

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 15/03/2019

R\$ 0,99 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 28/02/2019

R\$ 101,55

Cota de Mercado

Posição de 28/02/2019

R\$ 129,00

PL do Fundo

Posição em 28/02/2019

R\$ 227.655.603,42

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 email, [clique aqui](#) e cadastre-se em nosso mailing.

O Fundo concluiu o mês com R\$ 101,55 de cota patrimonial e R\$ 129,0 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês será de R\$ 0,99 (R\$ 11,6 no últimos 12 meses), perfazendo um dividend yield de 0,77% (9,61% no cálculo anualizado).

Notas do Gestor

Conforme já havíamos comentado no relatório referente ao mês de Jan/19 ([link](#)), o nosso entendimento era (e continua sendo) que a CVM iria regular em 2019 mais os CRIs e as Securitizadoras.

No dia 04/02/2019 a CVM [publicou sua "Agenda Regulatória" para o ano](#), incluindo para "Audiência pública" o tema "Companhias Securitizadoras e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)". Ainda publicou o [Ofício Circular CVM/SRE 02/2019](#) em 27/02/2019 – tratando entre outros temas: lastro de CRI e CRA, subscrição ou aquisição diretamente pelas securitizadoras dos lastros de CRI e CRA, informações do devedor em CRIs e CRAs corporativos.

A Gestão continua no processo de *due diligence* das Securitizadoras e na composição de um portfolio de investimentos que reflita estes processos.

Em Mar/19 a nova gestão completa um ano. Neste período:

- Fizemos um novo modelo de rating interno para avaliação dos CRI,
- Atualizamos a "Política Interna de Investimentos" do VRTA11,
- Re-avaliamos todos os CRI da carteira,
- Alocamos aproximadamente R\$ 95mm (que hoje representam 37% do PL do fundo), dentre os quais R\$18 mm (2 CRI) participamos ativamente da estruturação e R\$33 mm (2 CRI) foram estruturados pela equipe do VRTA11,
- A cota a mercado do VRTA11 saiu de R\$ 106,99 em 28/02/18 para R\$ 129,00 em 28/02/19,
- O número de cotistas do VRTA11 saiu de 7.103 em 28/02/18 para 12.037 em 28/02/19
- Atualizamos este relatório com informações solicitadas por Cotistas e por outros participantes do mercado e
- Criamos o *mailing list* para melhorar a comunicação com os investidores ([link](#))

A Gestão continua envidando todos esforços possíveis para dar mais transparência aos cotistas do VRTA11, e neste sentido solicita que possíveis melhorias no relatório sejam enviadas ao email: gestaoverita@fator.com.br.

Pipeline de alocações

Continuamos 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. Este pipeline conta com aproximadamente R\$ R\$ 230 mm em CRI.

Novas alocações

Não ocorreram alocações no período.

Movimentações na Carteira

Durante o mês ocorreu o resgate antecipado do CRI Pulverizado 261. No fechamento do mês de Janeiro essa operação representava 0,13% dos ativos do fundo. Os recursos provenientes da amortização foram incorporados ao caixa.

