

**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 13/11/2020

R\$ 0,66 por cota

**Valor Patrimonial da Cota**

Posição de 30/10/2020

R\$ 102,04

**Cota de Mercado**

Posição de 30/10/2020

R\$ 104,38

**PL do Fundo**

Posição em 30/10/2020

R\$ 1.020.373.388,13

**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\$ 102,04 de cota patrimonial e R\$ 104,38 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,66 (R\$ 8,53 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,65% (8,04% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 0,63% (7,86% 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 4 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 Outubro/20, o fundo realizou a aquisição do CRI Jardim das Angélicas e do CRI Credits V (melhores descritos abaixo), no volume total de R\$ 42,1 Milhões. O fundo finalizou o mês com R\$ 446 milhões em caixa. Não tivemos vendas de CRI ou resgate antecipado e possuímos um Resultado Acumulado de R\$ 0,22 por cota, gerados a partir de multas de pré-pagamento e trades no secundário recebidos nos meses anteriores.

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.

Estamos disponibilizando na página 10 do relatório o campo “Verità na mídia”, com links para entrevistas que foram dadas pela equipe de gestão, para que todos os cotistas possam ler e assistir, mesmo que não tenham conseguido acompanhar na época de publicação.

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 Jardim das Angélicas e do CRI Credits V, nas condições abaixo:

- CRI Jardim das Angélicas – R\$ 25 Milhões, vencimento Set/35, IPCA + 8,00% a.a., pagamentos mensais, com devedores pulverizados, lastreado em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Jardim das Angélicas Residencial, em Itupeva/SP. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária das vendas futuras e Fiança de empresas do grupo;
- CRI Credits V – R\$ 17,1 Milhões, vencimento Out/40, IPCA + 6,50% a.a., pagamentos mensais a partir de fev/21, lastreado em contratos de empréstimo com devedores pulverizados originados pela Credits. Como garantias temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Apólices de Seguro e Subordinação;

**Movimentações na Carteira**

Não ocorreram movimentações na carteira.

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. Até o momento tivemos a aquisição de 4 das operações que estão identificadas na tabela abaixo com o Status de “Liquidado”, no volume total de R\$ 121 Milhões.

Temos aprovados em Comitê Interno 8 CRIs que totalizam o volume de R\$ 284 Milhões de aquisição, que estão em fase de finalização dos contratos lastro, finalização das diligências e contratação dos prestadores de serviço. Estes 8 CRIs são operações Corporativas, e dentre eles, 4 são operações estruturadas pela equipe do Verità e 4 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                | Em Liquidação | Corporativo | IPCA      | 7,90%  | 28.700.000,00  |
| CRI 2                | Aprovado      | Corporativo | IPCA      | 12,00% | 20.000.000,00  |
| CRI 4                | Aprovado      | Corporativo | IGP-M     | 7,00%  | 43.000.000,00  |
| Jardim das Angélicas | Liquidado     | Loteamento  | IPCA      | 8,00%  | 24.985.000,00  |
| CRI 6                | Aprovado      | Corporativo | IPCA      | 10,00% | 25.000.000,00  |
| CRI 7                | Em Liquidação | Corporativo | IPCA      | 6,00%  | 40.000.000,00  |
| CRI 8                | Aprovado      | Corporativo | CDI +     | 4,00%  | 40.000.000,00  |
| Creditas V           | Liquidado     | Pulverizado | IPCA      | 6,50%  | 17.067.000,00  |
| CRI 10               | Em Liquidação | Corporativo | IPCA      | 7,50%  | 37.500.000,00  |
| CRI 11               | Aprovado      | Corporativo | IPCA      | 9,00%  | 50.000.000,00  |

O CRI 1 está em fase de assinatura dos contratos e tem sua liquidação programada para o final de Novembro.

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

O CRI 7 está em fase de assinatura dos contratos e tem sua liquidação programada para o meio do mês de Novembro (Vide item 1 do campo “Eventos Subsequentes” da página 3).

O CRI 10 está em fase de assinatura dos contratos e tem sua liquidação programada para o meio do mês de Novembro (Vide item 2 do campo “Eventos Subsequentes” da página 3).

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

Também temos outras 5 operações passando pelo nosso processo de análise para submetê-las ao Comitê para aprovação. Elas somam um total de R\$ 161 Milhões e estão detalhadas abaixo:

| Ativo  | Status     | Risco       | Indexador | Taxa   | Montante (R\$) |
|--------|------------|-------------|-----------|--------|----------------|
| CRI 3  | Cancelado  | Pulverizado | IPCA      | 7,00%  | 40.000.000,00  |
| CRI 12 | Reprovado  | Corporativo | IPCA      | 8,00%  | 22.000.000,00  |
| CRI 13 | Reprovado  | Pulverizado | IGP-M     | 10,50% | 40.000.000,00  |
| CRI 14 | Reprovado  | Corporativo | IPCA      | 10,00% | 33.000.000,00  |
| CRI 15 | Em Análise | Pulverizado | IGP-M     | 8,50%  | 30.000.000,00  |
| CRI 16 | Em Análise | Pulverizado | IPCA      | 9,50%  | 15.000.000,00  |
| CRI 17 | Em Análise | Corporativo | IPCA      | 6,25%  | 35.000.000,00  |
| CRI 18 | Em Análise | Corporativo | IPCA      | 8,00%  | 50.000.000,00  |
| CRI 19 | Em Análise | Corporativo | IPCA      | 7,50%  | 31.300.000,00  |

