

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 15/05/2020

R\$ 0,71 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 30/04/2020

R\$ 104,01

Cota de Mercado

Posição de 30/04/2020

R\$ 112,93

PL do Fundo

Posição em 30/04/2020

R\$ 504.479.454,11

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\$ 104,01 de cota patrimonial e R\$ 112,93 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês será de R\$ 0,71 (R\$ 9,74 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,68% (8,51% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 0,63% (7,81% no cálculo anualizado) sobre a cota à mercado.

Notas da Equipe de Gestão

O Verità finalizou o mês de abril/20 com aproximadamente R\$ 52 milhões em caixa, permanecendo com a estratégia de manter essa confortável posição de caixa para atravessar o cenário de incertezas da Pandemia do Covid-19. Cabe lembrar que tais recursos estão disponíveis para serem utilizados para aproveitar eventuais oportunidades de investimento que possam surgir.

Continuamos monitorando os CRI de nossa carteira, estando próximos das securitizadoras e devedores para avaliar onde será necessária alguma atuação de nossa parte para garantir os direitos dos nossos cotistas. Das renegociações que estavam em andamento, este mês uma delas foi aprovada em Assembleia de Investidores, onde foi aceita uma redução temporária do aluguel pelo período de abril a julho/20, para o pagamento de juros e postergação do principal, o que não prejudica em nada a distribuição de dividendos aos cotistas. As demais renegociações estão com Assembleias marcadas para ocorrerem no mês de maio/20, e estes CRI realizaram os pagamentos referentes a abril/20 em sua totalidade, conforme previsto.

Continuamos acompanhando de perto as operações em PDD e caso evoluam, informaremos mais detalhes nos próximos relatórios. Referente ao CRI Grupo CEM, cuja carteira estava apresentando um aumento de inadimplência, após tratativas com a empresa, foi optado pelo caminho do Pré-Pagamento da operação com uma multa de 2%. Este pré-pagamento ocorrerá no início de Maio/20 e os recursos referentes a multa serão destinados aos cotistas.

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

Não ocorreram novas alocações.

Movimentações na Carteira

Não ocorreram movimentações na carteira.

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/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%
ago/19	517.549.300,97	106,70	1.905.529,15	2.241.799,00	0,85	134,60	0,63%
set/19	520.279.723,96	107,26	3.443.847,90	4.850.490,00	0,71	122,00	0,58%
out/19	521.934.409,16	107,60	3.492.352,80	4.850.490,00	0,72	126,99	0,57%
nov/19	516.877.825,19	106,56	3.104.313,60	4.850.490,00	0,64	129,40	0,49%
dez/19	519.203.148,53	107,04	3.734.877,30	4.850.490,00	0,77	143,00	0,54%
jan/20	515.677.694,76	106,31	3.783.382,20	4.850.490,00	0,78	132,00	0,59%
fev/20	515.328.987,40	106,24	3.928.896,90	4.850.490,00	0,81	125,00	0,65%
mar/20	501.948.240,39	103,48	3.589.362,60	4.850.490,00	0,74	105,40	0,70%
abr/20	504.479.454,11	104,01	3.443.847,90	4.850.490,00	0,71	112,93	0,63%

Mini DRE

abr-20

Resultado CRI	R\$3.829.619,08
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre FII's	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$120.815,74
Total de Receitas	R\$3.950.434,82
(-) Despesas	-R\$555.380,47
(+/-) Ajustes	R\$48.793,55
Distribuição Efetiva	R\$3.443.847,90
Distribuição por cota	R\$0,71