Distribuição de Rendimentos

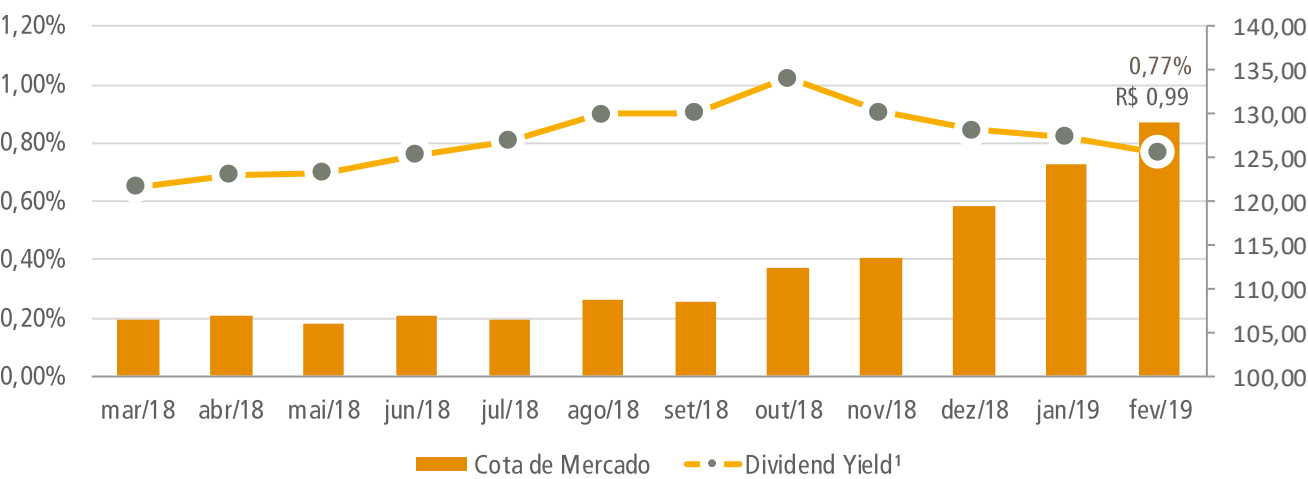
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield¹
mar/18	233.550.300,48	104,18	1.548.084,74	2.241.799,00	0,69	106,35	0,65%
abr/18	230.624.565,68	102,87	1.660.204,36	2.241.799,00	0,74	106,95	0,69%
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%
fev/19	227.655.603,42	101,55	2.219.381,01	2.241.799,00	0,99	129,00	0,77%

Mini DRE	fev-19
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$2.577.338,98
Resultado LCI	-
Rendimentos Sobre FIs	-
Resultado Fundos de Liquidez	-
Resultado Compromissada	R\$13.129,79
Total de Receitas	R\$2.590.468,77
(-) Despesas	-R\$272.363,58
(+/-) Ajustes	-R\$98.724,18
Distribuição Efetiva	R\$2.219.381,01
Distribuição por cota	R\$0,99

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	fev/19	0,88%	7,60%
IPCA	jan/19	0,32%	3,78%
IGP-DI	jan/19	0,07%	6,56%
%DI	fev/19	0,49%	6,41%

Rentabilidade	No Mês	Anualizado²	2019³	Últ. 12 Meses
Em R\$	0,99	11,88	2,01	11,06
Div. Yield	0,77%	9,61%	1,56%	8,57%

Dividend Yield



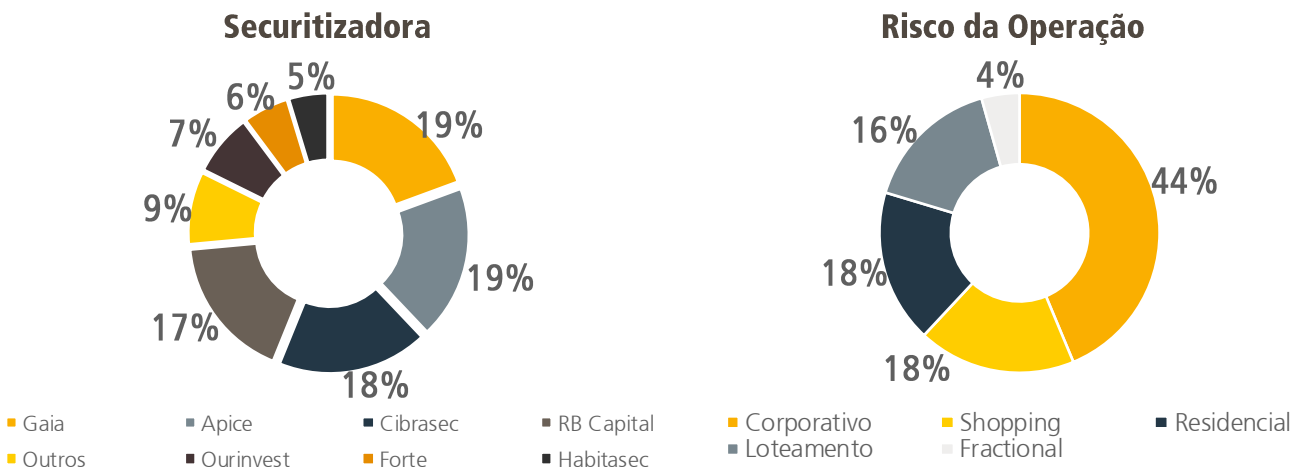
¹Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.
²Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.
³Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.
⁴Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos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

