

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 15/10/2020

R\$ 0,61 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 30/09/2020

R\$ 102,05

Cota de Mercado

Posição de 30/09/2020

R\$ 104,25

PL do Fundo

Posição em 30/09/2020

R\$ 1.020.479.932,40

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\$ 102,05 de cota patrimonial e R\$ 104,25 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,61 (R\$ 8,59 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,60% (7,41% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 0,59% (7,25% no cálculo anualizado) sobre a cota à mercado.

Notas da Equipe de Gestão

Após a finalização da 7ª Emissão de Cotas em Ago/20, o Verità continua com seus esforços para a análise e aprovação dos CRIs de seu pipeline a fim de alocar os recursos captados na oferta. Realizamos a aquisição de 2 destes CRIs que já estão em nossa carteira e temos diversos outros CRIs sendo avaliados. Preparamos na página 2 deste relatório o campo “próximas alocações”, onde detalhamos como está sendo feita esta alocação e damos mais detalhes dos CRIs analisados. Cabe ressaltar que a distribuição de dividendos pós oferta vem em linha com o projetado no Estudo de Viabilidade da emissão.

Ao longo de Setembro/20, o fundo realizou a aquisição no mercado secundário do CRI BB Mapfre e do CRI GPA Caucaia (melhores descritos abaixo) no volume total de R\$ 6,4 Milhões. O fundo finalizou o mês com R\$ 488 milhões em caixa.

Tivemos ao longo do mês o Resgate Antecipado do CRI Ultra II (1,28% do PL do fundo), do CRI Ultra I (0,83% do PL) e do CRI General Shopping (0,33% do PL). Também realizamos a venda do CRI BRF II, que representava 0,94% do PL do fundo. Os recursos referentes aos pré-pagamentos serão destinados ao nosso caixa para aquisição de novos CRIs e os recursos referentes aos prêmios de pré-pagamento serão destinados aos cotistas. Atualmente, possuímos um Resultado Acumulado de R\$ 0,25 por cota, gerados a partir de multas de pré-pagamento e *trades* no secundário.

Frente a situação da Pandemia do COVID-19, 6 dos CRIs de nossa carteira passaram por renegociação, tendo sido concedida carência de amortização e mantidos os pagamentos mensais de juros, não prejudicando a distribuição dos dividendos aos cotistas. Já tivemos o encerramento da carência de alguns destes CRIs, com a retomada do pagamento integral dos juros e amortizações.

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

Realizamos a aquisição do CRIs BB Mapfre e do CRI GPA Caucaia, nas condições abaixo:

- CRI BB Mapfre – R\$ 2,6 Milhões, vencimento Jan/33, IGPM + 8,19% a.a., pagamentos anuais em Janeiro, lastreado em contrato de locação atípico de 16 lajes corporativas do WTorre Morumbi, tendo como locatárias a Mapfre e a Aliança do Brasil Seguros. Como garantias temos Alienação Fiduciária das lajes e Fiança;
- CRI GPA Caucaia – R\$ 3,8 Milhões, vencimento Jan/30, IPCA + 4,80% a.a., pagamentos mensais, lastreado em contratos de locação atípicos de um Centro de Distribuição e um Supermercado do Grupo GPA, na cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza/CE. Como garantias temos Alienação Fiduciária do terreno, Fundo de Reserva e Fiança;

Movimentações na Carteira

Ao longo do mês realizamos as Movimentações abaixo:

- CRI Ultra II – Pré-Pagamento da operação no volume de R\$ 13,1 Milhões em 01/09
- CRI Ultra I – Pré-Pagamento da operação no volume de R\$ 8,5 Milhões em 01/09;
- CRI General Shopping – Pré-Pagamento da operação no volume de R\$ 3,7 Milhões em 10/09;
- CRI BRF II – Venda Total de R\$ 8,8 Milhões em 11/09;

Sétima Emissão de Cotas

Próximas alocações

Estamos trabalhando com a análise dos CRIs do Pipeline para alocação dos recursos da 7ª Emissão de Cotas, que conta com operações em diferentes fases.

Temos aprovados em Comitê Interno 8 CRIs que totalizam o volume de R\$ 270 Milhões de aquisição, que estão em fase de finalização dos contratos lastro, finalização das diligências e contratação dos prestadores de serviço. Dentre estes CRIs, temos 6 operações Corporativas e 2 Pulverizadas, 6 desses CRIs são operações estruturadas pela equipe do Verità e 5 serão aquisições exclusivas.