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

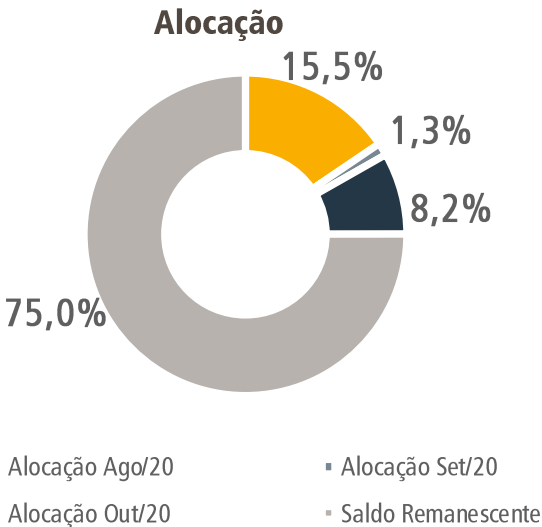
- 1) Tivemos em 16/11/20 a liquidação do CRI 7 do Pipeline nas condições informadas. Mais detalhes sobre a aquisição e o CRI serão informados no Relatório de Novembro/20.
- 2) Tivemos em 18/11/20 a liquidação do CRI 10 do Pipeline nas condições informadas. Mais detalhes sobre a aquisição e o CRI serão informados no Relatório de Novembro/20.

Sétima Emissão de Cotas

| VRTA11 Pós Oferta                                      | Cotas      | R\$              |
|--------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Valor Patrimonial das Cotas da 7ª Emissão <sup>1</sup> | -          | 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           |

<sup>1</sup> 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%   |
| Alocação Out/20             | 42.052.000,00  | 8,2%   |
| Saldo Remanescente          | 382.398.701,80 | 75,0%  |



Operações Adquiridas Outubro/20



Jardim das Angélicas

1ª Emissão 40ª Série da Travessia Securitizadora;  
Adquirimos R\$ 25 milhões, pelo prazo de 15 anos, a taxa de IPCA + 8,00% a.a., pagamentos mensais;

Operação lastreada em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Jardim das Angélicas Residencial, em Itupeva/SP, loteamento que já está concluído. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária das vendas futuras e Fiança de empresas do grupo. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias;



Creditas V

27ª Emissão 1ª Série da VERT Securitizadora;  
Adquirimos R\$ 17,1 milhões, pelo prazo de 20 anos, a taxa de IPCA + 6,50% a.a., pagamentos mensais a partir de fev/21;

Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade *Home Equity*, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil. Como garantias temos Alienação Fiduciária dos imóveis, Apólices de Seguro e Subordinação;

## Operações Adquiridas Setembro/20



### BB Mapfre

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 lastreada em contrato de locação atípico (*Built-to-Suit*) de 16 lajes corporativas da Ala do empreendimento W Torre 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 lastreada 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

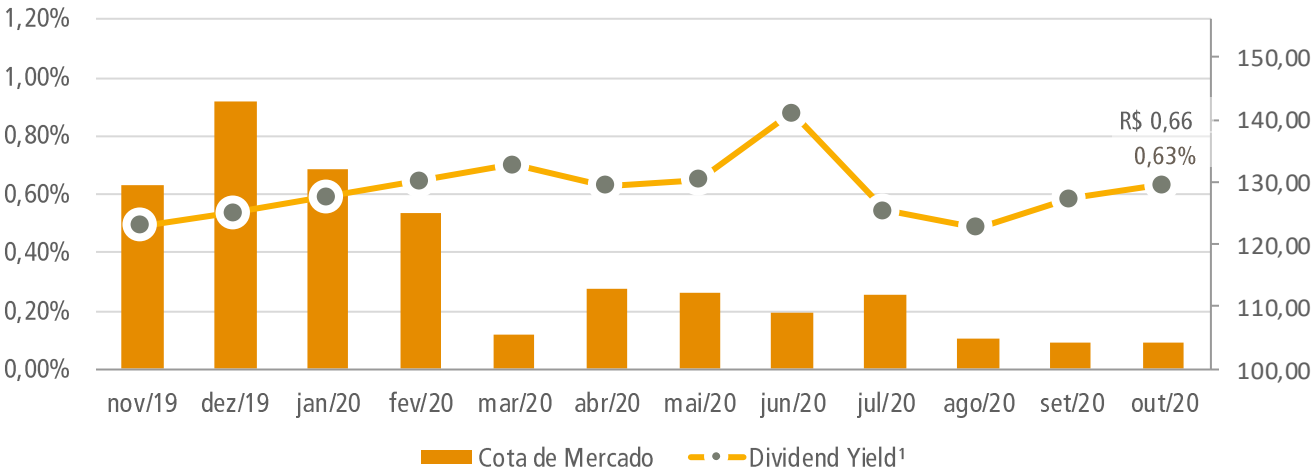
| Período | Patrimônio Líquido (R\$) | Cota Patrimonial | Distribuição por Rendimento (R\$) | Nº de Cotas   | Distribuição por Cota (R\$) | Cota de Mercado | Dividend Yield¹ |
|---------|--------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 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%           |
| out/20  | 1.020.373.388,13         | 102,04           | 6.600.000,00                      | 10.000.000,00 | 0,66                        | 104,38          | 0,63%           |

