

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

IGPM+ 6,00% a.a.

Rendimento Mensal

Pagamento em 15/2/2019

R\$ 1,02 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 31/1/2019

R\$ 102,07

Cota de Mercado

Posição de 31/1/2019

R\$ 124,29

PL do Fundo

Posição em 31/1/2019

R\$ 228.817.993,69

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.

Notas do Gestor

Para receber os próximos relatórios no seu email, [clique aqui](#) e cadastre-se em nosso mailing.

No mês de Janeiro o Fundo concluiu o mês com R\$ 102,07 de cota patrimonial e R\$ 124,29 de cota à mercado. A distribuição de dividendos no mês será de R\$ 1,02 (R\$ 10,6 no últimos 12 meses) por cota ou 0,82% de dividend yield (10,3% no cálculo anualizado).

Iniciamos um processo novo de análise de crédito. Estamos fazendo **due diligence em todas as securitizadoras** que emitiram CRIs que possuímos, e que estão se dispondo a nos receber. A gestão continua entendendo que as securitizadoras são de alta importância ao longo da vida do CRI. E mais ainda nos momentos de stress, caso aconteçam.

A gestão acredita que os **reguladores do mercado financeiro devem, provavelmente, atuar mais fortemente neste ano de 2019 nas instruções dos CRI**, visto que em 2018 atuaram sobre os CRA (Certificados de Recebíveis do Agronegócio). O intuito desta due diligence é justamente entender qual a visão de cada securitizadora para o mercado nos próximos anos, tendo em vista esta possível regulação mais forte, e também avaliar a capacidade operacional, técnica e de retenção de pessoas de cada uma das casas.

Sendo assim, **faremos movimentações (compras e vendas de CRIs) para alocar adequadamente o risco de cada securitizadora** dentro do VRTA11, considerando os pontos acima citados.

Pipeline de alocações

Estamos originando cerca de 15 operações para compor o pipeline do fundo. Dentre essas, cerca de 7 são operações 100% para o VRTA e 5 estão sendo originadas e estruturadas pela gestão.

Novas alocações

Creditas II Sênior • Vert Sec • Jan/2019 a Fev/2034 • IPCA + 7,47% • R\$ 2,4 mm

Creditas II Meza • Vert Sec • Jan/2019 a Fev/2034 • IPCA + 9,58% • R\$ 2,3 mm

A estrutura desta nova emissão é semelhante ao CRI que já possuímos em carteira, sendo que este possui mais gatilhos para garantir o pagamento das séries sênior e mezanino, além do gatilho inovador de “chamada automática de assembleia” caso a securitizadora não cumpra algumas obrigações. O lastro do CRI são recebíveis de “home equity” originados pela Creditas, se tratando portanto de um CRI pulverizado.

Prestige Sênior • Forte Sec • Jan/2019 a Mai/2024 • IGP-M+13,68% • R\$10 mm

A gestão analisou por longo tempo a entrada nos CRI “*Fractional*”. Com a vigência da lei 13.678/2018 (que trata sob o tema da multipropriedade) e da ICVM 604 (que legisla os CRI lastreados neste tipo de contrato), e adicionalmente depois da due diligence realizada na Forte, em comitê foi aprovada esta operação. A multipropriedade é a venda de um quarto de hotel em por exemplo 12 frações (daí o nome *fractional*) possibilitando a utilização por um tempo determinado daquele hotel e suas dependências, pelo proprietário da fração. Esta operação é lastreada em aproximadamente 2.500 frações, e o papel da securitizadora é essencial para o acompanhamento de um lastro desta magnitude.

Movimentações na Carteira

Venda – Perini – RB Capital – 1 Emissão – 119 Série – R\$ 5,9 mm

Novidades no relatório

Não trouxemos novidades nestes mês.