Composição da Carteira

Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	3,23%	7.774.702
MRV 2	16F0071780	Apice	1º/63ª	Corporativo	CDI +	2,00%	21/06/21	2,48%	5.970.081
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,46%	1.115.443
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	3,78%	9.092.423
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	4,40%	10.588.252
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	3,00%	7.207.269
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	2,72%	6.530.917
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	1,33%	3.201.992
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,04%	103.176
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,20%	471.821
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Residencial	IGPM	8,03%	20/08/40	0,03%	61.204
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,51%	-
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	1,17%	2.087.026
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	3,51%	8.454.362
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	2,07%	4.971.027
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,24%	588.359
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4º/100ª	Loteamento	IGPM	10,00%	28/04/28	3,05%	7.341.498
Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	8,15%	19.601.497
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	1,08%	2.591.756
My Mabú I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	4,11%	9.876.075
Ultra	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	5,01%	12.055.340
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	1,98%	4.770.792
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	2,21%	5.327.275
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	1,84%	4.433.822
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,89%	2.130.174
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,54%	1.292.463
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	5,75%	13.835.607
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	IPCA	8,75%	15/10/22	3,21%	-
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	1,39%	3.352.852
JPS	10K0018948	Habitasec	1º/1ª	Shopping	IGP-DI	7,50%	15/10/20	1,22%	2.924.656
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	1,79%	4.305.264
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourinvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	1,23%	2.964.336
Dengo	18J0831973	Ourinvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	5,79%	13.922.611
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,34%	-
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	3,00%	7.216.219
Renner	13K0111771	RB Capital	1º/95ª	Corporativo	IPCA	7,73%	15/10/29	1,66%	4.003.421
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	IPCA	7,38%	07/05/26	1,18%	2.832.947
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	IPCA	8,28%	07/05/26	3,24%	7.790.023
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	IPCA	6,34%	06/03/24	3,02%	7.271.187
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	1,31%	3.151.659
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,62%	1.481.897
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	2,30%	5.532.692
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	0,99%	2.384.874
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	1,15%	2.756.931
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,95%	2.275.145
Caixa		Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	1,82%	4.373.779

1 Rating Corporativo
2 Rating Descontinuado em 2013

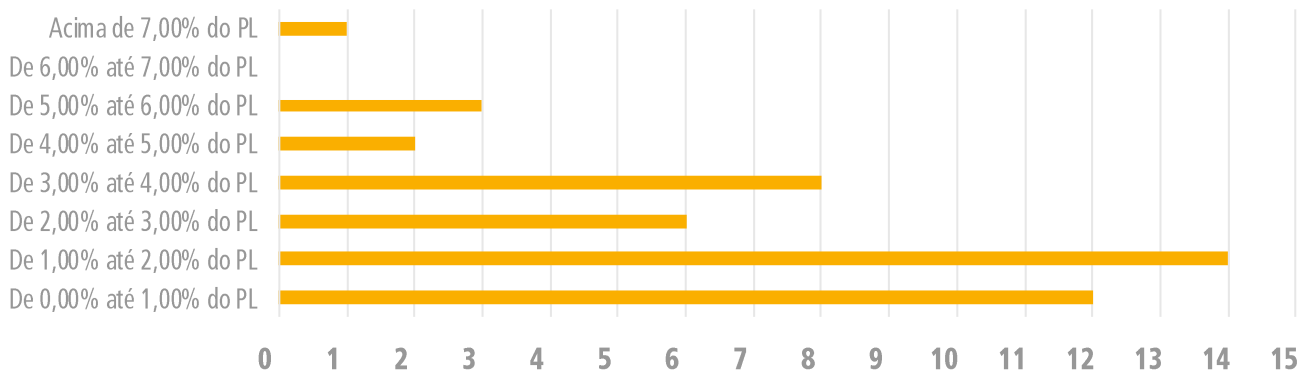
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