| Mini DRE                         | out-20                 |
|----------------------------------|------------------------|
| Resultado CRI                    | R\$6.698.655,01        |
| Resultado Fundos de Liquidez     | -                      |
| Rendimentos Sobre Flls           | -                      |
| Resultado LCI                    | -                      |
| Resultado Compromissada          | R\$567.676,30          |
| <b>Total de Receitas</b>         | <b>R\$7.266.331,31</b> |
| (-) Despesas                     | -R\$967.375,96         |
| (+/-) Reserva Utilizada / Retida | R\$301.044,65          |
| <b>Distribuição Efetiva</b>      | <b>R\$6.600.000,00</b> |
| <b>Distribuição por cota</b>     | <b>R\$0,66</b>         |

| Índice | Mês utilizado | Mês   | Var. 12 Meses |
|--------|---------------|-------|---------------|
| IGPM   | out/20        | 3,23% | 20,93%        |
| IPCA   | set/20        | 0,64% | 3,14%         |
| IGP-DI | set/20        | 3,30% | 18,44%        |
| %DI    | out/20        | 0,16% | 3,26%         |

| Rentabilidade | No Mês | Anualizado² | 2020³ | Últ. 12 Meses⁴ |
|---------------|--------|-------------|-------|----------------|
| Em R\$        | 0,66   | 7,92        | 7,12  | 8,53           |
| Div. Yield    | 0,63%  | 7,86%       | 6,82% | 8,17%          |

Dividend Yield



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

² Cálculo feito à partir do último rendimento distribuído.

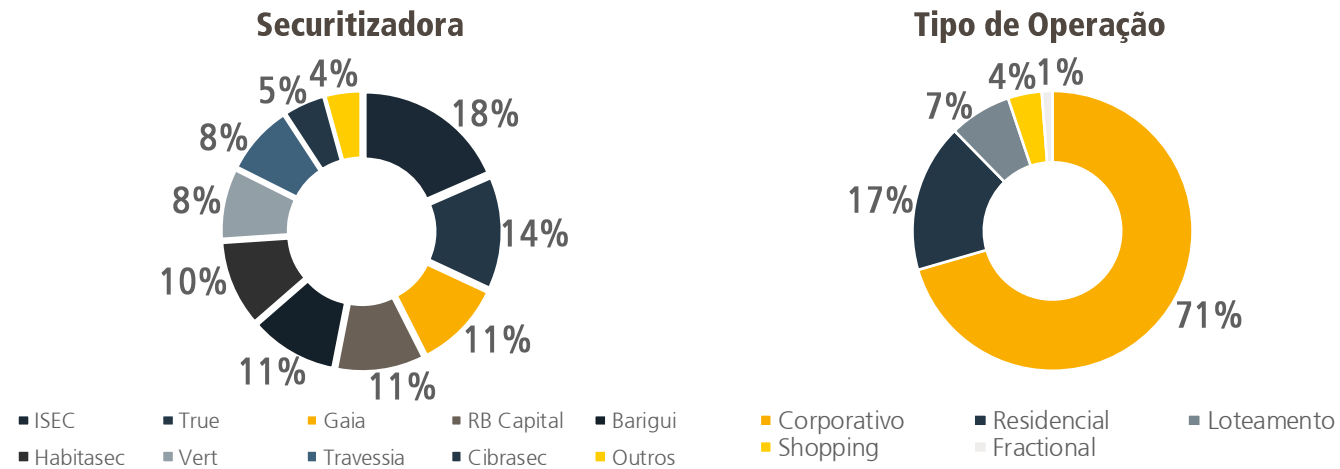
³ Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