Distribuição de Rendimentos

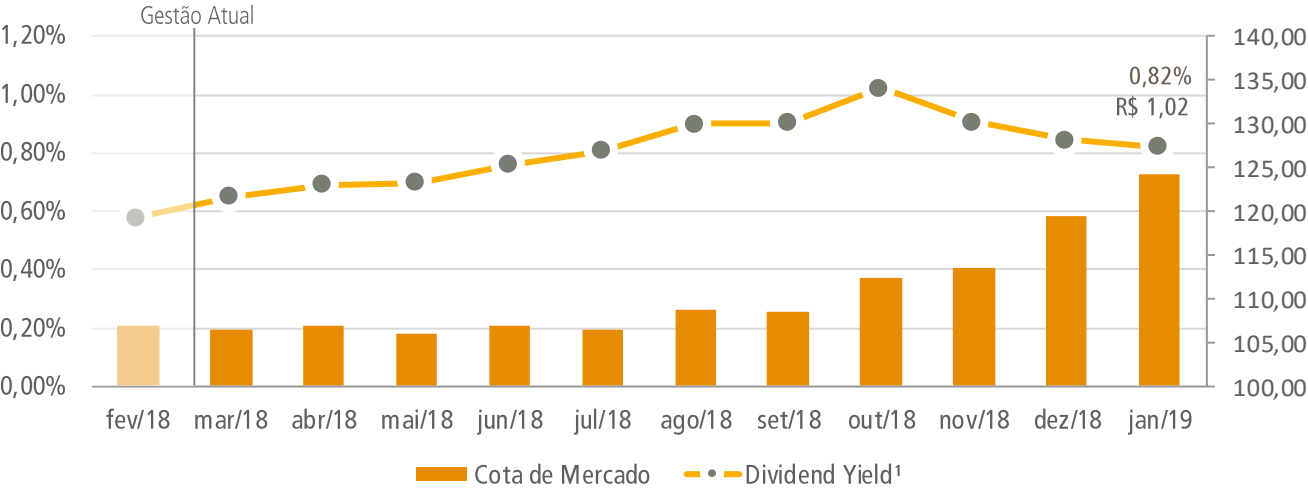
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield¹
fev/18	234.542.949,57	104,62	1.391.132,15	2.241.799,00	0,62	106,99	0,58%
mar/18	233.550.300,48	104,18	1.548.084,74	2.241.799,00	0,69	106,35	0,65%
abr/18	230.624.565,68	102,87	1.660.204,36	2.241.799,00	0,74	106,95	0,69%
mai/18	224.570.528,93	100,17	1.660.236,18	2.241.799,00	0,74	106,00	0,70%
jun/18	222.329.855,46	99,17	1.817.193,93	2.241.799,00	0,81	106,80	0,76%
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%

Mini DRE	jan-19
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$2.564.346,76
Resultado LCI	-
Rendimentos Sobre FIs	-
Resultado Fundos de Liquidez	-
Resultado Compromissada	R\$45.530,48
Total de Receitas	R\$2.609.877,24
(-) Despesas	-R\$225.825,68
(+/-) Ajustes	-R\$97.416,58
Distribuição Efetiva	R\$2.286.634,98
Distribuição por cota	R\$1,02

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	jan/19	0,01%	6,74%
IPCA	dez/18	0,15%	3,75%
IGP-DI	dez/18	-0,45%	7,10%
%DI	jan/19	0,54%	6,38%

Rentabilidade	No Mês	Anualizado²	2018³	Últ. 12 Meses
Em R\$	1,02	12,24	10,69	10,69
Div. Yield	0,82%	10,30%	7,78%	8,60%

Dividend Yield



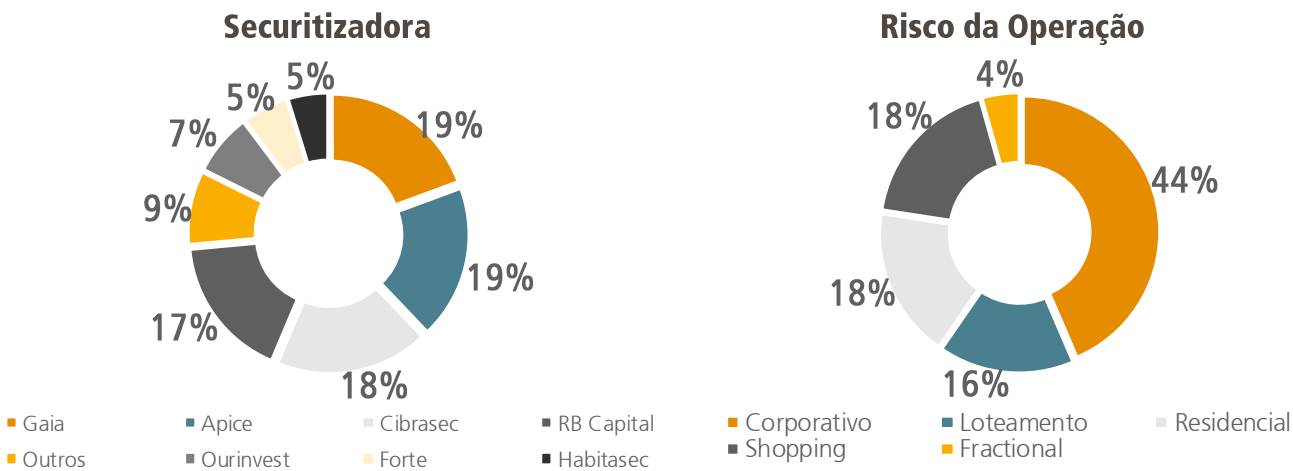
¹Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.
²Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.
³Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.
⁴Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos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