Ativo	Status	Risco	Indexador	Taxa	Montante (R\$)
GPA TRX III	Liquidado	BTS	IPCA	5,25%	40.016.587,42
Quero-Quero	Liquidado	BTS	IPCA	5,70%	39.081.000,00
CRI 1	Aprovado	Corporativo	IPCA	7,90%	28.500.000,00
CRI 2	Aprovado	Corporativo	IGP-M	12,00%	23.000.000,00
CRI 3	Aprovado	Pulverizado	IPCA	7,00%	40.000.000,00
CRI 4	Aprovado	Corporativo	IGP-M	7,00%	43.000.000,00
CRI 5	Em Liquidação	Pulverizado	IPCA	8,00%	25.000.000,00
CRI 6	Aprovado	Corporativo	IGP-M	10,00%	30.000.000,00
CRI 7	Aprovado	Corporativo	IPCA	6,00%	40.000.000,00
CRI 8	Aprovado	Corporativo	CDI +	4,00%	40.000.000,00

O CRI 1 está em sua fase de finalização das minutas e realização das diligências e deve ser liquidado no final de Outubro.

O CRI 2 está em fase de finalização das diligências e da documentação e deve ser liquidado até o final de Novembro.

O CRI 5 está em fase de assinatura dos contratos e tem sua liquidação programada para o meio do mês de Outubro⁽¹⁾.

O CRI 7 está em sua fase de finalização das minutas e realização das diligências e deve ser liquidado no final de Outubro.

Os demais CRIs descritos na tabela estão em fase de formulação de documentação e início de diligências.

Também temos outras 6 operações passando pelo nosso processo de análise para submetê-las ao Comitê para aprovação. Elas somam um total de R\$ 233 Milhões e estão detalhadas abaixo:

Ativo	Status	Risco	Indexador	Taxa	Montante (R\$)
CRI 9	Em Análise	Pulverizado	IPCA	6,50%	40.000.000,00
CRI 10	Em Análise	Corporativo	IPCA	7,00%	50.000.000,00
CRI 11	Em Análise	Corporativo	IPCA	9,00%	50.000.000,00
CRI 12	Em Análise	Corporativo	IPCA	8,00%	20.000.000,00
CRI 13	Em Análise	Pulverizado	IGP-M	10,50%	40.000.000,00
CRI 14	Em Análise	Corporativo	IPCA	10,00%	33.000.000,00

Vale ressaltar que todas as operações passam por um processo de análise e diligência profundo e que é natural que algumas das operações elencadas acima (mesmo as já aprovadas) possam vir a não sair, dado que eventualmente possam apresentar problemas nas diligências e não atenderem nossos critérios de qualidade de estrutura, garantia e/ou crédito, para termos conforto em liquidá-las em mantê-las em carteira.

Por fim, as informações desta seção de Próximas alocações serão atualizadas mês a mês, conforme o andamento das análises e liquidações.

Eventos Subsequentes

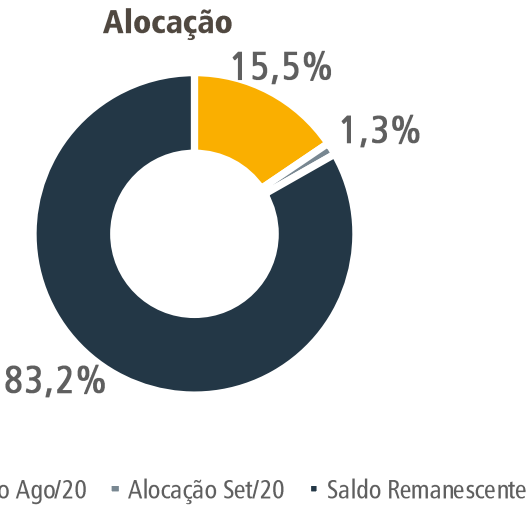
¹ Tivemos em 16/10/20 a liquidação do CRI 5 do Pipeline, no volume de R\$ 25 Milhões, nas condições informadas. Mais detalhes sobre a aquisição e o CRI serão informados no Relatório de Outubro/20.