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    | 1º/84ª          | Corporativo       | IPCA      | 5,25%                | 10/07/35           | 2,94%                   | 30.201.865  |
| 02 | GPA TRX                | 20E0031084 | Barigui    | 1º/79ª          | Corporativo       | IPCA      | 6,00%                | 10/05/35           | 1,82%                   | 18.755.233  |
| 03 | Petrobras Macaé        | 14I0121166 | Barigui    | 1º/8ª           | Corporativo       | IGPM      | 7,30%                | 20/10/23           | 0,48%                   | 4.955.110   |
| 04 | GPA Caucaia            | 19L0840477 | Barigui    | 1º/75ª          | Corporativo       | IPCA      | 4,80%                | 12/01/30           | 0,35%                   | 3.612.981   |
| 05 | Anhanguera             | 13L0034539 | Barigui    | 1º/1ª           | Corporativo       | IGPM      | 8,65%                | 15/09/28           | 0,34%                   | 3.496.498   |
| 06 | Pulverizado 156        | 10D0018560 | Brazilian  | 1º/156ª         | Residencial       | IGPM      | 7,30%                | 13/12/39           | 0,16%                   | 1.628.597   |
| 07 | Pulverizado 259        | 11I0019326 | Brazilian  | 1º/259ª         | Residencial       | IGPM      | 8,70%                | 20/09/31           | 0,05%                   | 510.564     |
| 08 | Pulverizado 269        | 11K0018241 | Brazilian  | 1º/269ª         | Residencial       | IGPM      | 8,00%                | 20/11/41           | 0,01%                   | 67.256      |
| 09 | Pulverizado 157 (Sub)  | 10D0018564 | Brazilian  | 1º/157ª         | Residencial       | IGPM      | 12,00%               | 13/12/39           | 0,00%                   | -           |
| 10 | Canopus PPP            | 18J0698011 | Cibrasec   | 2º/303ª         | Corporativo       | IPCA      | 9,00%                | 15/05/28           | 1,84%                   | 18.941.574  |
| 11 | Rizzo 2                | 15F0717310 | Cibrasec   | 2º/255ª         | Loteamento        | IGPM      | 10,50%               | 04/05/27           | 0,91%                   | 9.331.294   |
| 12 | Máxima                 | 13C0038450 | Cibrasec   | 2º/192ª         | Residencial       | IGPM      | 6,50%                | 22/07/23           | 0,05%                   | 474.845     |
| 13 | My Mabú I - Sênior     | 18L1365601 | Forte      | 1º/185ª         | Fractional        | IGPM      | 13,68%               | 20/08/23           | 0,70%                   | 7.198.107   |
| 14 | Diálogo III            | 19H0182182 | Gaia       | 4º/116ª         | Residencial       | IGPM      | 5,00%                | 08/12/27           | 3,38%                   | 34.744.445  |
| 15 | Diálogo II             | 18C0804313 | Gaia       | 4º/106ª         | Residencial       | IGPM      | 6,10%                | 10/07/26           | 1,10%                   | 11.347.182  |
| 16 | Shopping Valparaíso    | 13D0463613 | Gaia       | 4º/52ª          | Shopping          | CDI +     | 2,00%                | 14/07/23           | 0,40%                   | 4.104.773   |
| 17 | Shopping Bahia         | 10G0033154 | Gaia       | 4º/7ª           | Shopping          | IGP-DI    | 7,13%                | 10/05/25           | 0,39%                   | 4.054.870   |
| 18 | THCM                   | 15F0599984 | Gaia       | 4º/79ª          | Loteamento        | IGPM      | 10,50%               | 14/11/27           | 0,34%                   | 3.447.189   |
| 19 | BB Mapfre              | 12F0036335 | Gaia       | 5º/26ª          | Corporativo       | IGPM      | 8,19%                | 13/01/33           | 0,29%                   | 2.930.781   |
| 20 | Lagoa Serena           | 12F0022143 | Gaia       | 4º/39ª          | Loteamento        | IGPM      | 8,00%                | 20/12/21           | 0,06%                   | 580.648     |
| 21 | GSP                    | 12E0035783 | Gaia       | 5º/29ª          | Loteamento        | IPCA      | 10,00%               | 25/10/21           | 0,05%                   | 535.845     |
| 22 | Quero-Quero            | 20G0926014 | Habitasec  | 1º/193ª         | Corporativo       | IPCA      | 5,70%                | 20/07/41           | 3,71%                   | 38.108.129  |
| 23 | Helbor Estoque         | 19F0260959 | Habitasec  | 1º/146ª         | Residencial       | CDI +     | 2,15%                | 27/06/23           | 1,97%                   | 20.211.337  |
| 24 | Mamoré                 | 16F0242080 | Habitasec  | 1º/64ª          | Loteamento        | IGPM      | 12,00%               | 15/07/24           | 0,19%                   | 1.923.376   |
| 25 | Arteris                | 20F0719220 | ISEC       | 4º/93ª          | Corporativo       | IPCA      | 5,13%                | 06/07/45           | 4,17%                   | 42.875.215  |