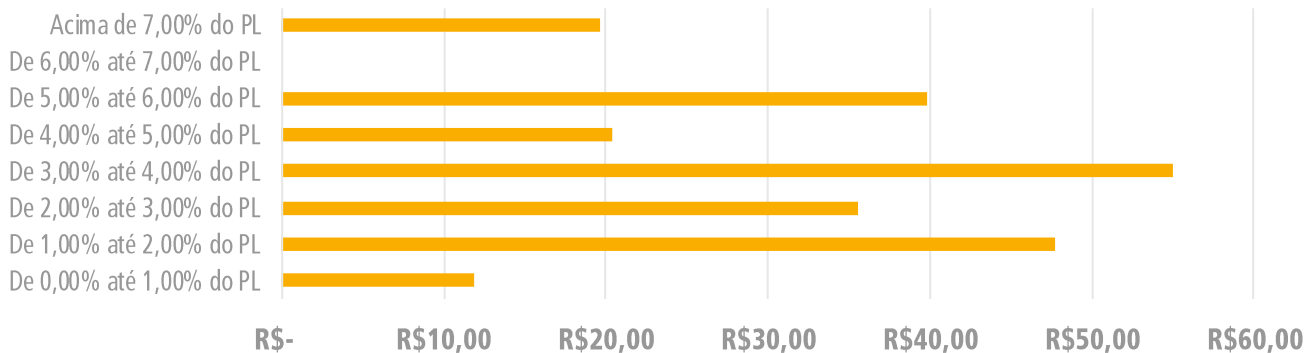
Cota a Mercado x Cota Patrimonial



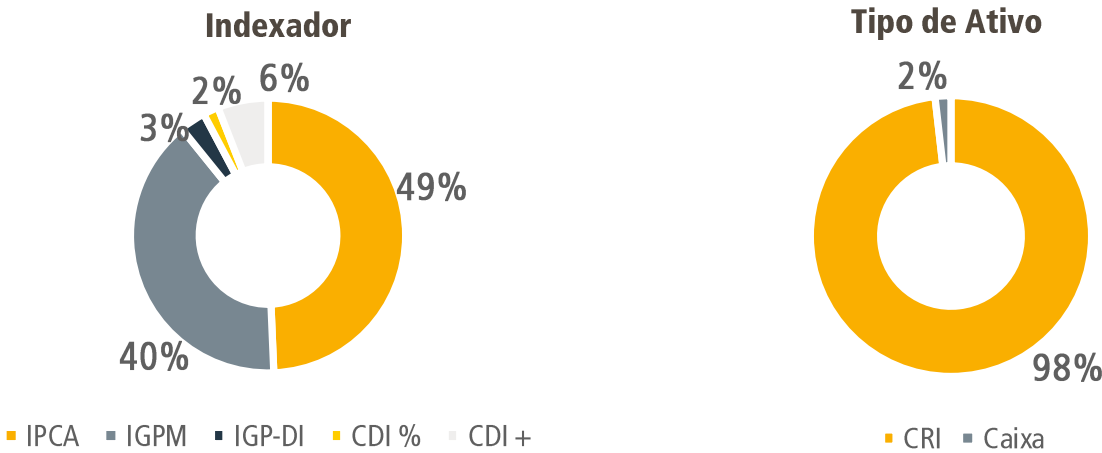
Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



