



RELATÓRIO MENSAL
FATOR VERITÀ FII

Julho de 2018

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 15/8/2018

R\$ 0,86 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 31/7/2018

R\$ 100,25

Cota de Mercado

Posição de 31/7/2018

R\$ 106,43

PL do Fundo

Posição em 31/7/2018

R\$ 224.746.578,02

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

No mês de Julho o Fundo concluiu o mês com R\$ 100,25 de cota patrimonial e R\$ 106,43 de cota a mercado. A distribuição de dividendos no mês será de R\$ 0,86 (R\$ 8,74 no últimos 12 meses) por cota ou 0,81% de dividend yield por cota (10,15% no cálculo anualizado).

No mês de Julho/2018 **contratamos mais uma pessoa** para a área de FII da Fator Administração de Recursos, para fortalecer a equipe.

Estamos fazendo esforços para melhorar a comunicação com os cotistas, desenvolvendo uma ferramenta de mailing list para aqueles que tiverem interesse em receber notificação direto no seu email quando um novo relatório for disponibilizado. Mande um **email para fundosimobiliarios@fator.com.br** para podermos adicionar seu cadastro na base.

A Gestão tem envidado todos os esforços possíveis para terminar a alocação do volume em caixa (no final deste mês de julho aproximadamente R\$ 26 mm), entretanto sem reduzir a qualidade de CRIs e garantias destes.

Se a alocação prevista para o mês de Agosto (aprox. 17mm) se efetivar, o VRTA11 ficará com aproximadamente R\$ 9 mm em disponibilidades para investir em CRIs, o que representaria aproximadamente 4% do PL. Conseguindo chegar nesse % de alocação, a Gestão deverá fazer algumas movimentações dos CRI já em carteira, vendendo no secundário algumas posições muito pequenas (por exemplo: menos de 0,50% do patrimônio líquido) e aumentando exposição em outras, ou alocando em operações novas.

Novas alocações

No mês de Julho/2018 foi feita uma alocação de R\$ 11,0 mm no CRI Pulverizado Mauá. (Veja mais detalhes na [pág. 6](#))

Pipeline de alocações

Conforme relatório de 06/2018 a Gestão tinha a expectativa de alocar 2 CRI em Julho. Acima citamos a alocação no CRI Pulverizado Mauá. O segundo CRI teve sua expectativa de alocação no fundo passada para o mês de agosto, e o volume esperado para alocação é de R\$ 17 mm.

Temos olhado operações no secundário, e operações exclusivas para a FAR.

Novidades do relatório

CRIs em Carteira – Estruturas

Neste relatório estão sendo adicionadas as estrutura dos CRI: Pulverizado Mauá, Rede D'Or IV e Ultra (a partir da [pag. 7](#))