Sétima Emissão de Cotas

VRTA11 Pós Oferta	Cotas	R\$
Valor Patrimonial das Cotas da 7ª Emissão¹	-	99,03
Cotas Pré-Emissão	4.850.490	513.036.637,05
Cotas Direito de Preferência	1.706.458	168.990.535,74
Cotas Sobras	834.838	82.674.007,14
Cotas Montante Adicional	209.686	20.765.204,58
Cotas Pedidos de Reserva	2.398.528	237.526.227,84
Quantidade de Cotas 04/08/20	10.000.000	1.022.992.612,35
Valor Patrimonial das Cotas Pós 7ª Emissão	-	102,30

¹ Valor da cota de emissão menos os custos da oferta

Alocação	R\$	%
Caixa Disponível Pós Oferta	509.955.975,30	100,0%
Alocação Ago/20	79.097.587,42	15,5%
Alocação Set/20	6.407.686,08	1,3%
Saldo Remanescente	424.450.701,80	83,2%



Operações Adquiridas Setembro/20



BB Mpafre

5ª Emissão 26ª Série da Gaia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 2,6 milhões, pelo prazo restante de 13 anos, a taxa de IGP-M + 8,19% a.a., pagamentos anuais em Janeiro;

Operação lastreado em contrato de locação atípico (*Built-to-Suit*) de 16 lajes corporativas da Ala do empreendimento WTorre Morumbi, localizado em São Paulo/SP, tendo como locatárias a Mapfre e a Aliança do Brasil Seguros. Como garantias temos Alienação Fiduciária das lajes e fiança das controladoras das locatárias;



GPA Caucaia

1ª Emissão 75ª Série da Barigui Securitizadora;
Adquirimos R\$ 3,8 milhões, pelo prazo restante de 10 anos, a taxa de IPCA + 4,80% a.a.;

Operação lastreado em Contratos de Locação Atípicos de dois Galpões do Grupo GPA, sendo um utilizado como Centro de Distribuição e um como Supermercado, localizados na cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza/CE. Como garantias temos Alienação Fiduciária do terreno, Fundo de Reserva e Fiança;

Operações Adquiridas Agosto/20



Quero-Quero

1ª Emissão 193ª Série da Habitasec Securitizadora;
Adquirimos R\$ 39 milhões, pelo prazo de 21 anos, a taxa de IPCA + 5,70% a.a. (Investidor Único);

Operação lastreada em Contrato de Locação Atípico (*Built-to-Suit*) de um centro de distribuição a ser construído para a Lojas Quero-Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga. Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança e Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Obras do montante necessário para a construção do imóvel, com recursos liberados conforme o avanço da obra;

Operações Adquiridas Julho/20



GPA TRX III

1ª Emissão 84ª Série da Barigui Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40 milhões, pelo prazo de 15 anos, a taxa de IPCA + 5,25% a.a.;

Operação lastreada em Contratos de Locação Atípicos de 7 lojas do Grupo GPA (Pão de Açúcar, Extra e Assaí) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de São Paulo, São Caetano do Sul, Campinas, São José do Rio Preto e Praia Grande, todas estado de São Paulo; Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva;

Distribuição de Rendimentos

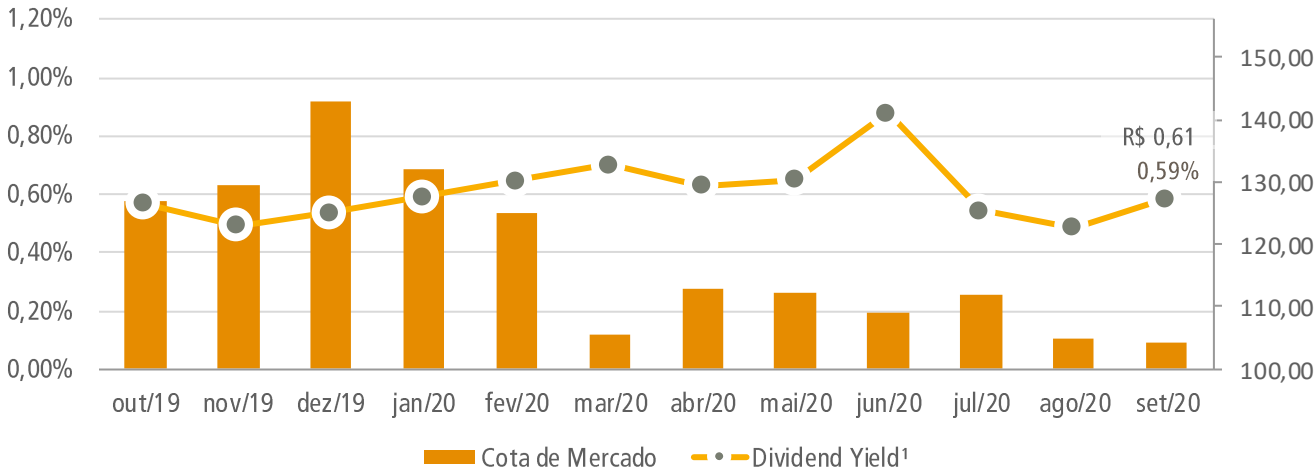
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield¹
out/19	521.934.409,16	107,60	3.492.352,80	4.850.490,00	0,72	126,99	0,57%
nov/19	516.877.825,19	106,56	3.104.313,60	4.850.490,00	0,64	129,40	0,49%
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%
jun/20	509.860.720,64	105,12	4.656.470,40	4.850.490,00	0,96	108,99	0,88%
jul/20	803.613.310,58	105,72	2.958.798,90	7.601.472,00	0,61	112,01	0,54%
ago/20	1.025.089.508,69	102,51	5.100.000,00	10.000.000,00	0,51	105,00	0,49%
set/20	1.020.479.932,40	102,05	6.100.000,00	10.000.000,00	0,61	104,25	0,59%