Composição da Carteira

Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Data de Vencimento	Rating	Agência de Rating	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	16/07/31	-	-	0,47%	1.136.011
MRV 2	16F0071780	Apice	1º/63ª	Corporativo	2,00%	CDI +	21/06/19	br AA- ¹	Fitch	2,47%	5.972.072
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	8,51%	IPCA	29/11/32	-	-	3,03%	7.333.136
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	07/12/27	brAA- (sf)	S&P	3,25%	7.851.297
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	17/07/24	-	-	3,83%	9.257.452
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	7,50%	IGPM	25/06/25	-	-	4,56%	11.028.843
Kroton	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	15/09/28	-	-	1,33%	3.204.781
Petrobras Macaé	14L0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	20/10/23	AA+(bra) ¹	Fitch	2,74%	6.630.059
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	12,00%	IGPM	13/12/39	-	-	0,49%	-
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/11/41	A-sf(bra)	Fitch	0,04%	105.148
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Residencial	8,03%	IGPM	20/08/40	A+sf(bra)	Fitch	0,03%	72.714
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	8,70%	IGPM	20/09/31	-	-	0,20%	475.360
Pulverizado 261	11J0012950	Brazilian	1º/261ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/10/41	A+sf(bra)	Fitch	0,13%	304.725
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	7,30%	IGPM	13/12/39	Bsf(bra)	Fitch	1,18%	2.110.650
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	6,50%	IGPM	22/07/23	-	-	0,25%	596.435
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	20/07/24	-	-	2,06%	4.973.479
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	04/05/27	-	-	3,52%	8.518.024
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4º/100ª	Loteamento	10,00%	IGPM	28/04/28	-	-	3,13%	7.569.657
Canopus PPP	18I0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	9,00%	IPCA	15/05/28	A+sf(bra)	Austin	8,55%	20.669.525
My Mabu I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	13,68%	IGPM	20/08/23	-	-	4,14%	10.060.000
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	12,00%	IPCA	20/11/26	brA-(sf)	Austin	1,08%	2.622.338
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	25/10/21	-	-	0,55%	1.332.124
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	20/12/21	-	-	0,93%	2.238.327
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	10/05/25	AA+	S&P	1,90%	4.586.172
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	14/11/27	-	-	2,02%	4.895.922
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	2,00%	CDI +	14/07/23	-	-	2,26%	5.470.127
Ultra	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	6,75%	IGPM	20/04/31	-	-	4,98%	12.041.644
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	6,10%	IGPM	10/07/26	-	-	5,75%	13.903.563
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	15/10/22	-	-	3,23%	-
JPS	10K0018948	Habitasec	1º/1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	15/10/20	A+ ²	Fitch	1,26%	3.056.666
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	15/07/24	-	-	1,46%	3.534.789
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	6,95%	IPCA	10/12/24	-	-	1,78%	4.315.256
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourininvest	1º/11ª	Corporativo	2,30%	CDI +	25/05/23	-	-	1,29%	3.112.750
Dengo	18I0831973	Ourininvest	1º/14ª	Corporativo	6,10%	IPCA	01/08/34	-	-	5,72%	13.839.773
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	6,50%	IPCA	15/02/23	-	-	0,35%	-
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	15/04/31	AA+(bra) ¹	Fitch	0,61%	1.471.841
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	07/05/26	AA+sf(bra)	Fitch	1,18%	2.857.265
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	15/12/23	AA+(bra) ¹	Fitch	1,32%	3.198.179
Renner	13K0111771	RB Capital	1º/95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	15/10/29	AA+sf(bra)	Fitch	1,66%	4.022.492
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	20/06/27	Asf(bra)	Fitch	3,00%	7.264.297
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	6,34%	IPCA	06/03/24	Aa2.br	Moody's	3,03%	7.330.678
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	07/05/26	AAAsf(bra)	Fitch	3,23%	7.805.086
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	7,76%	IPCA	14/05/30	-	-	2,30%	5.563.908
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	9,58%	IPCA	15/02/34	-	-	0,94%	2.266.477
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	7,47%	IPCA	15/02/34	-	-	1,14%	2.750.277
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	12/12/31	-	-	0,98%	2.381.312
Caixa		Itaú			84,00%	CDI %	01/01/25	-	-	0,63%	1.532.315