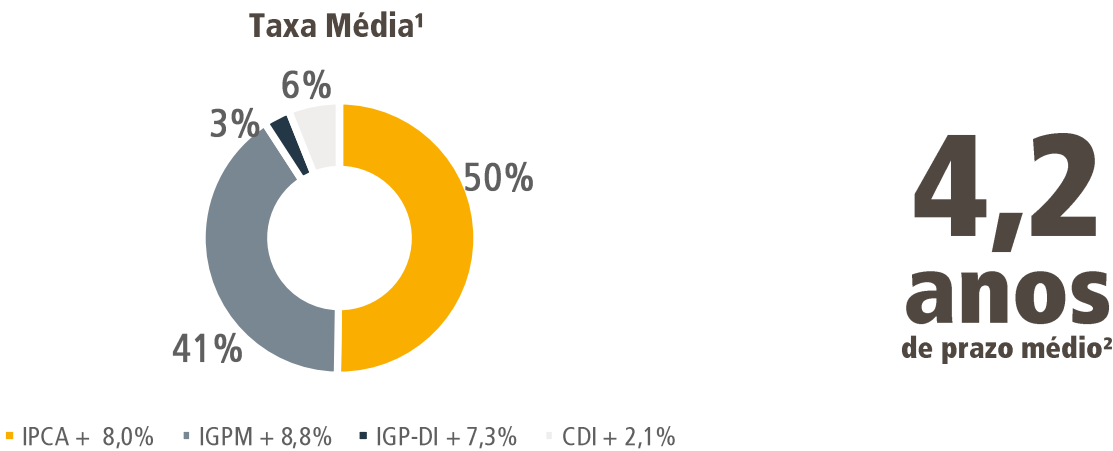
Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



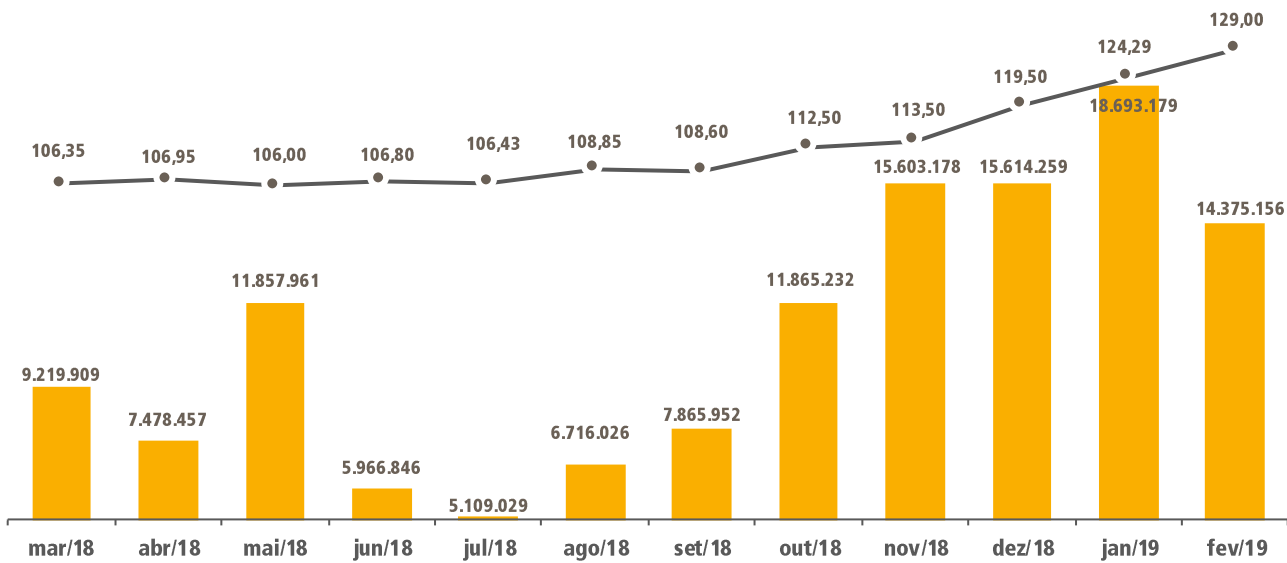
Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo



Taxa e Prazo Médio do Fundo



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.

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: 12.037 (Pessoas Físicas: 12.021; Pessoas Jurídicas: 16)

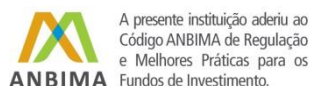
Código Bovespa: VRTA11

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.