| 26 | Vitacon                | 19I0739560 | ISEC       | 4º/47ª          | Corporativo       | CDI +     | 2,23%                | 18/09/29           | 3,05%                   | 31.363.035  |
| 27 | Localfrio (Sub)        | 19K0981682 | ISEC       | 4º/55ª          | Corporativo       | IPCA      | 7,75%                | 16/12/31           | 1,87%                   | 19.193.002  |
| 28 | Localfrio (Sênior)     | 19K0981679 | ISEC       | 4º/54ª          | Corporativo       | IPCA      | 6,25%                | 16/12/31           | 1,36%                   | 13.954.415  |
| 29 | Dengo                  | 18J0831973 | Ourinvest  | 1º/14ª          | Corporativo       | IPCA      | 6,10%                | 01/08/34           | 1,51%                   | 15.474.719  |
| 30 | Balaroti               | 19J0133907 | RB Capital | 1º/219ª         | Corporativo       | CDI +     | 3,00%                | 24/10/29           | 2,63%                   | 27.031.100  |
| 31 | JSL Ribeira 261        | 20A0977906 | RB Capital | 1º/261ª         | Corporativo       | IPCA      | 6,00%                | 25/01/35           | 0,98%                   | 10.048.070  |
| 32 | JSL Ribeira 268        | 20A0978038 | RB Capital | 1º/268ª         | Corporativo       | IPCA      | 6,00%                | 25/01/35           | 0,98%                   | 10.048.086  |
| 33 | Rumo                   | 12H0020412 | RB Capital | 1º/107ª         | Corporativo       | IPCA      | 6,30%                | 20/06/27           | 0,53%                   | 5.487.833   |
| 34 | Ascenty II             | 18H0863006 | RB Capital | 1º/187ª         | Corporativo       | IPCA      | 7,76%                | 14/05/30           | 0,50%                   | 5.113.948   |
| 35 | BR Distribuidora II    | 13H0094454 | RB Capital | 1º/93ª          | Corporativo       | IPCA      | 6,46%                | 15/12/23           | 0,21%                   | 2.174.658   |
| 36 | BR Distribuidora I     | 12J0037879 | RB Capital | 1º/69ª          | Corporativo       | IPCA      | 5,08%                | 15/04/31           | 0,14%                   | 1.400.954   |
| 37 | Shopping Lajeado       | 13B0036712 | RB Capital | 1º/86ª          | Shopping          | IPCA      | 6,50%                | 15/02/23           | 0,00%                   | -           |
| 38 | Jardim das Angélicas   | 20J0545879 | Travessia  | 1º/40ª          | Loteamento        | IPCA      | 8,00%                | 16/09/35           | 2,43%                   | 24.989.947  |
| 39 | Canopus PPP II         | 19L0899539 | Travessia  | 1º/30ª          | Corporativo       | IPCA      | 6,25%                | 15/01/36           | 2,32%                   | 23.875.069  |
| 40 | Grupo Mateus           | 20B0980166 | True       | 1º/212ª         | Corporativo       | IPCA      | 4,99%                | 16/02/32           | 3,28%                   | 33.752.720  |
| 41 | Direcional             | 19G0269138 | True       | 1º/193ª         | Corporativo       | CDI %     | 109,50%              | 04/07/25           | 1,81%                   | 18.605.527  |
| 42 | Shopping Limeira       | 15L0542353 | True       | 1º/22ª          | Shopping          | IPCA      | 9,67%                | 07/12/27           | 0,72%                   | 7.409.408   |
| 43 | Mega Moda              | 16G0500404 | True       | 1º/74ª          | Shopping          | IPCA      | 9,32%                | 17/07/24           | 0,70%                   | 7.182.534   |
| 44 | Mauá                   | 18F0922803 | True       | 1º/143ª         | Residencial       | IGPM      | 7,50%                | 25/06/25           | 0,52%                   | 5.383.032   |
| 45 | Creditas               | 18F0879525 | True       | 1º/149ª         | Residencial       | IPCA      | 8,51%                | 29/11/32           | 0,51%                   | 5.222.420   |
| 46 | Montanini              | 16L0152594 | True       | 1º/83ª          | Loteamento        | IGPM      | 11,00%               | 16/07/31           | 0,11%                   | 1.089.328   |
| 47 | Azul                   | 19I0330886 | Vert       | 11º/1ª          | Corporativo       | IPCA      | 4,50%                | 24/06/28           | 2,80%                   | 28.807.834  |
| 48 | Creditas V             | 20J0837185 | Vert       | 27º/1ª          | Residencial       | IPCA      | 6,50%                | 15/10/40           | 1,66%                   | 17.077.825  |
| 49 | Creditas II - Sênior   | 18L1364767 | Vert       | 5º/1ª           | Residencial       | IPCA      | 7,47%                | 15/02/34           | 0,18%                   | 1.865.164   |
| 50 | Creditas II - Mezanino | 18L1364801 | Vert       | 5º/2ª           | Residencial       | IPCA      | 9,58%                | 15/02/34           | 0,15%                   | 1.520.667   |
|    | Caixa                  | CX         | Itaú       |                 |                   | CDI %     | 77%                  | 01/01/25           | 43,38%                  | 446.006.722 |

