

**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 15/06/2020

R\$ 0,73 por cota

**Valor Patrimonial da Cota**

Posição de 29/05/2020

R\$ 105,03

**Cota de Mercado**

Posição de 29/05/2020

R\$ 112,30

**PL do Fundo**

Posição em 29/05/2020

R\$ 509.464.559,79

**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\$ 105,03 de cota patrimonial e R\$ 112,30 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês será de R\$ 0,73 (R\$ 9,42 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,70% (8,67% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 0,65% (8,09% no cálculo anualizado) sobre a cota à mercado.

**Notas da Equipe de Gestão**

O Verità finalizou o mês de maio/20 com aproximadamente R\$ 41 milhões em caixa, após adquirir o CRI GPA TRX, permanecendo com a estratégia de manter 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 foram aprovadas em Assembleia de Investidores as renegociações de 3 CRIs de Shopping, onde foram aceitos os pedidos de carência de principal para os próximos meses, com a utilização dos recursos arrecadados e de recursos disponíveis em Fundo de Reserva para o pagamento dos juros devidos, não prejudicando em nada a distribuição de dividendos aos cotistas. Atualmente, 5 CRIs da nossa carteira passaram por renegociação, sendo concedida carência de amortização e mantidos os pagamentos mensais de juros.

Referente ao CRI Grupo CEM, a empresa optou por realizar o Pré-Pagamento da operação com uma multa de 2%, que ocorreu em 11/05. Os recursos da recompra da operação foram destinados ao Caixa e serão utilizados para adquirirmos novos CRI e os recursos referentes ao prêmio de Pré-Pagamento serão destinados aos cotistas.

Continuamos acompanhando de perto as operações em PDD e caso evoluam, informaremos mais detalhes nos próximos relatórios. Estamos tendo avanços nas conversas sobre o CRI Urbplan III, devemos ter atualizações nos próximos meses.

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 aquisição do CRI GPA TRX, que tem como lastro contratos de locação atípicos de lojas do Grupo GPA e conta com Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva como garantias, nas condições abaixo:

- CRI GPA TRX – R\$ 18,2 Milhões, vencimento Mai/35, IPCA + 6,00% a.a., Rating AA da Fitch

**Movimentações na Carteira**

Ao longo do mês ocorreram as Movimentações abaixo:

- CRI Grupo CEM – Pré-Pagamento da operação no volume de R\$ 6,1 Milhões, com pagamento de prêmio que será destinado aos cotistas;

- Compromissadas Votorantim – Resgatadas em 14/05 e 15/05 no volume total de R\$ 16,9 Milhões, recursos que foram mantidos em caixa até a aquisição do CRI GPA TRX;

## 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/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%
mai/20	509.464.559,79	105,03	3.540.857,70	4.850.490,00	0,73	112,30	0,65%

## Mini DRE

mai-20

Resultado CRI	R\$3.645.873,68
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Flls	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$110.148,61
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$3.756.022,28</b>
(-) Despesas	-R\$467.320,41
(+/-) Ajustes	R\$252.155,83
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>R\$3.540.857,70</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>R\$0,73</b>

## Índice

Mês utilizado

Mês

Var. 12 Meses

IGPM	mai/20	0,28%	6,51%
IPCA	abr/20	-0,31%	2,40%
IGP-DI	abr/20	0,05%	6,10%
%DI	mai/20	0,24%	4,90%

