

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 15/01/2020

R\$ 0,77 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 31/12/2019

R\$ 107,04

Cota de Mercado

Posição de 31/12/2019

R\$ 143,00

PL do Fundo

Posição em 31/12/2019

R\$ 519.203.148,53

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\$ 107,04 de cota patrimonial e R\$ 143,00 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês será de R\$ 0,77 (R\$ 10,73 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,54% (6,66% no cálculo anualizado).

Encerrando o ano, o *dividend yield* de 2019 foi de 7,50% sobre a cota à mercado e de 10,02% sobre a cota patrimonial.

Notas do Gestor

A alocação dos recursos da Sexta Emissão de Cotas do Fundo segue em sua fase final. Na página 2 deste relatório, temos um descritivo do progresso e das operações adquiridas, que será atualizada até a alocação total.

Em Dezembro/19, o Verità foi indicado em artigo da Suno Research sobre os três melhores fundos imobiliários para investir em 2020, destacando o perfil do fundo e sua carteira que possui um mix de CRIs de *High Yields High Grade*.

Continuamos acompanhando de perto as operações em PDD e caso evoluam, informaremos mais detalhes nos próximos relatórios. Referente ao CRI Shopping Lajeado, em 13/12/19 foi publicado Fato Relevante acerca da expedição da Carta de Arrematação da fração ideal de 70% do Shopping Lajeado, formalizando a Securitizadora como arrematante do imóvel objeto de Leilão Extrajudicial realizado em 13/11/18.

Além dos PDDs, estão sendo acompanhados de perto, devido ao aumento da situação de inadimplência das carteiras, o CRI Rizzo 2, CRI Grupo CEM e o CRI Montanini, os quais estamos em tratativas junto as Cedentes dos créditos, a fim de agregar mais carteira e mais garantias às estruturas das operações. Estas tratativas estão muito avançadas no CRI Rizzo 2 e CRI Grupo CEM com grandes chances de êxito com excelentes renegociações dos CRIs. Cabe ressaltar que as estruturas atuais dos CRIs já possuem uma série de garantias que suportam os níveis de inadimplência atuais, de modo que não houve prejuízo aos pagamentos de juros e amortizações mensais previstos.

A Gestão continua no processo de *due diligence* das Securitizadoras e na composição de um portfolio 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 CRI Canopus PPP II, que está melhor descrito na página 2 deste relatório, bem como aumentamos nossa posição no CRI Ultra I. Em resumo as aquisições do mês foram:

- CRI Canopus II – R\$ 24,5 milhões, vencimento Jan/36, IPCA + 6,25% a.a.;
- CRI Ultra I – R\$ 6,2 milhões, vencimento Abr/31, IGP-M + 6,75% a.a. (posição acumulada Dez/19 R\$ 15,1 milhões);

Movimentações na Carteira

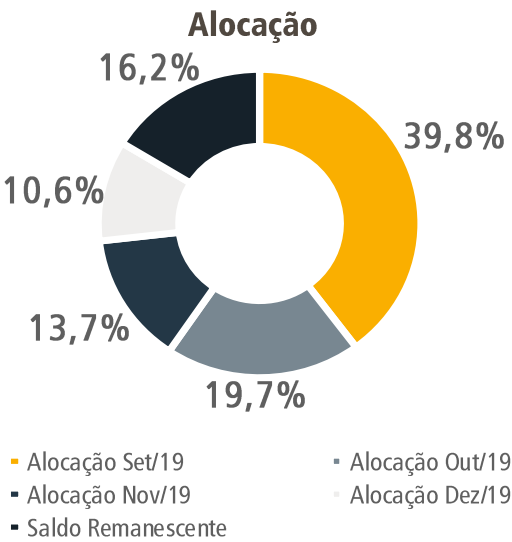
Não ocorreram movimentações no período.