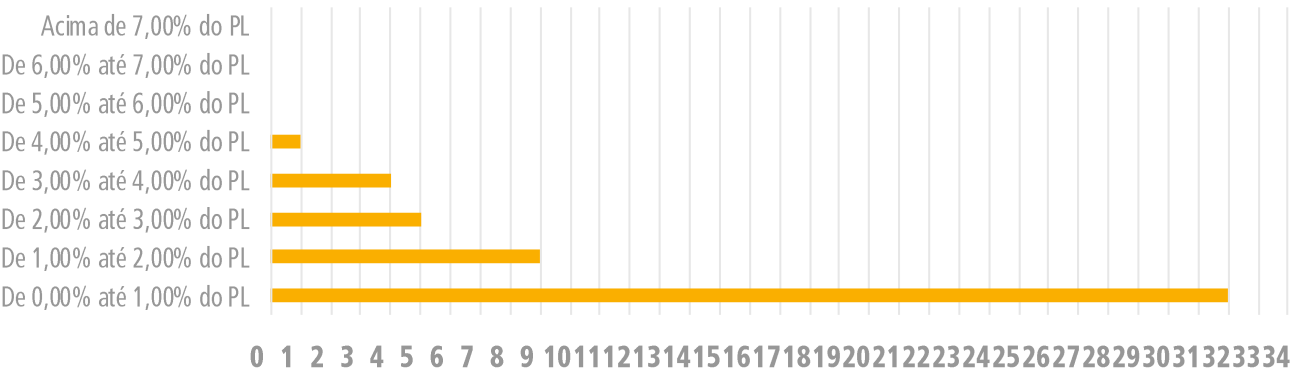
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