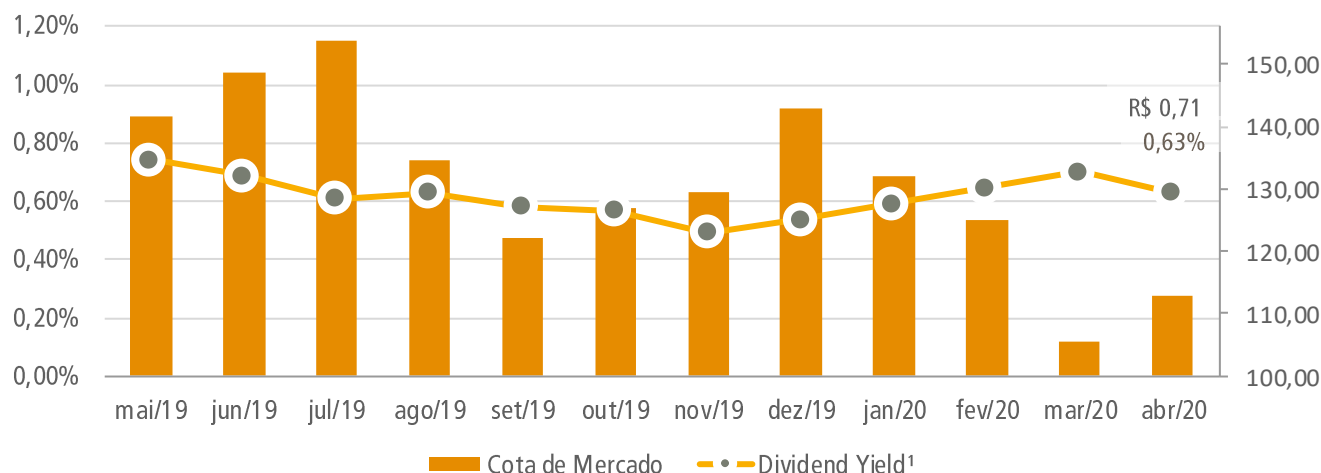
Índice

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	abr/20	0,80%	6,68%
IPCA	mar/20	0,07%	3,30%
IGP-DI	mar/20	1,64%	7,01%
%DI	abr/20	0,28%	5,17%

Rentabilidade

Rentabilidade	No Mês	Anualizado ²	2020 ³	Últ. 12 Meses ⁴
Em R\$	0,71	8,52	3,04	9,74
Div. Yield	0,63%	7,81%	2,69%	8,62%

Dividend Yield



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

²Cálculo feito à partir do último rendimento distribuído.

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

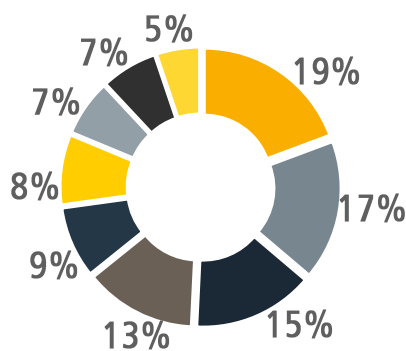
⁴Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