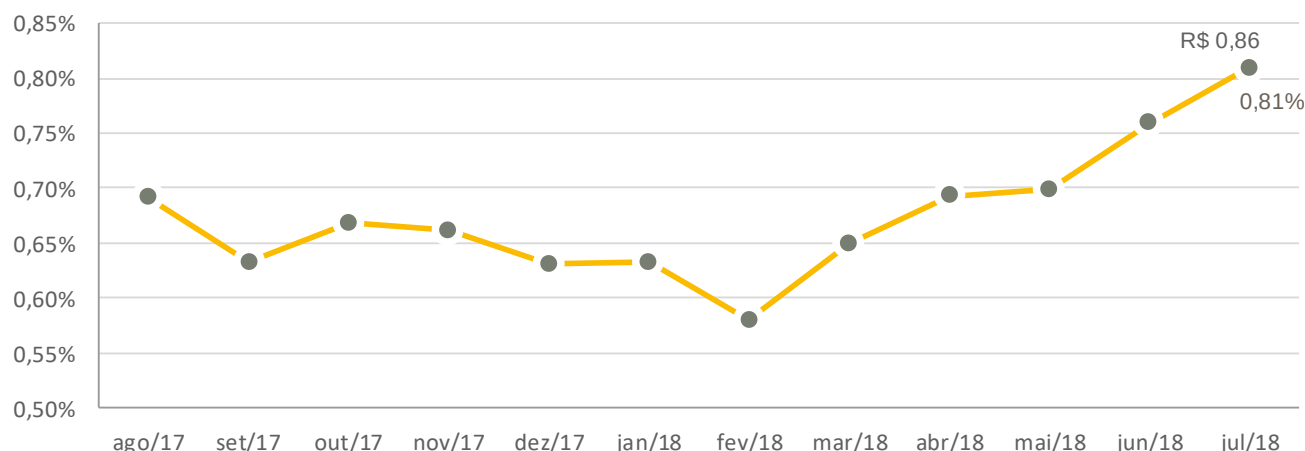
Distribuição de Rendimentos

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield ¹
ago/17	233.770.123,87	104,28	1.750.145,65	2.241.799,00	0,78	113,00	0,69%
set/17	234.779.848,46	104,73	1.571.856,29	2.241.799,00	0,70	110,91	0,63%
out/17	234.063.839,18	104,41	1.615.142,03	2.241.799,00	0,72	107,90	0,67%
nov/17	233.058.031,48	103,96	1.570.353,57	2.241.799,00	0,70	105,89	0,66%
dez/17	233.119.958,73	103,99	1.570.399,77	2.241.799,00	0,70	111,00	0,63%
jan/18	234.292.280,76	104,51	1.570.445,97	2.241.799,00	0,70	110,73	0,63%
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%

Mini DRE	jul/18
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$2.256.546,92
Resultado LCI	-
Rendimentos Sobre FIs	R\$20.505,00
Resultado Fundos de Liquidez	-
Resultado Compromissada	R\$0,00
Total de Receitas	R\$2.277.051,92
(-) Despesas	-R\$239.506,66
(+/-) Ajustes	-R\$109.598,12
Distribuição Efetiva	R\$1.927.947,14
Distribuição por cota	R\$0,86

Rentabilidade	No Mês	Anualizado ²	2018 ³	Últ. 12 Meses ⁴
Em R\$	0,86	10,33	5,14	8,74
Div. Yield	0,81%	10,15%	4,83%	8,21%

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.

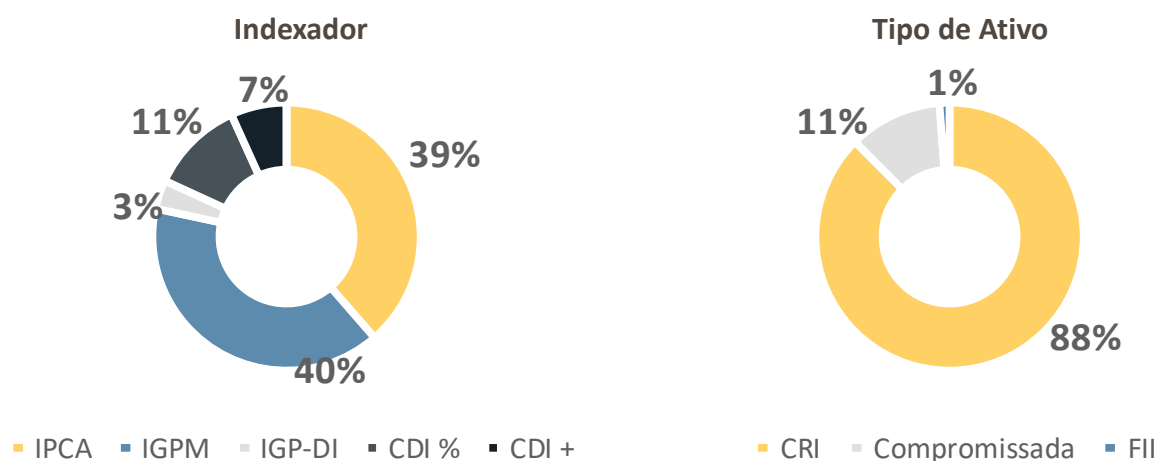
⁴Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