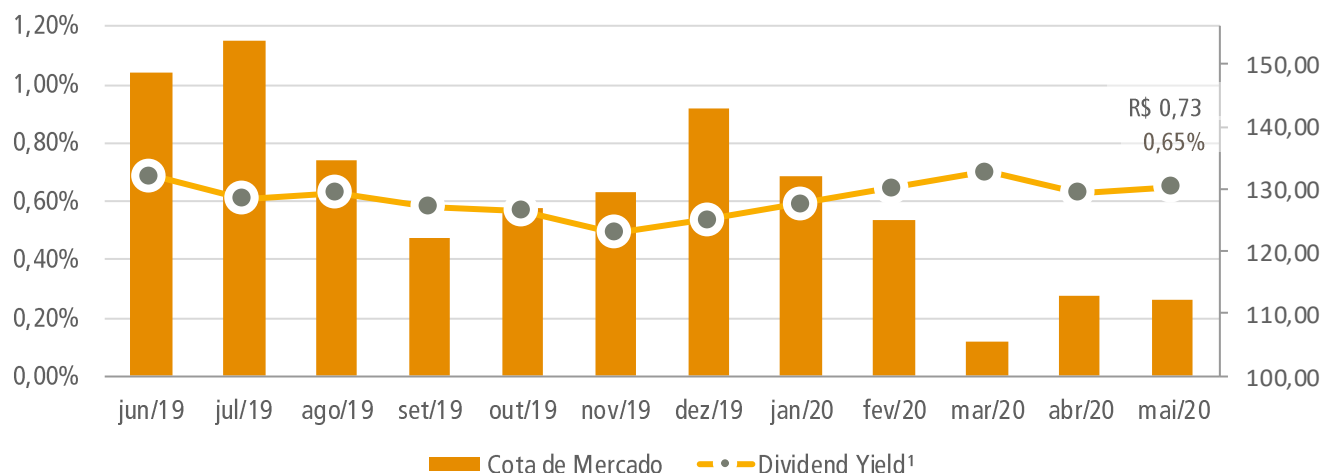
## Rentabilidade

No Mês

Anualizado<sup>2</sup>2020<sup>3</sup>Últ. 12 Meses<sup>4</sup>

Em R\$	0,73	8,76	3,77	9,42
Div. Yield	0,65%	8,09%	3,36%	8,39%

## Dividend Yield

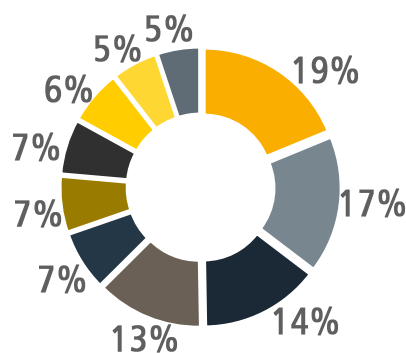
<sup>1</sup>Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.<sup>2</sup>Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.<sup>3</sup>Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.<sup>4</sup>Cálculo feito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