Composição da Carteira

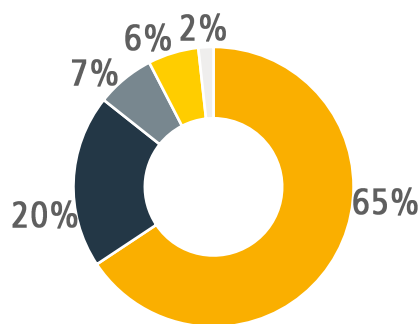
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Grupo Mateus	20B0980166	Apice	1º/212ª	Corporativo	IPCA	4,94%	16/02/32	5,58%	28.336.205
Direcional	19G0269138	Apice	1º/193ª	Corporativo	CDI %	109,50%	04/07/25	3,92%	19.934.364
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	1,51%	7.668.868
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	1,37%	6.934.515
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	1,35%	6.882.073
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	1,17%	5.919.316
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,21%	1.075.888
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	1,00%	5.071.877
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	0,64%	3.257.452
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	0,28%	1.420.252
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,09%	470.830
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,01%	71.055
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%	-
Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	3,77%	19.162.030
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	1,73%	8.769.389
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	2º/290ª	Loteamento	IGPM	10,00%	28/04/28	1,20%	6.086.674
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	0,90%	4.566.261
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,09%	475.589
My Mabu I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	1,54%	7.828.615
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	0,46%	2.332.621
Diálogo III	19H0182182	Gaia	4º/116ª	Residencial	IGPM	5,00%	08/12/27	7,02%	35.680.857
Ultra I	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	2,61%	13.280.159
Ultra II	19D0682432	Gaia	4º/111ª	Corporativo	IGPM	6,34%	20/04/31	2,49%	12.625.904
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	2,43%	12.352.420
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,82%	4.144.817
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	0,81%	4.111.323
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	0,73%	3.705.160
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,19%	970.531
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,15%	763.222
Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1º/146ª	Residencial	CDI +	2,15%	27/06/23	4,90%	24.907.448
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	0,71%	3.594.768
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	0,43%	2.205.454
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	IPCA	8,75%	15/10/22	0,00%	-
Vitacon	19I0739560	ISEC	4º/47ª	Corporativo	CDI +	2,50%	18/09/29	4,83%	24.549.526
Localfrio (Sub)	19K0981682	ISEC	4º/55ª	Corporativo	IPCA	7,75%	16/12/31	3,70%	18.769.967
Localfrio (Sênior)	19K0981679	ISEC	4º/54ª	Corporativo	IPCA	6,25%	16/12/31	2,58%	13.091.214
BRF II	18L1300313	ISEC	4º/29ª	Corporativo	IPCA	5,43%	05/01/39	1,89%	9.589.711
Dengo	18J0831973	Ourinvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	3,02%	15.365.883
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourinvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,04%	215.903
Balaroti	19J0133907	RB Capital	1º/219ª	Corporativo	CDI +	3,00%	24/10/29	5,32%	27.035.090
JSL Ribeira 261	20A0977906	RB Capital	1º/261ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	1,88%	9.558.258
JSL Ribeira 268	20A0978038	RB Capital	1º/268ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	1,88%	9.558.258
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	1,11%	5.655.515
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	1,04%	5.267.760
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	0,50%	2.538.211
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,28%	1.431.043
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,00%	-
Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1º/30ª	Corporativo	IPCA	6,25%	15/01/36	4,63%	23.516.792
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	0,47%	2.379.063
Azul	19I0330886	Vert	11º/1ª	Corporativo	IPCA	4,50%	24/06/28	5,63%	28.601.881
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	0,42%	2.158.572
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,38%	1.920.889
Caixa	CX	Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	6,94%	35.261.115
Caixa Compromissada CRI	CXII	Votorantim			CDI %	85,00%	01/09/20	3,33%	16.896.575

Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação

Securitizadora



Tipo de Operação



- Gaia
- Apice
- ISEC
- RB Capital
- Cibrasec
- Corporativo
- Residencial
- Loteamento
- Outros
- Vert
- Habitasec
- Travessia
- Shopping
- Fractional