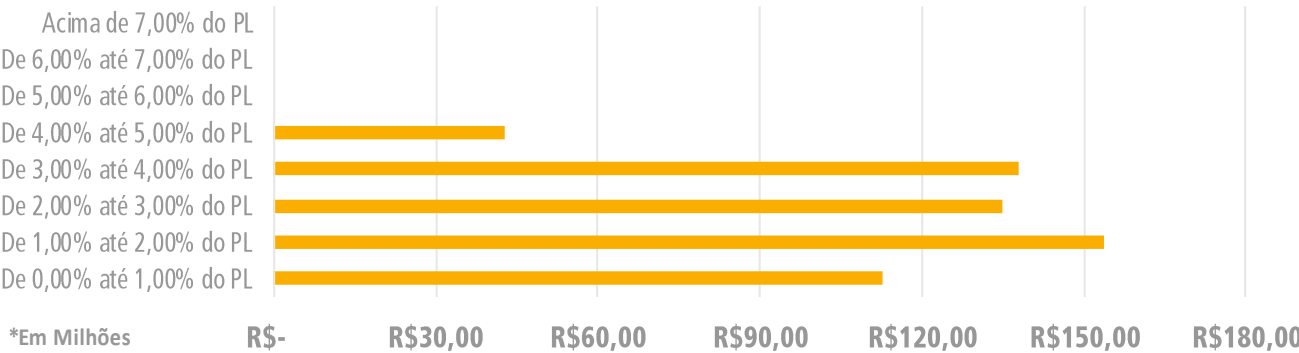
Cota a Mercado x Cota Patrimonial



Distribuição de Quantidade de Ativos<sup>1</sup> por % do PL

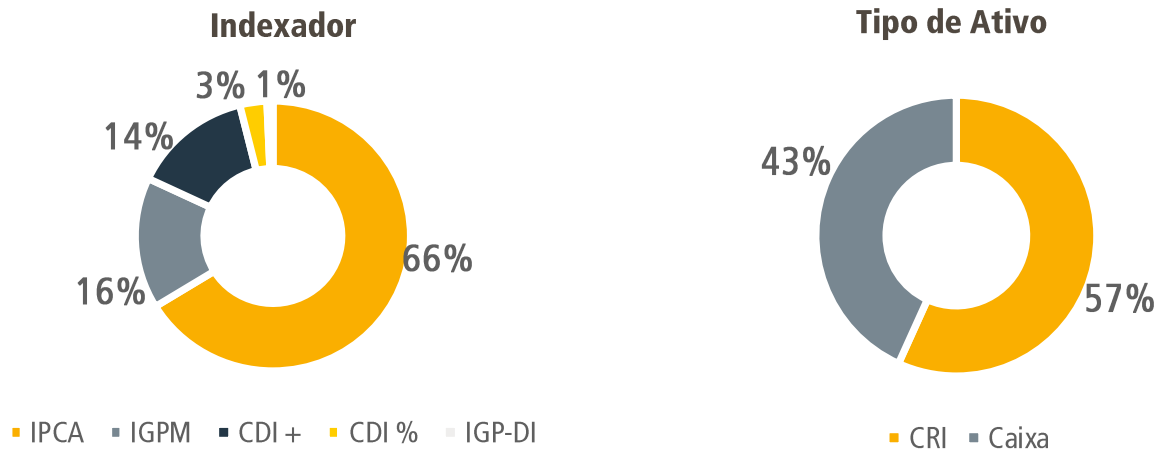


Distribuição de Volume dos Ativos<sup>1</sup> por % do PL

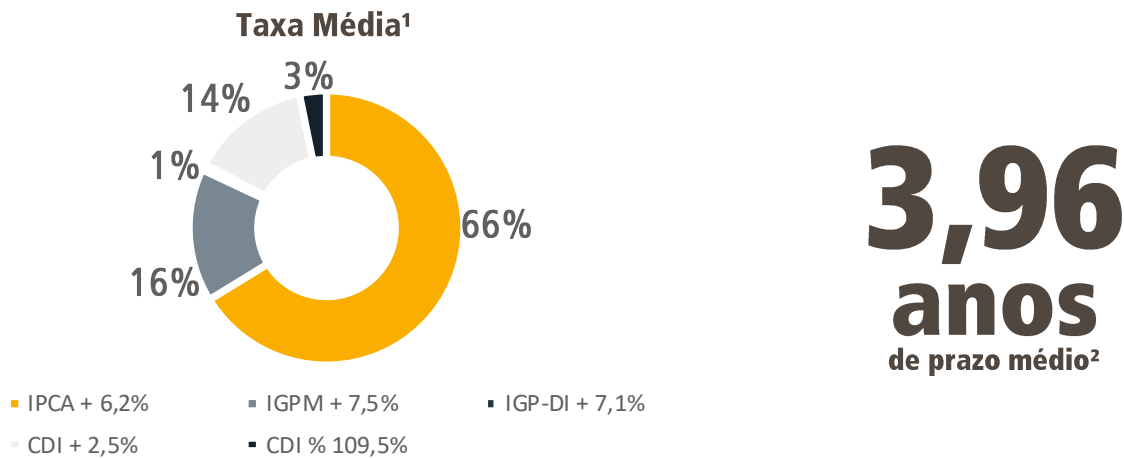


<sup>1</sup> Desconsiderando a alocação em Compromissadas

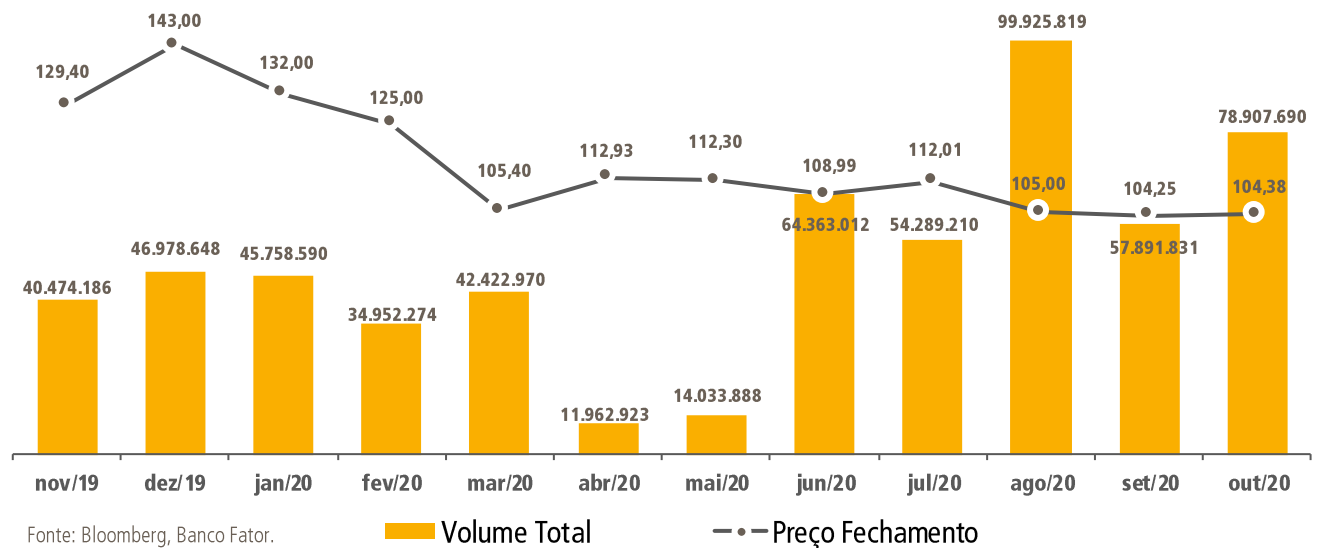
Distribuição dos Ativos por Indexador<sup>1</sup> e Tipo de Ativo



Taxa e Prazo Médio do Fundo



Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



<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.

## Perguntas Seleccionadas dos Cotistas

- **Olá, sou cotista do VRTA 11, como faço para me cadastrar para receber os relatórios mensais deste FII por e-mail ?**

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](#).

- **Quando vocês citam no relatório que as carências de alguns dos CRIs da Carteira encerraram, entendo que as amortizações voltam. Isso pode influenciar o aumento da distribuição para os próximos meses, com a regularização do fluxo de pagamento desses CRIs?**

Nas negociações que realizamos, mantivemos os pagamentos de juros, dando carência apenas de amortização, de modo que não houvesse prejuízo a distribuição de dividendos.

A volta do pagamento das amortizações não irá aumentar a distribuição, uma vez que os recursos referentes a amortizações não são distribuídos.

- **Tenho algumas dúvidas sobre o VRTA11, e gostaria de uma ajuda pra entender melhor o fundo:**  
**1) O fundo se considera mais high grade ou high yield?**  
**2) Qual é o ltv médio da carteira, e quais são as principais garantias exigidas na operação?**  
**3) Quanto foi, aproximadamente, o default no último ano?**

1) O Verità possui uma carteira diversificada em todos os aspectos, incluindo localização dos empreendimentos, setores da economia, tipos de imóveis, contratos lastro, etc. Atualmente nossa carteira concentra-se em papéis *High Grade*, mas com os recursos captados na última emissão, estamos avaliando diversos CRIs *High Yield*, buscando oferecer um maior equilíbrio referente a esses riscos aos nossos cotistas. A proporção que buscamos é de aproximadamente 60% *High Grade* e 40% *High Yield*.

2) O LTV Médio da carteira é de 68%. Ao comprar uma operação, não exigimos garantias específicas, mas buscamos ter garantias que façam sentido para a estrutura da operação e os interesses de nossos cotistas. Dentre estas garantias, se encontram: alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis, fiança e aval das empresas e pessoas físicas, fundos de obra e reserva (se aplicável), entre outras.

3) Não tivemos *Default* ao longo do ano de 2019, tínhamos em carteira 3 CRIs defaultados, que foram reconhecidos em 2018 e anteriormente e já estavam marcados a zero. Destes, conseguimos vender 1 dos CRIs e o recurso proveniente dessa operação foi destinado aos cotistas.