## Composição da Carteira

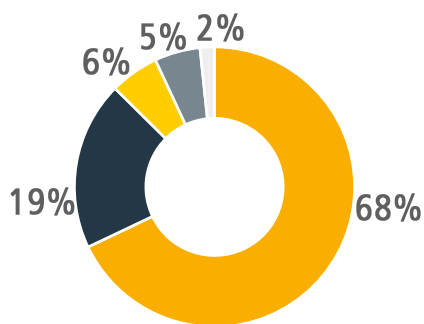
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Grupo Mateus	20B0980166	Apice	1º/212ª	Corporativo	IPCA	4,94%	16/02/32	5,70%	29.226.156
Direcional	19G0269138	Apice	1º/193ª	Corporativo	CDI %	109,50%	04/07/25	3,82%	19.573.745
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	1,54%	7.913.715
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	1,38%	7.105.280
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	1,33%	6.806.864
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	1,18%	6.076.642
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,22%	1.106.372
GPA TRX	20E0031084	Barigui	1º/79ª	Corporativo	IPCA	6,00%	10/05/35	3,55%	18.202.585
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	0,98%	5.011.000
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	0,64%	3.287.014
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	0,28%	1.439.199
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,09%	485.667
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,01%	72.894
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	3,78%	19.406.457
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	1,78%	9.151.882
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	0,88%	4.534.804
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,09%	469.297
My Mabu I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	1,52%	7.800.281
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	0,46%	2.365.871
Diálogo III	19H0182182	Gaia	4º/116ª	Residencial	IGPM	5,00%	08/12/27	7,01%	35.978.185
Ultra I	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	2,62%	13.447.014
Ultra II	19D0682432	Gaia	4º/111ª	Corporativo	IGPM	6,34%	20/04/31	2,49%	12.771.277
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	2,46%	12.619.325
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,74%	3.803.932
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	0,80%	4.109.329
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	0,73%	3.726.713
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,18%	916.948
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,14%	729.290
Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1º/146ª	Residencial	CDI +	2,15%	27/06/23	4,88%	25.011.872
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	0,69%	3.543.886
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	0,42%	2.174.049
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	4,78%	24.532.663
Localfrio (Sub)	19K0981682	ISEC	4º/55ª	Corporativo	IPCA	7,75%	16/12/31	3,72%	19.061.612
Localfrio (Sênior)	19K0981679	ISEC	4º/54ª	Corporativo	IPCA	6,25%	16/12/31	2,81%	14.428.677
BRF II	18L1300313	ISEC	4º/29ª	Corporativo	IPCA	5,43%	05/01/39	1,83%	9.405.804
Dengo	18J0831973	Ourinvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	3,04%	15.576.608
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourinvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,04%	215.492
Balaroti	19J0133907	RB Capital	1º/219ª	Corporativo	CDI +	3,00%	24/10/29	4,97%	25.482.488
JSL Ribeira 261	20A0977906	RB Capital	1º/261ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	1,90%	9.749.005
JSL Ribeira 268	20A0978038	RB Capital	1º/268ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	1,90%	9.749.005
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	1,11%	5.716.825
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	1,05%	5.403.669
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	0,49%	2.511.031
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,28%	1.452.408
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	4,65%	23.857.895
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	0,47%	2.408.861
Azul	19I0330886	Vert	11º/1ª	Corporativo	IPCA	4,50%	24/06/28	5,70%	29.222.827
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	0,43%	2.209.787
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,38%	1.962.312
Caixa	CX	Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	8,04%	41.228.793

Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação

**Securitizadora**



**Tipo de Operação**



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

Cota a Mercado x Cota Patrimonial

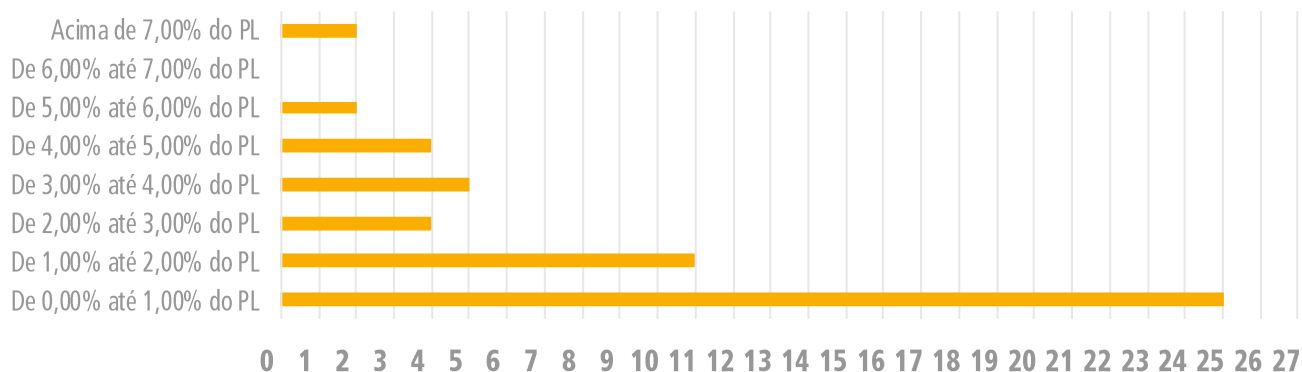
Cota Mercado - R\$ 112,30

Cota Patrimonial - R\$ 105,03

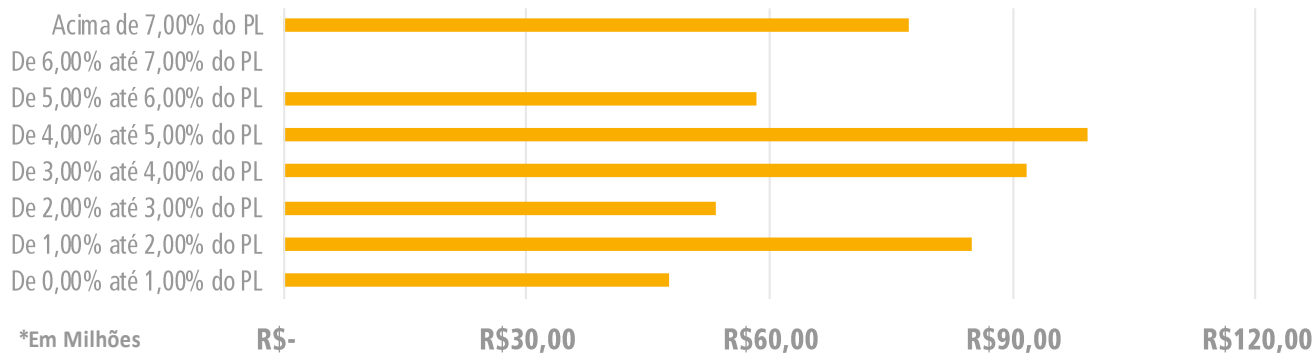
6,9%

% De Dif.

Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



\*Em Milhões

R\$-

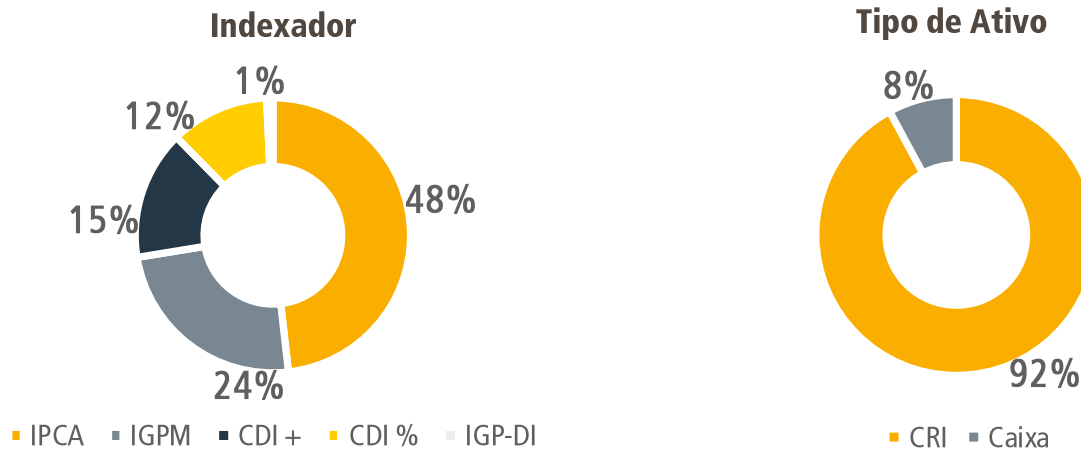
R\$30,00

R\$60,00

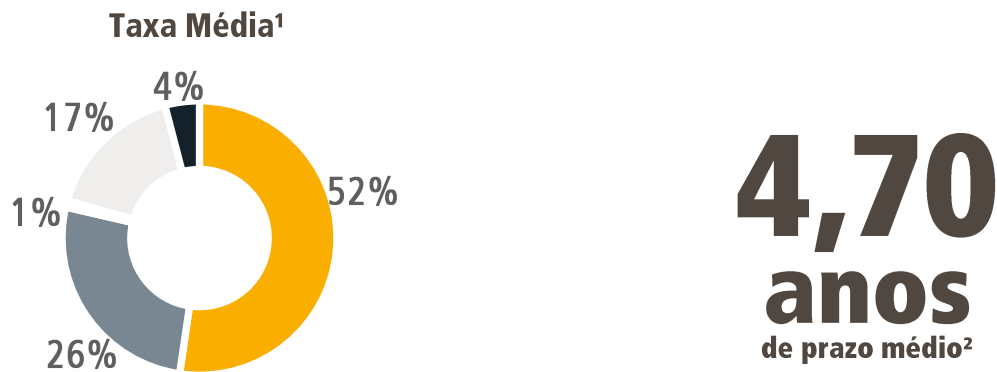
R\$90,00

R\$120,00

Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

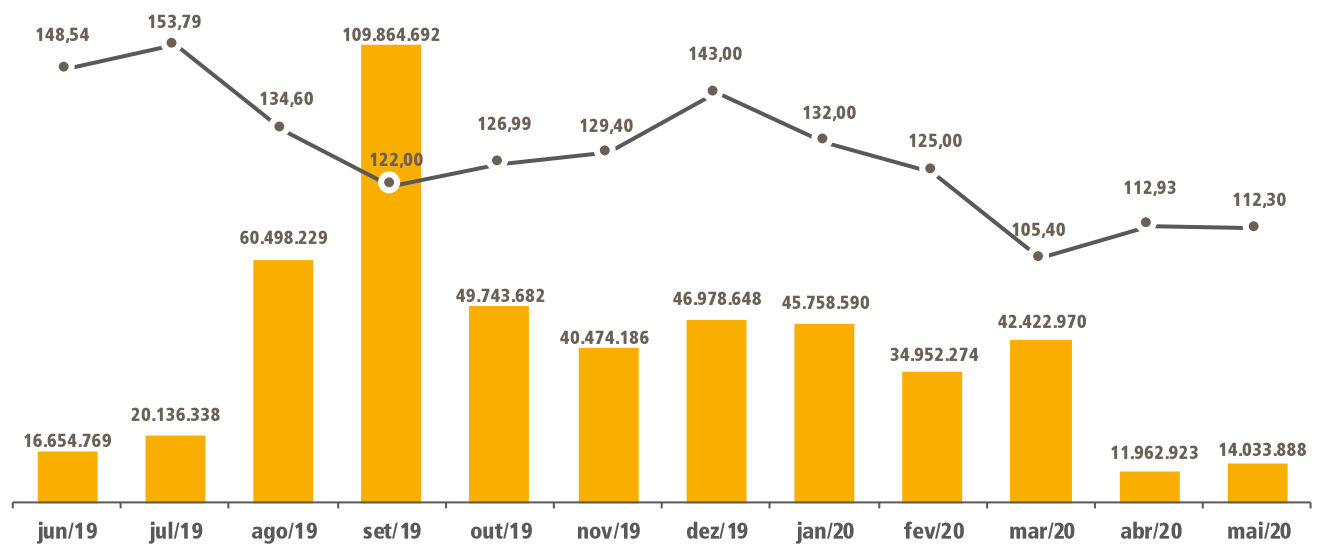


Taxa e Prazo Médio do Fundo



• IPCA + 6,6% • IGPM + 7,4% • IGP-DI + 7,1% • CDI + 2,5% • CDI % 109,5%

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.

## 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:** 48.292 (Pessoas Físicas: 48.184; Pessoas Jurídicas: 108)

**Código Bovespa:** VRTA11

### Contatos da Gestão

[gestaoverita@fator.com.br](mailto:gestaoverita@fator.com.br) | +55 11 3049 9478

### Contatos do Administrador

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