Mini DRE	set-20
Resultado CRI	R\$8.367.532,32
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Flls	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$581.875,55
Total de Receitas	R\$8.949.407,87
(-) Despesas	-R\$993.165,51
(+/-) Ajustes	-R\$1.856.242,36
Distribuição Efetiva	R\$6.100.000,00
Distribuição por cota	R\$0,61

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	set/20	4,34%	17,94%
IPCA	ago/20	0,24%	2,44%
IGP-DI	ago/20	3,87%	15,23%
%DI	set/20	0,16%	3,55%

Rentabilidade	No Mês	Anualizado²	2020³	Últ. 12 Meses⁴
Em R\$	0,61	7,32	6,46	8,59
Div. Yield	0,59%	7,25%	6,20%	8,24%

Dividend Yield



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

² Cálculo feito à partir do último rendimento distribuído.

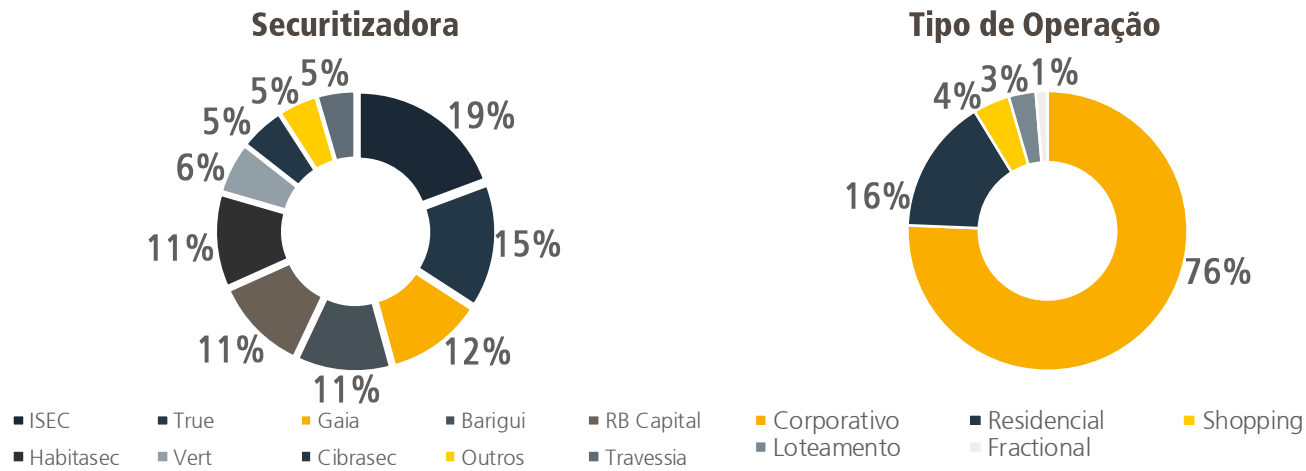
³ Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