- **Lendo o último relatório observei que o PL do fundo que está em processo de alocação está rendendo a 77% do CDI, gostaria de saber o motivo, visto que há facilmente diversos investimentos com rendimento de no mínimo 100% do CDI com liquidez diária.**

Referente ao recurso aplicado em compromissadas, trata-se de um investimento de liquidez diária onde aplicamos nosso caixa, que tem uma remuneração diária atrelada ao CDI e pode ser resgatado imediatamente, no caso de necessidade de uso. Tal investimento tem uma remuneração bruta que se aproxima dos 100% do CDI, porém é passível de pagamento de imposto de renda, apresentando a remuneração líquida estimada de 77% do CDI.

- **Gostaria de entender melhor qual foi o racional do fundo para a realização da última emissão num volume tão grande e o motivo dela ter sido lançada com um valor de R\$ 99,03, abaixo do valor da cota patrimonial da época.**

O preço da cota da 7ª emissão foi definido levando em conta o valor da cota patrimonial dos dias anteriores a entrada da documentação da oferta na CVM, sendo definido em R\$ 103,05 incluindo custos (R\$ 99,03 sem os custos, conforme identificado por você). Até a liquidação da oferta, o valor da cota patrimonial sofreu ajustes, batendo R\$ 105,77 no dia anterior a finalização da oferta, de modo que com a entrada das novas cotas houve um ajuste, com a cota Patrimonial fechando o dia 04/08/20 a R\$ 103,08.

- **Gostaria que vocês me explicassem melhor a que se refere o valor que foi descontado no campo "(+/-) Ajustes", identificado na Mini DRE do relatório gerencial de setembro/20. Fica também a sugestão para talvez colocar isso mais explicitamente nos próximos relatórios.**

Referente ao Mini DRE, pretendemos explicitar melhor nele ao que se refere cada valor, incluindo o campo "Ajustes", mas em resumo ele abarca algum recurso que arrecadamos no mês ou meses anteriores e que estamos retendo para os próximos meses ou utilizando para complementar o pagamento de dividendos. Os próximos relatórios vão apresentar esta informação detalhada, agradecemos o feedback.

## Verità na Mídia

---

Disponibilizamos abaixo os links de entrevistas realizadas pela equipe do gestão, para que todos os cotistas possam ler e assistir, mesmo que não tenham conseguido acompanhar na época de publicação.

### Lives:

25/04/19 – Live Youtube Canal Suno Research – #SunoResponde com o Prof. Baroni - Apresentação do novo gestor do VRTA11 – Rodrigo Possenti, Felipe Ribeiro e Marcos Baroni – Link: <https://youtu.be/L9M2Xif30h8>

26/08/20 – Live Youtube Canal Losnak & Carter – VRTA11 com participação de Rodrigo Possenti – Rodrigo Possenti, Guilherme Carter e Artur Losnak – Link: <https://youtu.be/0715E9MbSwY>

10/09/20 – Live Youtube Canal Genial Investimentos – As estratégias dos gestores de FII – Rodrigo Possenti VRTA11, Moise Politi RECR11, Alexandre Donini PLCR11 e Denise Barbosa – Link: <https://youtu.be/C8toLEbPD2s>

22/10/20 – Live Youtube Canal FII FACIL – Fundos Imobiliários: LIVE com Rodrigo Possenti da Fator - VRTA11 – Rodrigo Possenti e Diogo Arantes – Link: <https://youtu.be/mcRSRfX45Q>

### Notícias:

07/09/20 – Estadão E-Investidor – Reabertura de Shoppings Centers empurra bom desempenho dos fundos imobiliários em agosto – Thiago Lasco – Link: <https://einvestidor.estadao.com.br/investimentos/melhores-fundos-imobiliarios-agosto/>

14/09/20 – Estadão E-Investidor – Renda fixa com diversificação: veja como investir em CRIs – Thiago Lasco – Link: <https://einvestidor.estadao.com.br/investimentos/como-investir-em-cri/>

21/09/20 – Money Times – Veja o ranking dos fundos imobiliários favoritos dos grandes investidores em agosto – Big Data Smart Brain – Link: <https://www.moneytimes.com.br/veja-o-ranking-dos-fundos-imobiliarios-favoritos-dos-grandes-investidores-em-agosto/>

19/10/20 – Estadão E-Investidor – Petz (PETZ3), Vale (VALE3)... Veja ações e fundos 'queridinhos' dos investidores – Jenne Andrade – Link: <https://einvestidor.estadao.com.br/investimentos/acoes-fundos-queridinhos-investidores-setembro/>

19/10/20 – Valor Econômico Finanças – Fundo imobiliário pode se equiparar à bolsa em cinco anos – Sérgio Tauhata – Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/10/19/fundo-imobiliario-pode-se-equiparar-a-bolsa-em-cinco-anos.ghml>

18/11/20 – Valor Econômico Finanças – Pandemia e juros aceleram inovações em fundo imobiliário – Sérgio Tauhata – Link: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/11/18/pandemia-e-juros-aceleram-inovacoes-em-fundo-imobiliario.ghml>

## 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:** 77.044 (Pessoas Físicas: 76.835; Pessoas Jurídicas: 209)

**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

### Acesse nossas redes sociais



[fatoradm](https://www.instagram.com/fatoradm)



[/fatoradministracaoderecursos](https://www.linkedin.com/company/fatoradministracaoderecursos)



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.