¹ Rating Corporativo
² Rating Descontinuado em 2013

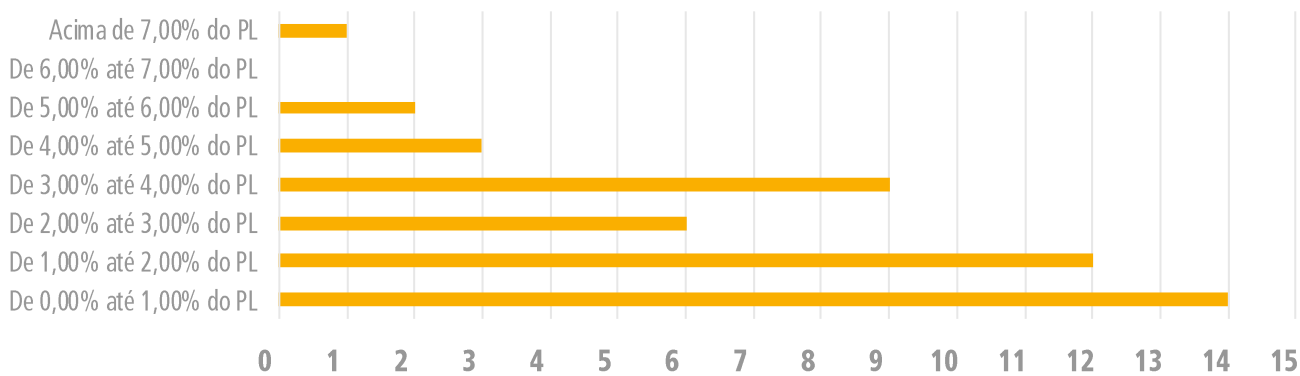
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