⁴ Cálculo 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\$)
01	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	1ª/84ª	Corporativo	IPCA	5,25%	10/07/35	2,94%	30.243.996
02	GPA TRX	20E0031084	Barigui	1ª/79ª	Corporativo	IPCA	6,00%	10/05/35	1,83%	18.773.639
03	Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1ª/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	0,48%	4.965.002
04	GPA Caucaia	19L0840477	Barigui	1ª/75ª	Corporativo	IPCA	4,80%	12/01/30	0,35%	3.617.995
05	Anhanguera	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	0,34%	3.445.857
06	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1ª/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	0,15%	1.584.108
07	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1ª/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,05%	498.238
08	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1ª/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,01%	67.492
09	Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1ª/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%	-
10	Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2ª/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	1,86%	19.085.427
11	Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2ª/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	0,89%	9.130.233
12	Máxima	13C0038450	Cibrasec	2ª/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,05%	463.046
13	My Mabú I - Sênior	18L1365601	Forte	1ª/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	0,71%	7.307.806
14	Diálogo III	19H0182182	Gaia	4ª/116ª	Residencial	IGPM	5,00%	08/12/27	3,44%	35.363.580
15	Diálogo II	18C0804313	Gaia	4ª/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	1,15%	11.772.782
16	Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4ª/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	0,40%	4.105.606
17	Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,39%	4.042.342
18	THCM	15F0599984	Gaia	4ª/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	0,34%	3.483.025
19	BB Mapfre	12F0036335	Gaia	5ª/26ª	Corporativo	IGPM	8,19%	13/01/33	0,27%	2.733.256
20	Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4ª/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,06%	640.171
21	GSP	12E0035783	Gaia	5ª/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,06%	576.625
22	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	1ª/193ª	Corporativo	IPCA	5,70%	20/07/41	3,73%	38.343.576
23	Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1ª/146ª	Residencial	CDI +	2,15%	27/06/23	1,96%	20.155.152
24	Mamoré	16F0242080	Habitasec	1ª/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	0,19%	1.925.751
25	Arteris	20F0719220	ISEC	4ª/93ª	Corporativo	IPCA	5,13%	06/07/45	3,90%	40.095.955
26	Vitacon	19I0739560	ISEC	4ª/47ª	Corporativo	CDI +	2,23%	18/09/29	3,06%	31.426.429
27	Localfrio (Sub)	19K0981682	ISEC	4ª/55ª	Corporativo	IPCA	7,75%	16/12/31	1,87%	19.236.756
28	Localfrio (Sênior)	19K0981679	ISEC	4ª/54ª	Corporativo	IPCA	6,25%	16/12/31	1,33%	13.663.664
29	Dengo	18J0831973	Ourinvest	1ª/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	1,51%	15.565.205
30	Balaroti	19J0133907	RB Capital	1ª/219ª	Corporativo	CDI +	3,00%	24/10/29	2,63%	27.025.911
31	JSL Ribeira 261	20A0977906	RB Capital	1ª/261ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	0,95%	9.767.638
32	JSL Ribeira 268	20A0978038	RB Capital	1ª/268ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	0,95%	9.767.638
33	Rumo	12H0020412	RB Capital	1ª/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	0,54%	5.547.968
34	Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1ª/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	0,50%	5.100.662
35	BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1ª/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	0,22%	2.226.258
36	BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1ª/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,14%	1.411.825
37	Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1ª/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,00%	-
38	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1ª/30ª	Corporativo	IPCA	6,25%	15/01/36	2,33%	23.976.981
39	Grupo Mateus	20B0980166	True	1ª/212ª	Corporativo	IPCA	4,99%	16/02/32	3,35%	34.459.118
40	Direcional	19G0269138	True	1ª/193ª	Corporativo	CDI %	109,50%	04/07/25	1,83%	18.808.286
41	Shopping Limeira	15L0542353	True	1ª/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	0,74%	7.556.138
42	Mega Moda	16G0500404	True	1ª/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	0,70%	7.198.960
43	Mauá	18F0922803	True	1ª/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	0,53%	5.466.854
44	Creditas	18F0879525	True	1ª/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	0,53%	5.445.519
45	Montanini	16L0152594	True	1ª/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,11%	1.083.259
46	Azul	19I0330886	Vert	11ª/1ª	Corporativo	IPCA	4,50%	24/06/28	2,83%	29.102.495
47	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5ª/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	0,19%	1.953.191
48	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5ª/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,17%	1.732.704
	Caixa	CX	Itaú			CDI %	77%	01/01/25	47,46%	487.817.201