Composição da Carteira

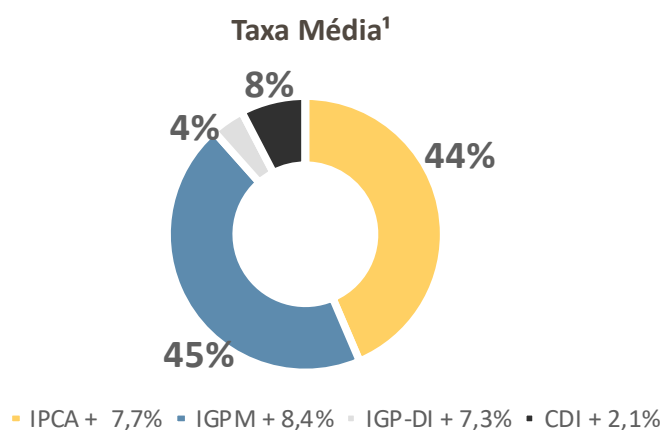
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Data de Vencimento	Rating	Agência de Rating	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	16/07/31	-	-	0,46%	1.080.571
MRV 3	16J0799248	Apice	1º/79ª	Corporativo	2,00%	CDI +	08/10/18	br AA- ¹	Fitch	0,43%	1.004.067
MRV 2	16F0071780	Apice	1º/63ª	Corporativo	2,00%	CDI +	21/06/19	br AA- ¹	Fitch	2,53%	5.960.632
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	8,51%	IPCA	29/11/32	-	-	3,11%	7.344.670
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	07/12/27	brAA- (sf)	S&P	3,18%	7.493.640
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	17/07/24	-	-	4,16%	9.818.656
Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	7,50%	IGPM	25/06/25	-	-	4,85%	11.440.210
Kroton	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	15/09/28	-	-	1,18%	2.773.775
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	20/10/23	AA+(bra) ¹	Fitch	2,90%	6.846.600
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	12,00%	IGPM	13/12/39	-	-	0,47%	-
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/11/41	A-sf(bra)	Fitch	0,04%	104.995
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Residencial	8,03%	IGPM	20/08/40	A+s(f)(bra)	Fitch	0,08%	198.859
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	8,70%	IGPM	20/09/31	-	-	0,20%	468.469
Pulverizado 261	11J0012950	Brazilian	1º/261ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/10/41	A+s(f)(bra)	Fitch	0,22%	521.343
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	7,30%	IGPM	13/12/39	Bsf(bra)	Fitch	1,34%	2.341.375
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	6,50%	IGPM	22/07/23	-	-	0,30%	698.417
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	20/07/24	-	-	2,12%	5.014.306
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	04/05/27	-	-	3,47%	8.186.757
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4º/100ª	Loteamento	10,00%	IGPM	28/04/28	-	-	3,54%	8.352.677
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	12,00%	IGPM	20/11/26	brA-(sf)	Austin	1,11%	2.620.467
Fleury	12E0018824	Gaia	4º/34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	18/10/21	Aa2.br¹	Moody's	0,15%	355.163
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	25/10/21	-	-	0,64%	1.511.854
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	20/12/21	-	-	1,10%	2.601.722
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	10/05/25	AA+	S&P	1,89%	4.457.193
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	14/11/27	-	-	2,44%	5.765.266
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	2,00%	CDI +	14/07/23	-	-	2,51%	5.919.730
Ultra	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	6,75%	IGPM	20/04/31	-	-	4,76%	11.235.225
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	6,10%	IGPM	10/07/26	-	-	5,89%	13.908.856
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	15/10/22	-	-	3,38%	-
JPS	10K0018948	Habitasec	1º/1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	15/10/20	A+ ²	Fitch	1,57%	3.694.677
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	15/07/24	-	-	1,69%	3.981.525
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	6,95%	IPCA	10/12/24	-	-	1,86%	4.389.736
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourininvest	1º/11ª	Corporativo	2,30%	CDI +	25/05/23	-	-	1,21%	2.856.245
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	6,50%	IPCA	15/02/23	-	-	0,53%	-
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	15/04/31	AA+(bra) ¹	Fitch	0,58%	1.372.221
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	07/05/26	AA+s(f)(bra)	Fitch	1,24%	2.921.224
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	15/12/23	AA+(bra) ¹	Fitch	1,44%	3.395.275
Renner	13K0111771	RB Capital	1º/95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	15/10/29	AA+s(f)(bra)	Fitch	1,62%	3.813.377
Perini	16H0268853	RB Capital	1º/119ª	Corporativo	7,63%	IPCA	17/03/26	-	-	2,56%	6.034.876
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	20/06/27	Asf(bra)	Fitch	2,99%	7.062.028
BRMails	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	6,34%	IPCA	06/03/24	Aa2.br	Moody's	3,10%	7.306.922
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	07/05/26	AAAsf(bra)	Fitch	3,35%	7.908.008
Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1º/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	06/11/27	AAAsf(bra)	Fitch	4,00%	9.435.766
PPG	12I0017699	RB Capital	1º/94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	12/06/23	AAAsf(bra)	Fitch	0,41%	977.991
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	12/12/31	-	-	0,95%	2.237.589
Compromissada I		Itaú			84,00%	CDI %	01/07/21	-	-	1,37%	3.228.372
Compromissada II		Banco Votorantim			93,00%	CDI %	21/08/18	-	-	1,28%	3.018.373
Compromissada III		Banco Votorantim			90,00%	CDI %	20/09/18	-	-	2,98%	7.041.936
Compromissada VIII		Banco Votorantim			90,00%	CDI %	00/01/00	-	-	4,24%	10.013.282
Compromissada VII		Banco Votorantim			86,50%	CDI %	18/04/19	-	-	1,38%	3.247.983
BCRI11	BCRI11			FII				-	-	1,22%	2.870.700