Sexta Emissão de Cotas

VRTA11 Pós Oferta	Cotas	R\$
Valor Patrimonial das Cotas da 6ª Emissão ¹	-	110,14
Quantidade de Cotas 29/08/19	2.241.799,00	232.318.313,51
Cotas Direito de Preferência	1.374.614,00	151.399.916,67
Cotas Pedidos de Reserva	1.234.077,00	135.921.178,58
Quantidade de Cotas 30/08/19	4.850.490,00	519.639.408,76
Valor Patrimonial das Cotas Pós 6ª Emissão	-	107,13

¹ Valor da cota de emissão menos os custos da oferta

Alocação	R\$	%
Caixa Disponível Pós Oferta	290.604.353,61	100,0%
Alocação Set/19	115.597.712,08	39,8%
Alocação Out/19	57.111.407,77	19,7%
Alocação Nov/19	39.999.137,17	13,7%
Alocação Dez/19	30.720.266,58	10,6%
Saldo Remanescente	47.175.830,01	16,2%



Operações Adquiridas Dezembro/19



Canopus PPP II

1ª Emissão 30ª Série da Travessia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 24,5 milhões, pelo prazo de 16 anos, a taxa de IPCA + 6,25% a.a.;
Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015;
Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU;
Operação, no total de R\$ 45,4 milhões, contou com o Banco Mercantil de Investimentos como Coordenador Líder.

Operações Adquiridas Novembro/19



Localfrio

4ª Emissão 54ª Série da ISEC Securitizadora (Série Sênior);
Adquirimos R\$ 20,7 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 6,25% a.a.;
4ª Emissão 55ª Série da ISEC Securitizadora (Série Subordinada);
Adquirimos R\$ 19,3 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 7,75% a.a. (Investidor Único);
Operação lastreada em Contratos de Locação de Imóveis Logísticos, localizados em São Paulo e Itajaí/SC, onde a empresa realiza seus serviços de armazenagem e movimentação de cargas, entreposto aduaneiro, entre outros;
Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária de Conta Escrow, Aval e Fundo de Reserva;

Operações Adquiridas Outubro/19

**Vitacon**

4ª Emissão 47ª Série da ISEC Securitizadora;
 Adquirimos R\$ 30 milhões, pelo prazo de 10 anos, a taxa de CDI + 2,5% a.a.;
 Operação lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da Vitacon Participações, com pagamento de juros mensais e amortização no 38º e 48º mês e mensal a partir do 49º mês;
 Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis Residenciais e Comerciais em São Paulo/SP, Cessão Fiduciária de Fluxo de Aluguéis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros, Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs, Fundo de Reserva e Fundo de Obras;
 Operação, no total de R\$ 312,9 milhões, contou com a BR Partners como Coordenador Líder.

**Balaroti**

1ª Emissão 219ª Série da RB Capital Companhia Securitizadora;
 Adquirimos R\$ 27,1 milhões, pelo prazo de 10 anos, a taxa de CDI + 3% a.a.;
 Operação lastreada em Debênture e Contratos de Locação de Lojas de Material de Construção no Paraná, cuja devedora é a Balaroti Comércio de Materiais de Construção;
 Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros de Cartão de Crédito, Fiança e Fundo de Reserva;
 Operação, no total de R\$ 114,5 milhões, contou com o Banco de Investimento Credit Suisse como Coordenador Líder.

Operações Adquiridas Setembro/19

**Diálogo III**

4ª Emissão 116ª Série da Gaia Securitizadora – Série Sênior;
 Adquirimos R\$ 38,6 milhões, pelo prazo de 8 anos, a taxa de IGP-M + 5,00% a.a. (Investidor Único);
 Operação de Empreendimentos Residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia;
 Como garantias, temos Alienação Fiduciária das Unidades, Carta Fiança, Fundo de Reserva e 70% de Subordinação;
 Temos em carteira a operação Diálogo II, nos mesmos moldes, que está performando bem;

**Helbor Estoque**

1ª Emissão 146ª Série da Habitasec Securitizadora;
 Já havíamos adquirido R\$ 14 milhões com recursos em caixa em Agosto/19, adquirimos mais R\$ 20 milhões, pelo prazo de 4 anos, a taxa de CDI + 2,15% a.a.;
 Operação de estoque de apartamentos de 7 Residenciais da Helbor Empreendimentos em diversas cidades, com pagamentos trimestrais e amortizações conforme a venda das unidades em estoque ocorre;
 Operação, no total de R\$ 422 milhões, contou com o Banco Bradesco BBI S.A. como Coordenador Líder, e como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança;