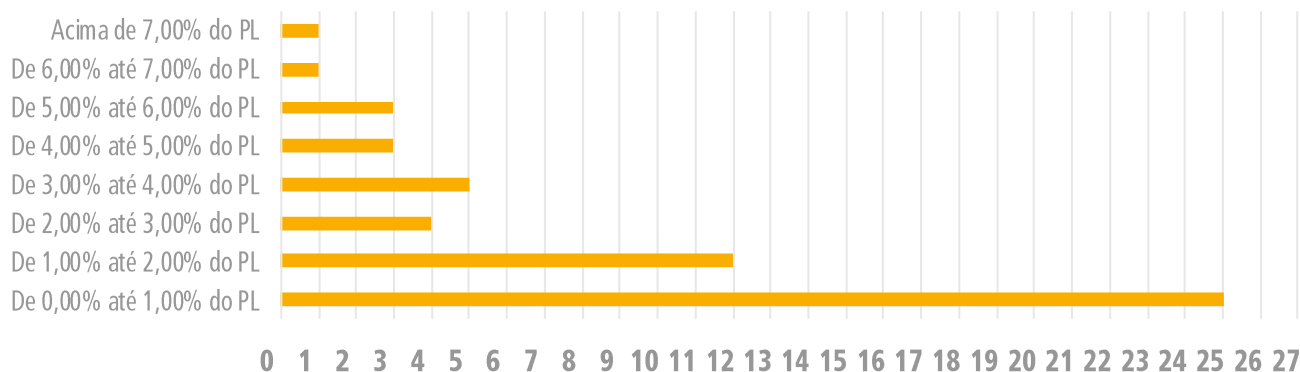
Cota a Mercado x Cota Patrimonial

Cota Mercado - R\$ 112,93

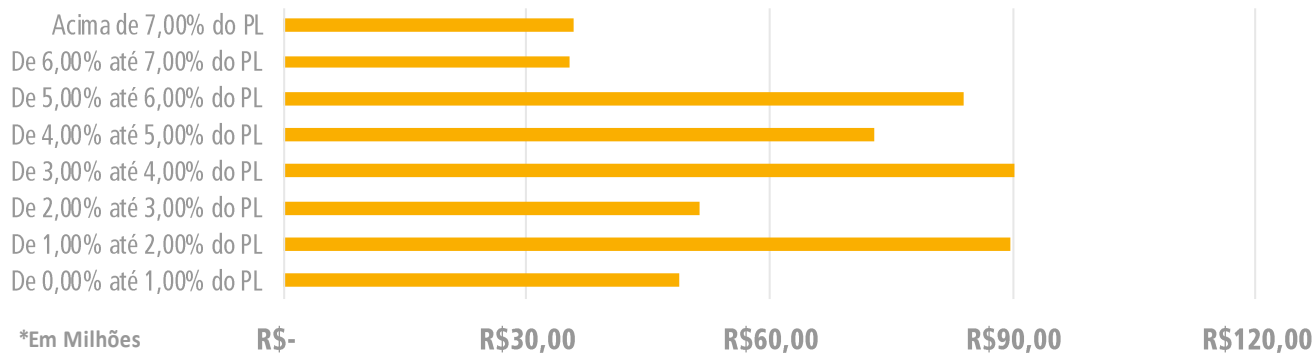
Cota Patrimonial - R\$ 104,01

8,6%
% De Dif.

Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



*Em Milhões

R\$-

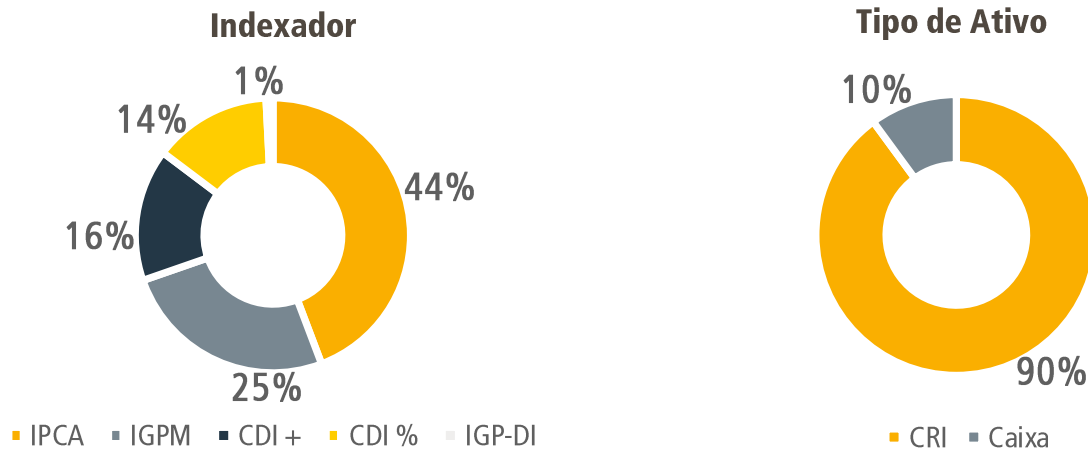
R\$30,00

R\$60,00

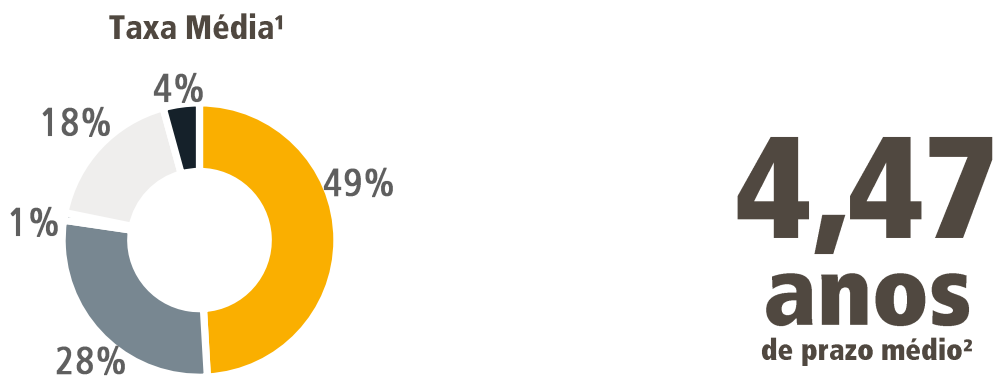
R\$90,00

R\$120,00

Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

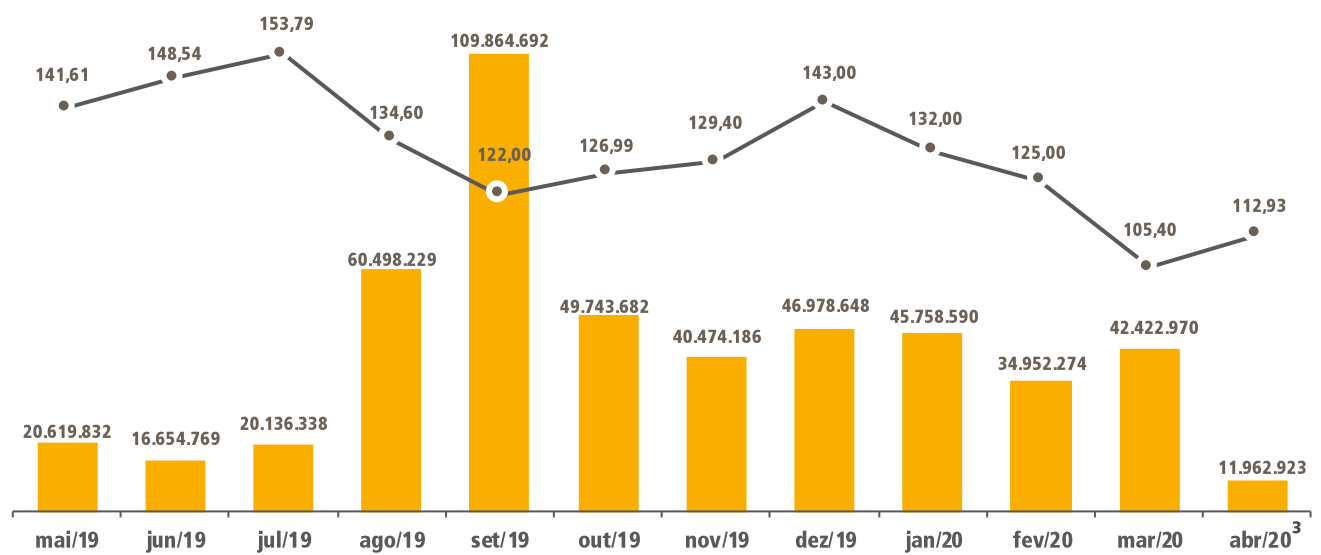


Taxa e Prazo Médio do Fundo



¹ IPCA + 6,7% • IGPM + 7,5% • IGP-DI + 7,1% • CDI + 2,5% • CDI % 109,5%

Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

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.

³ Os volumes negociados em março e abril/20 foram influenciados pela situação da Pandemia do COVID-19, tendo um aumento de negociações ao longo de março, seguido de uma queda de negociações englobando final de março e o mês abril.

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: 47.898 (Pessoas Físicas: 47.793; Pessoas Jurídicas: 105)

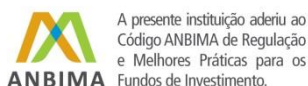
Código Bovespa: VRTA11

Contatos da Gestão

gestaoverita@fator.com.br | +55 11 3049 9478

Contatos do Administrador

fundosimobiliarios@fator.com.br | +55 11 3049 6110



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.