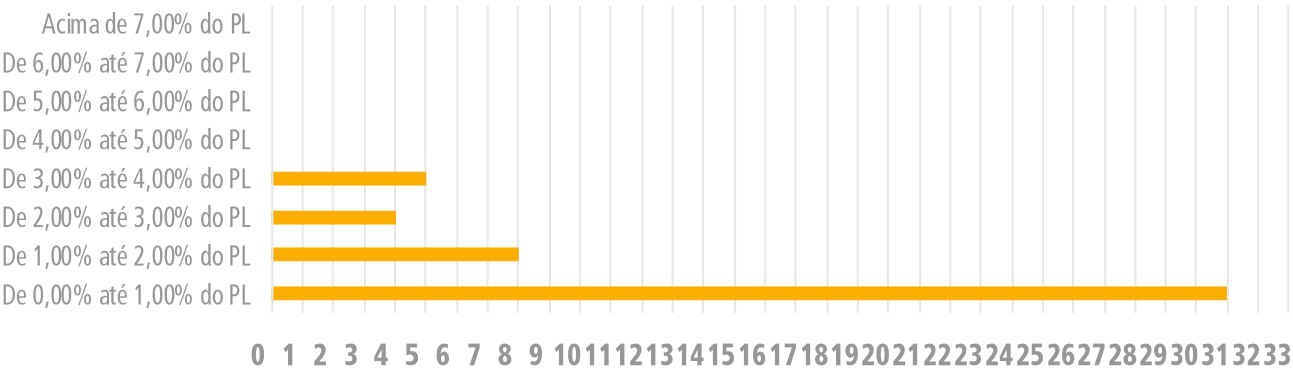
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