**Direcional**

1ª Emissão 193ª Série da Ápice Securitizadora;
 Adquirimos R\$ 20 milhões, pelo prazo de 6 anos, a taxa de 109,5% do CDI a.a.;
 Operação lastreada em uma Debênture de emissão da Direcional Engenharia, obteve a classificação definitiva de risco de AA+ pela Standard & Poor's;
 A construtora está presente em 13 estados do país e tem sua atuação focada no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e no Programa Minha Casa Minha Vida;
 Os recursos levantados pela emissão serão utilizados em projetos em diversas cidades do Brasil;

**Azul**

11ª Emissão 1ª Série da VERT Securitizadora;
 Adquirimos R\$ 37 milhões, pelo prazo de 9 anos, a taxa de IPCA + 4,5% a.a. (Investidor Único);
 Operação lastreada Contrato de Locação Atípico de um Centro de Treinamento já performado, cuja devedora é a Azul Linhas Aereas Brasileiras;
 Imóvel localizado ao lado do Aeroporto de Viracopos, principal centro de operação da Azul. É utilizado como centro de treinamentos para toda a equipe, contando com sala de aulas, simuladores de voo e de abandono;
 Como garantias, temos Alienação Fiduciária do Imóvel, Carta Fiança Bancária e Fiança Corporativa da Azul S/A;

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
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%
mar/19	226.948.545,46	101,24	2.107.291,06	2.241.799,00	0,94	137,20	0,69%
abr/19	225.444.758,60	100,56	2.421.142,92	2.241.799,00	1,08	136,50	0,79%
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%

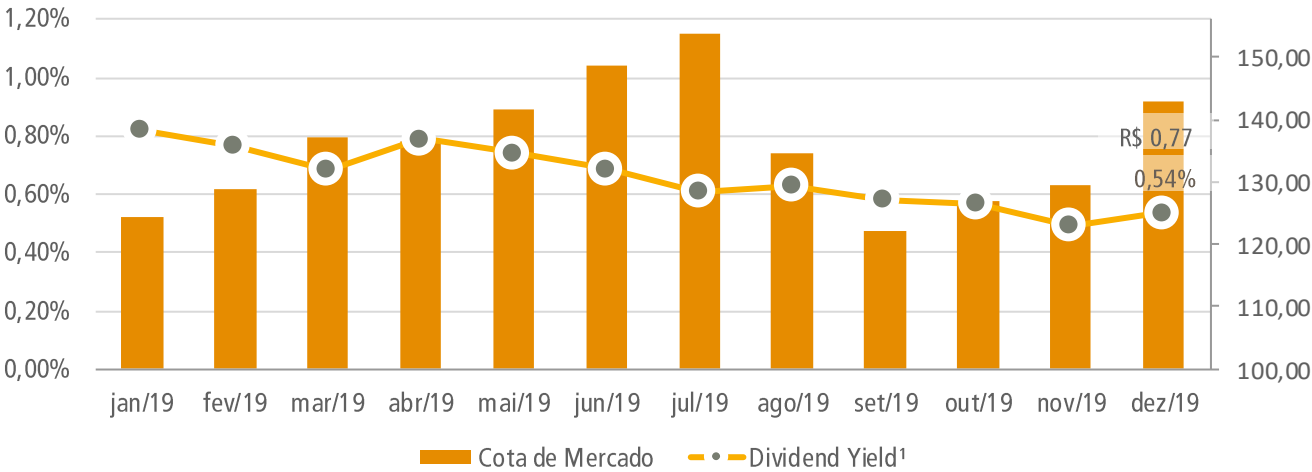
Mini DRE	dez-19
Resultado CRI	R\$4.096.753,72
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre FIs	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$260.739,49

Resultado CRI	R\$4.096.753,72
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre FIs	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$260.739,49
Total de Receitas	R\$4.357.493,21
(-) Despesas	-R\$521.287,67
(+/-) Ajustes	-R\$101.328,24
Distribuição Efetiva	R\$3.734.877,30
Distribuição por cota	R\$0,77

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	dez/19	2,09%	7,30%
IPCA	nov/19	0,51%	3,27%
IGP-DI	nov/19	0,85%	5,38%
%DI	dez/19	0,37%	5,94%

Rentabilidade	No Mês	Anualizado²	2019³	Últ. 12 Meses⁴
Em R\$	0,77	9,24	10,73	10,73
Div. Yield	0,54%	6,66%	7,50%	7,50%

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.