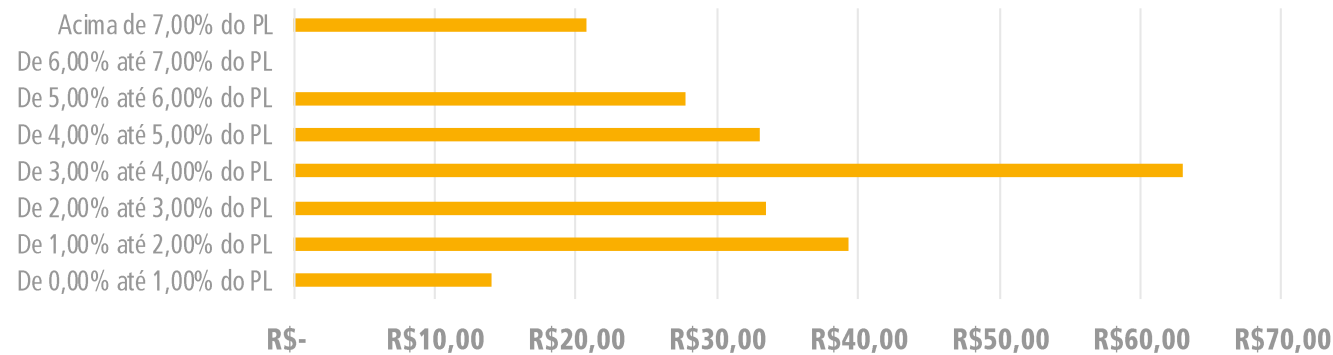
Cota a Mercado x Cota Patrimonial



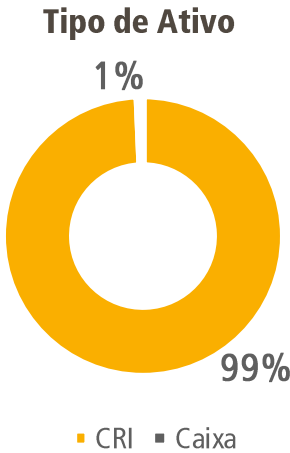
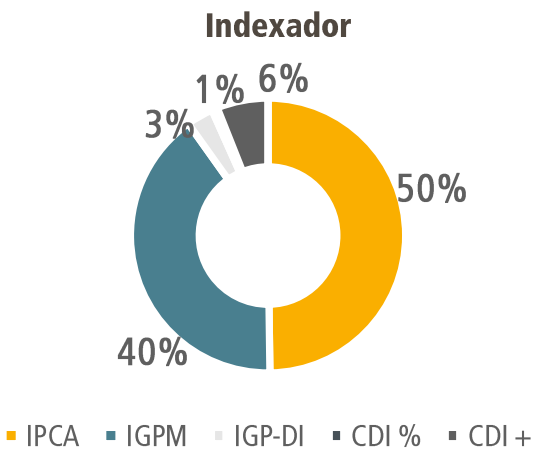
Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



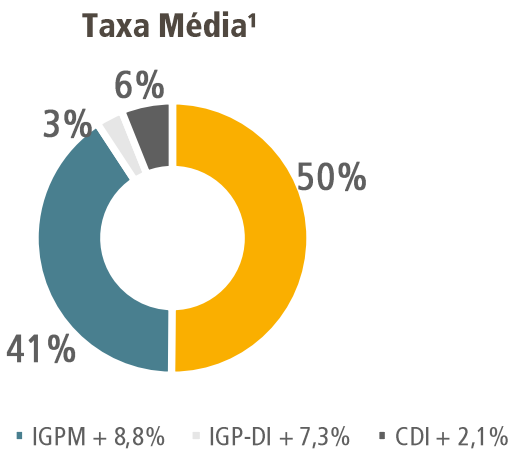
Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

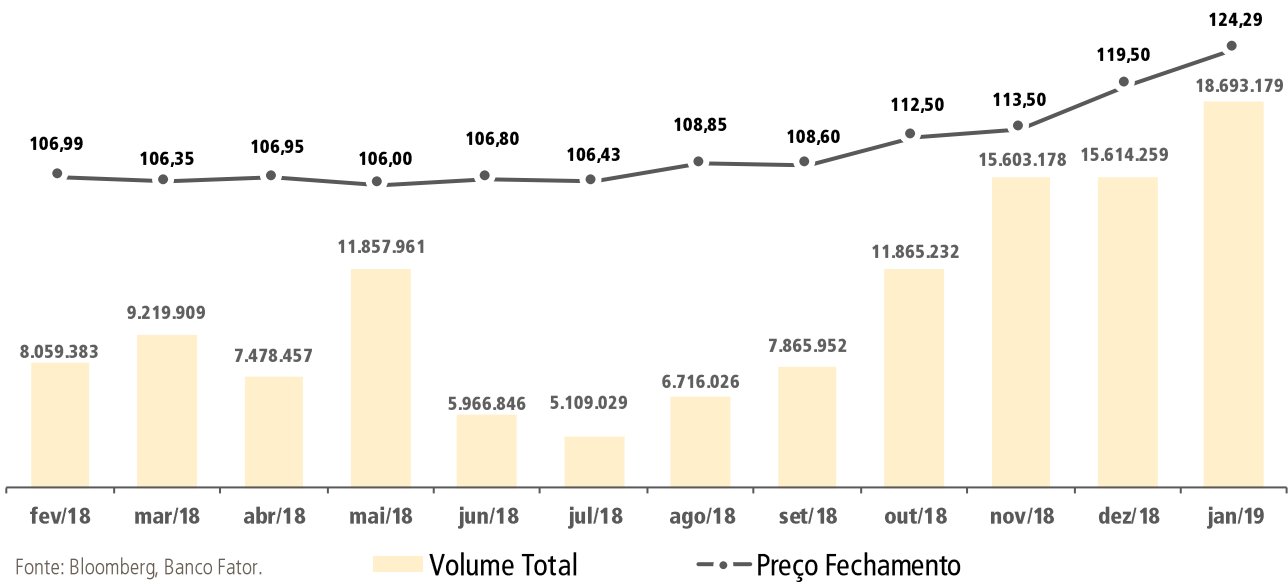


Taxa e Prazo Médio do Fundo



4,3
anos
de prazo médio²

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.

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: 11.421 (Pessoas Físicas: 11.405; Pessoas Jurídicas: 16)

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.