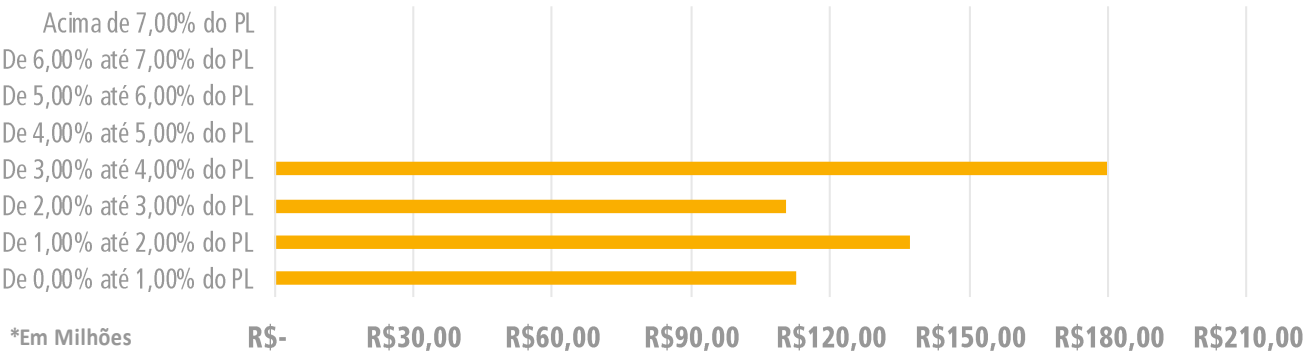
Cota a Mercado x Cota Patrimonial



Distribuição de Quantidade de Ativos¹ por % do PL

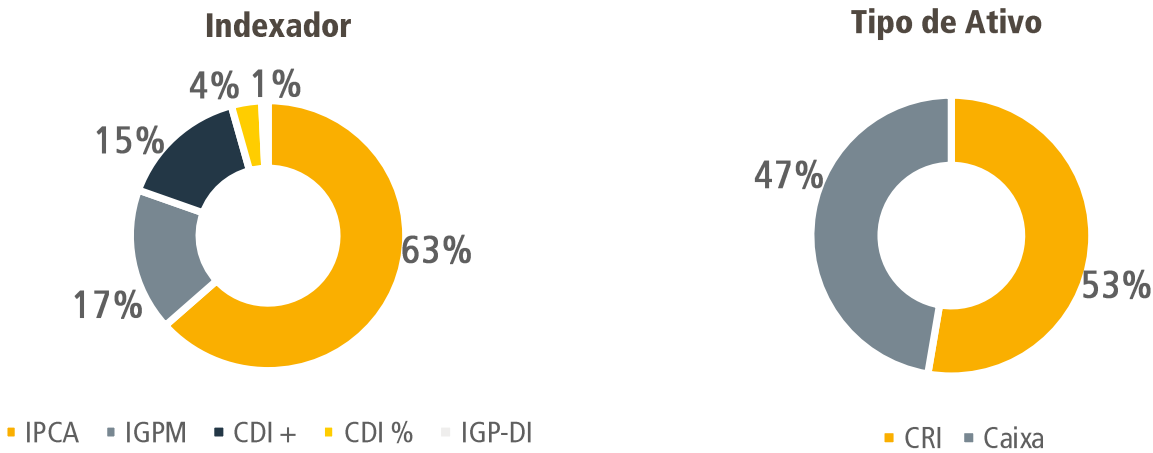


Distribuição de Volume dos Ativos¹ por % do PL

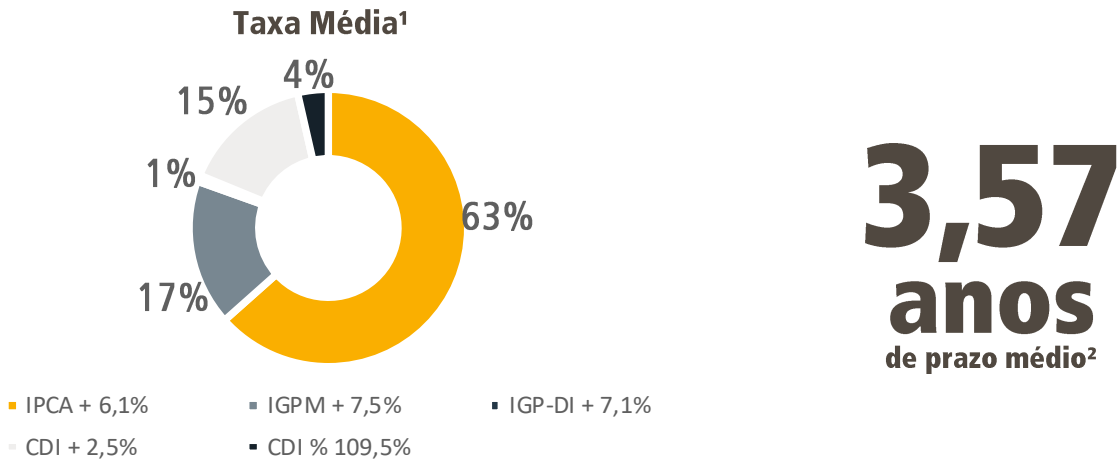


¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

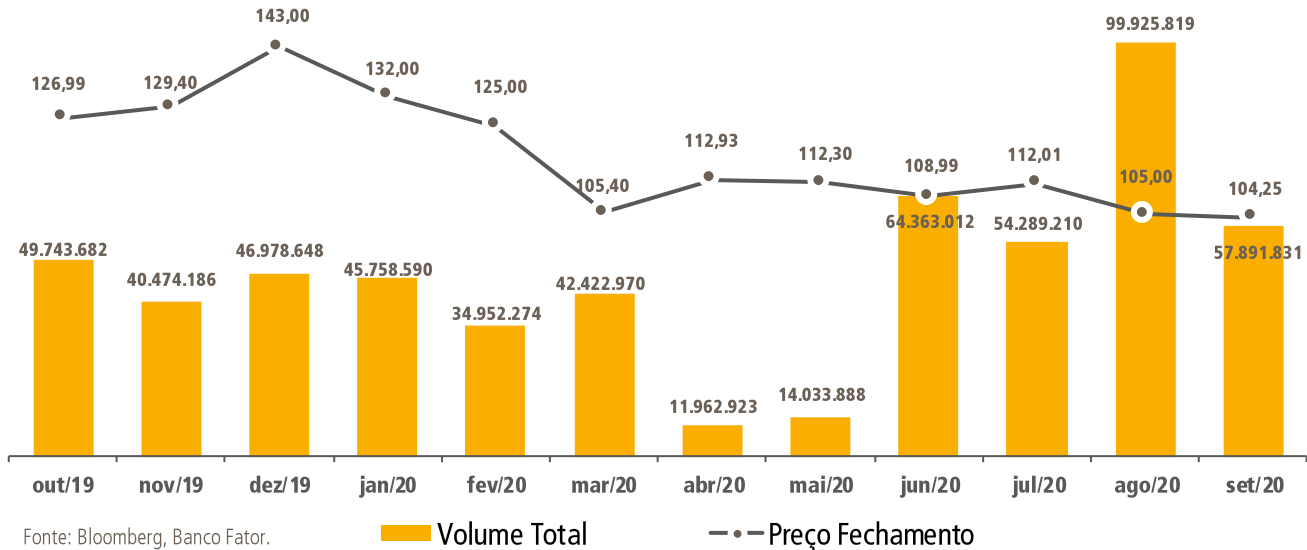
Distribuição dos Ativos por Indexador¹ e Tipo de Ativo



Taxa e Prazo Médio do Fundo



Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



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.

Perguntas Seleccionadas dos Cotistas

- **Olá, sou cotista do FII VRTA11 e gostaria de me cadastrar no mailing do RI para receber os informes do fundo. Não encontrei no site onde me cadastrar. Como posso fazer isso?**

Temos um mailing para envio do Relatório Mensal do Fundo, que você pode se cadastrar [neste link](#) para receber os próximos.

As demais informações e relatórios, publicamos no canal oficial do Fundos NET da B3, bem como em [nosso site](#).