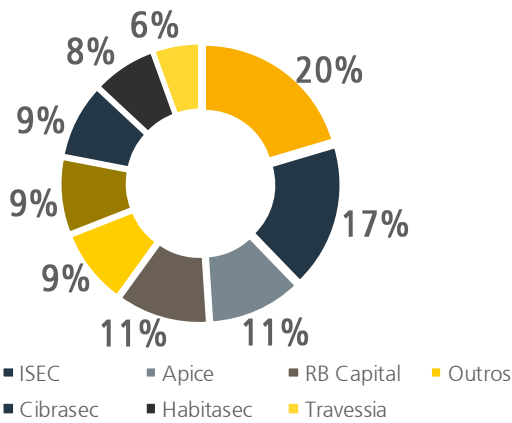
⁴Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

Composição da Carteira

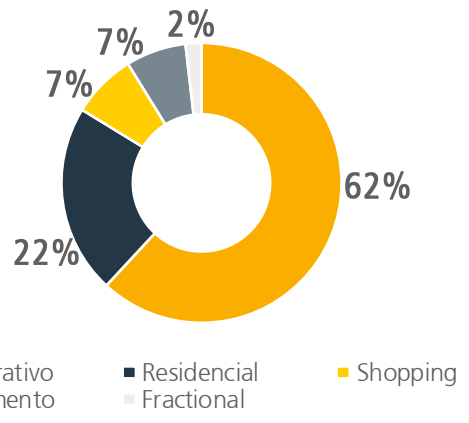
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Direcional	19G0269138	Apice	1º/193ª	Corporativo	CDI %	109,50%	04/07/25	3,84%	20.497.498
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	1,52%	8.122.978
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	1,51%	8.055.648
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	1,49%	7.964.009
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	1,10%	5.841.482
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,21%	1.123.696
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	1,12%	5.977.175
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	0,63%	3.379.412
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	0,51%	1.550.171
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,09%	471.935
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,02%	88.813
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,27%	-
Canopus PPP	18I0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	3,96%	21.094.955
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	1,61%	8.561.892
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	2º/290ª	Loteamento	IGPM	10,00%	28/04/28	1,20%	6.421.748
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	0,89%	4.721.787
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,09%	465.434
My Mabú I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	1,58%	8.427.612
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	0,46%	2.464.620
Diálogo III	19H0182182	Gaia	4º/116ª	Residencial	IGPM	5,00%	08/12/27	7,08%	37.744.491
Ultra I	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	2,84%	15.132.947
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	2,54%	13.538.022
Ultra II	19D0682432	Gaia	4º/111ª	Corporativo	IGPM	6,34%	20/04/31	2,45%	13.091.860
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	0,85%	4.511.675
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	0,77%	4.099.204
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,72%	3.816.874
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,24%	1.266.367
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,18%	948.191
Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1º/146ª	Residencial	CDI +	2,15%	27/06/23	5,30%	28.284.804
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	0,70%	3.733.172
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	0,46%	2.442.240
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	IPCA	8,75%	15/10/22	1,36%	-
Vitacon	19I0739560	ISEC	4º/47ª	Corporativo	CDI +	2,50%	18/09/29	5,64%	30.089.544
Localfrio (Sênior)	19K0981679	ISEC	4º/54ª	Corporativo	IPCA	6,25%	16/12/31	3,91%	20.829.862
Localfrio (Sub)	19K0981682	ISEC	4º/55ª	Corporativo	IPCA	7,75%	16/12/31	3,64%	19.406.406
BRF II	18L1300313	ISEC	4º/29ª	Corporativo	IPCA	5,43%	05/01/39	1,89%	10.059.155
Dengo	18I0831973	Ourinvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	3,06%	16.319.530
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourinvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,13%	681.031
Balaroti	19J0133907	RB Capital	1º/219ª	Corporativo	CDI +	3,00%	24/10/29	5,07%	27.031.373
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	1,33%	7.078.927
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	IPCA	6,34%	06/03/24	1,24%	6.624.236
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	1,06%	5.662.813
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	0,52%	2.787.996
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,28%	1.501.444
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,08%	-
Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1º/30ª	Corporativo	IPCA	6,25%	15/01/36	4,61%	24.602.478
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	0,48%	2.550.915
Azul	19I0330886	Vert	11º/1ª	Corporativo	IPCA	4,50%	24/06/28	6,94%	37.039.017
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	0,45%	2.406.137
Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,40%	2.135.024
Caixa	CX	Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	8,56%	45.673.964
Caixa Compromissada CRI	CXII	Votorantim			CDI %	85,00%	01/09/20	3,13%	16.713.851

Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação

Securitizadora



Tipo de Operação



Cota a Mercado x Cota Patrimonial

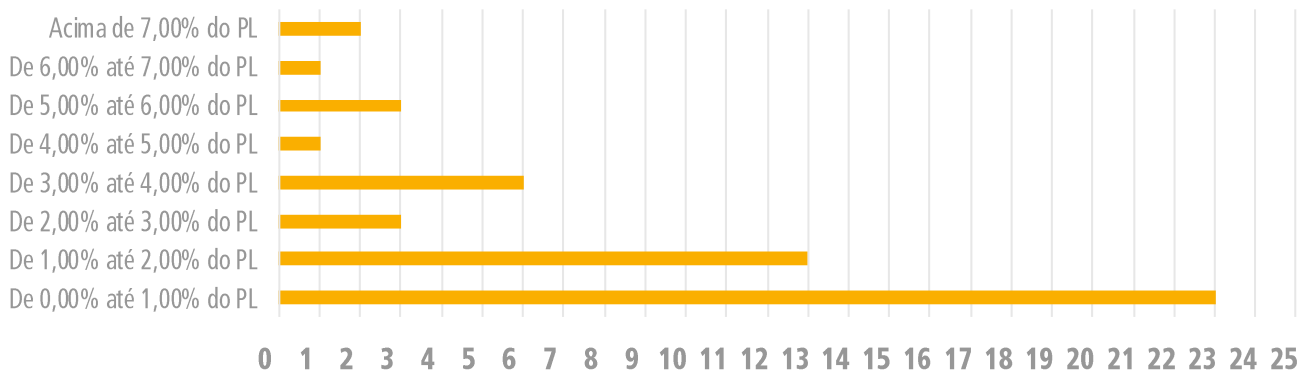
Cota Mercado - R\$ 143,00

Cota Patrimonial - R\$ 107,04

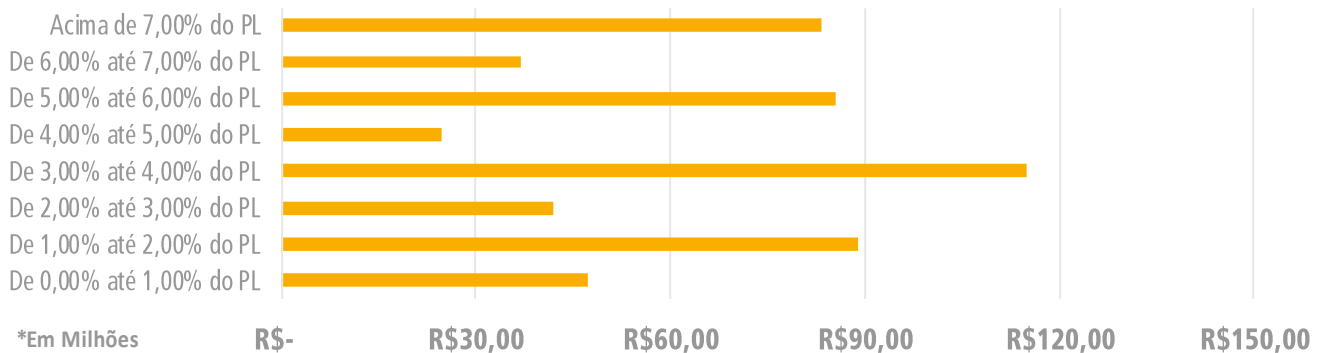
33,6%

% De Dif.

Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



*Em Milhões

R\$-

R\$30,00

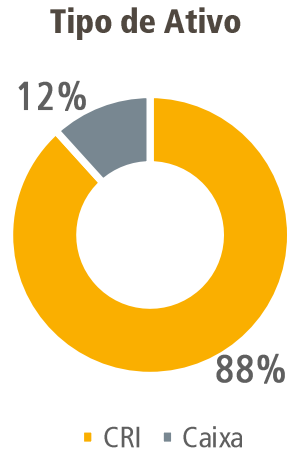
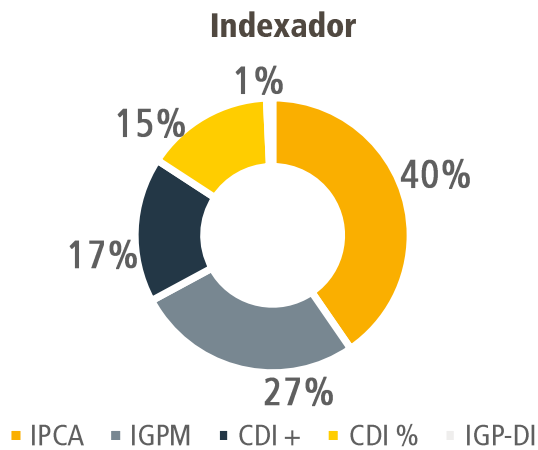
R\$60,00

R\$90,00

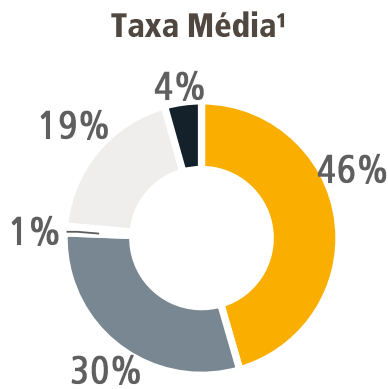
R\$120,00

R\$150,00

Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo



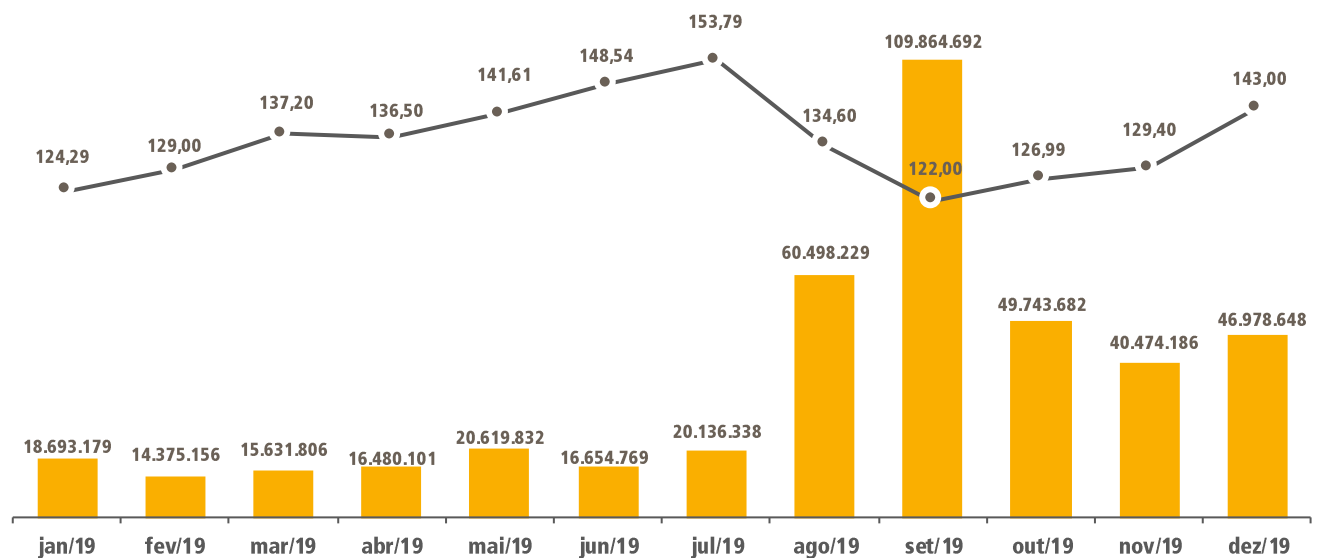
Taxa e Prazo Médio do Fundo



4,09
anos
de prazo médio²

■ IPCA + 6,9% ■ 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.

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: 40.498 (Pessoas Físicas: 40.410; Pessoas Jurídicas: 88)

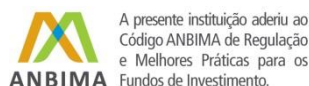
Código Bovespa: VRTA11

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.