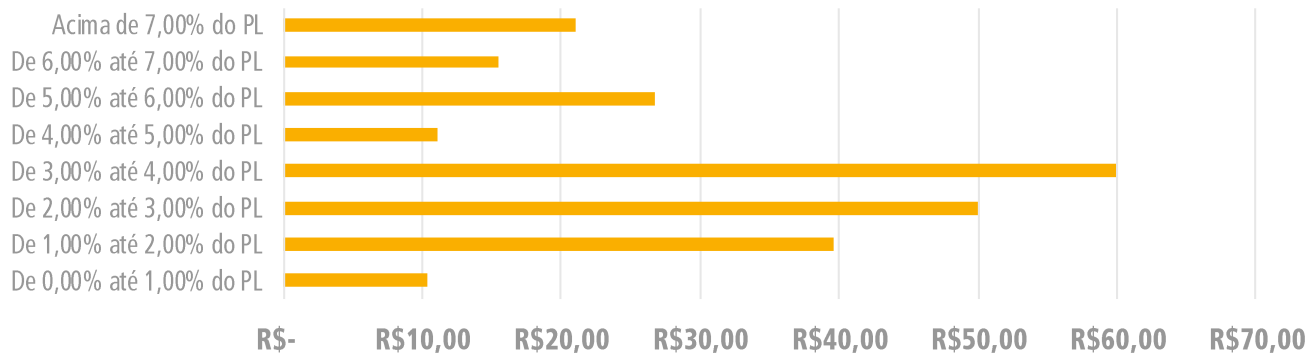
48,6%

% De Dif.

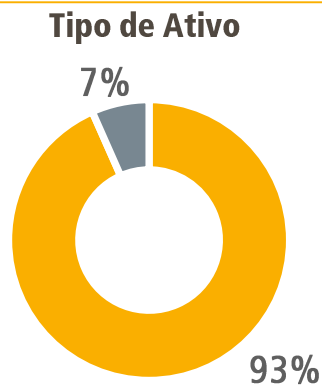
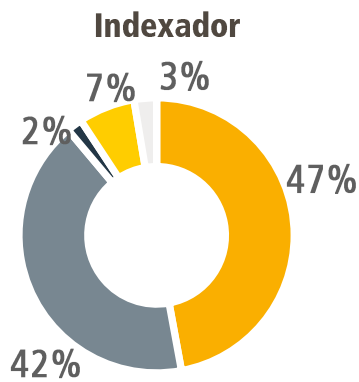
Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



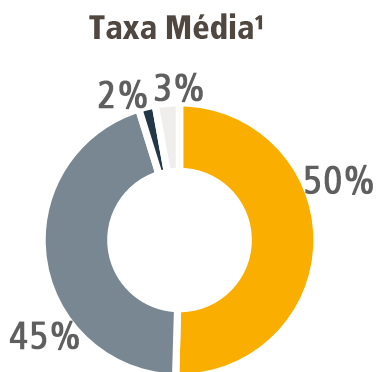
Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo



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

■ CRI ■ Caixa

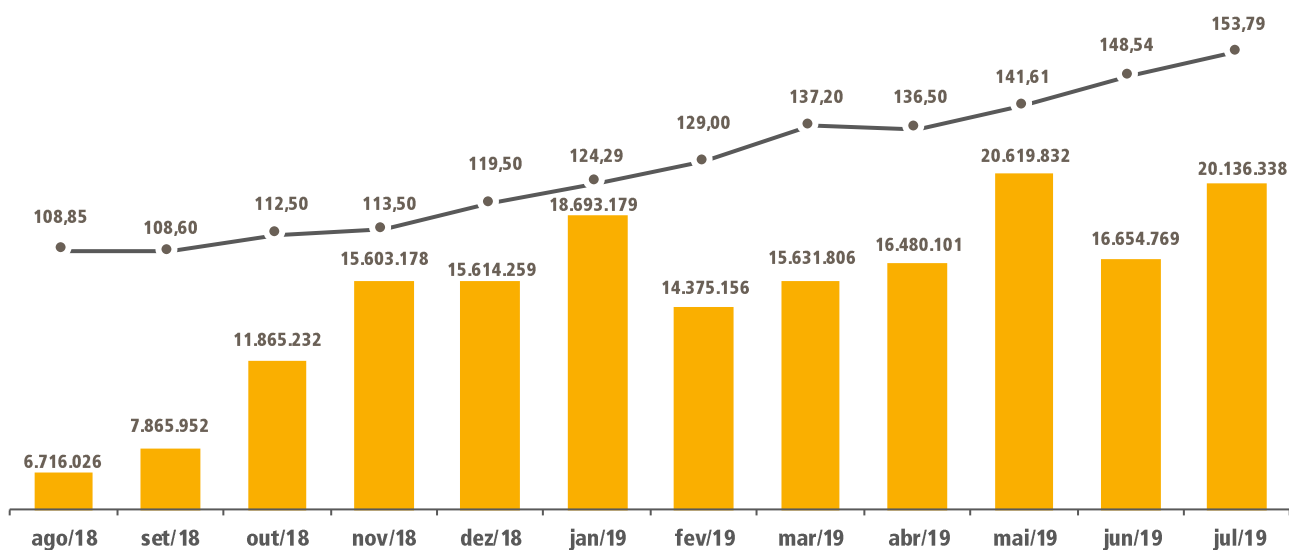
Taxa e Prazo Médio do Fundo



**3,94**  
anos  
de prazo médio²

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

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:** 16.809 (Pessoas Físicas: 16.776; Pessoas Jurídicas: 33)

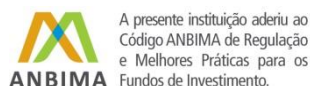
**Código Bovespa:** VRTA11

### Contatos da Gestão

[gestaoverita@fator.com.br](mailto:gestaoverita@fator.com.br) | +55 11 3049 6102

### Contatos do Administrador

[fundosimobiliarios@fator.com.br](mailto: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.