- **No relatório gerencial consta que o prazo médio do fundo é 4,7 anos. O que significa essa informação? Que o fundo distribui todo o dinheiro (capital inicial + juros) nos dividendos e por isso o fundo pode acabar em 4,7 anos?**

O Prazo Médio calcula o tempo médio em que o Fundo vai recuperar o investimento realizado nos ativos, considerando o valor nominal dos fluxos futuros dos recebimentos de cada ativo.

O Verità é um fundo de prazo indeterminado, de modo que os recursos recebidos em caráter de amortização são reinvestidos em novos CRIs, não havendo um data para o fundo acabar. Em nossa carteira, temos ativos mais curtos e mais longos.

- **Devido ao cenário atual nunca visto antes de taxas de juros baixas, qual a linha de estratégia que o fundo planeja seguir daqui a diante? A aquisição de CRIs atrelados ao CDI pode deixar de ser uma opção do fundo?**

Nesse momento preferimos diminuir a posição em CDI, pois entendemos que os juros vão se manter em patamares baixos por algum tempo. Entretanto, caso apareçam boas oportunidades de CRIs emitidos atrelados a CDI, podemos adquiri-los e mantê-los em carteira, para poder capturar uma possível futura alta da taxa de juros que possa vir a ocorrer.

- **Estou procurando meios de diversificar meus investimentos e gostaria de dados para analisar a quantidade de cotas negociadas diariamente desde o início de 2020. Poderia me disponibilizar estas informações, por gentileza? Saberiam me indicar onde busco a informação?**

Em ferramentas financeiras como Bloomberg ou Google Finance, no site da B3, ou mesmo junto a sua corretora ou em seu *homebroker*, é possível obter o Volume Negociado, e olhando a cotação do dia, consegue-se estimar a quantidade de cotas negociadas.

O Verità em Setembro/20 teve uma média aproximadamente 26.497 cotas negociadas por dia, e em Agosto/20, 45.477 cotas negociadas por dia.

- **Gostaria de saber se o fundo também usa como estratégia a alocações em FIIs de CRI.**

Não temos como estratégia a compra de cotas de outros FIIs. O principal problema é a liquidez das cotas destes fundos comparado ao caixa que temos para alocar, e combinado a isso pode haver variação importante no preço dessas cotas, incorrendo no risco de ocorrer algum prejuízo no momento da venda para gerarmos liquidez para alocar em um CRI alvo da nossa estratégia.

Para exemplificar, referente a um FII que tenha liquidez diária de aproximadamente 1mm e caso compremos 10mm deste FII (o que é pouco comparado ao caixa a ser alocado), precisaríamos de 10 dias para finalizar a alocação, o que serve também para a venda, onde precisaríamos de 10 dias para vender nossa participação. Além disso, a nossa entrada e saída certamente mexerá muito no preço da cota do FII, o que pode gerar risco de perda na saída.

- **Gostaria de entender a variação do valor do CRI de um mês para o outro. O campo "valor" da tabela "Composição da Carteira" (página 3 do relatório mensal).**

Temos algumas situações que podem alterar o valor do CRI de um mês para o outro, algumas delas são:

i) O Pagamento da Parcela do mês, onde o Saldo Devedor diminui por causa da amortização que foi paga;

ii) A correção monetária pelo Indexador (IPCA, IGPM, etc.) que o Saldo Devedor pode sofrer, que segue o determinado em contrato, em periodicidade determinada (mensal, anual);

iii) O Banco Escriturador e Custodiante pode marcar o Saldo Devedor do CRI para mais ou menos, a partir de alguma negociação no mercado ou alteração na avaliação de crédito do Devedor;

- **Gostaria de sugerir, se possível, a adição na mini DRE do lucro acumulado por cota a ser distribuído (se este existir). Acredito que a linha "ajustes" quando positiva seria a distribuição de lucros acumulados, já quando negativa seria a retenção desses lucros para distribuição posterior.**

Estamos trabalhando em um formato de demonstrativo que fique mais detalhado e claro ao cotista e em breve pretendemos implementar. Vamos levar em consideração sua sugestão de acréscimo desta informação.

Atualmente, possuímos um Resultado Acumulado de R\$ 0,25 por cota.

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: 72.339 (Pessoas Físicas: 72.129; Pessoas Jurídicas: 210)

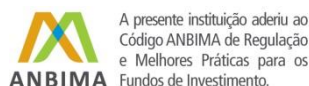
Código Bovespa: VRTA11

Contatos da Gestão

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

Contatos do Administrador

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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.