¹ Rating Corporativo
² Rating Descontinuado em 2013

Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

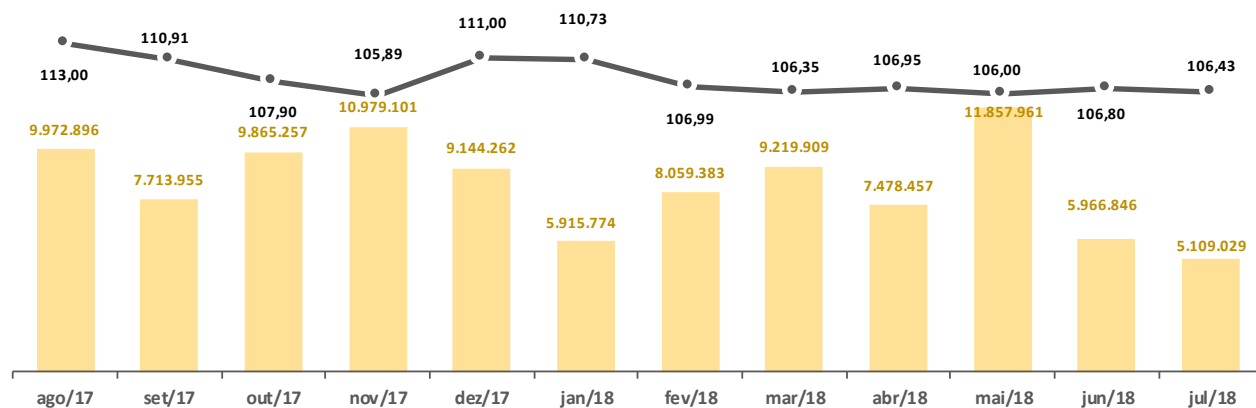


Taxa e Prazo Médio do Fundo



4,3
anos
de prazo médio²

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

Volume Total

Preço Fechamento

¹ Cálculo feito desconsiderando a alocação em Compromissadas

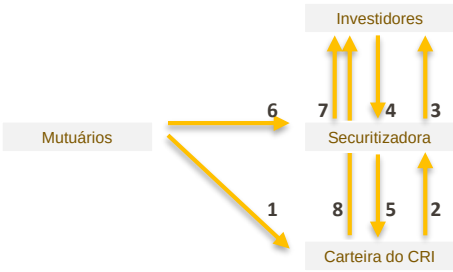
² O Cálculo do prazo médio foi feito considerando os fluxos futuros de todos os ativos da carteira.

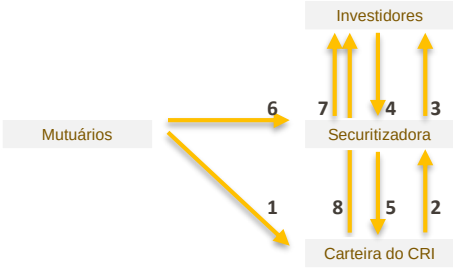
Novas Alocações

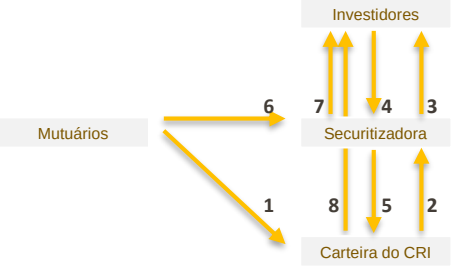
**CRI Pulverizado - Mauá**

- Carteira Pulverizada de Financiamentos Imobiliários
 - Imóveis Residenciais, Comerciais e Loteamentos
 - Alienação Fiduciária de todos os Imóveis
 - Maior concentração no estado de São Paulo (60% do Saldo Devedor)
 - Taxa: IPCA + 7,50%
 - 5,09% do PL
-

CRI em Carteira

Creditas	Estrutura
Cód. IF: Securitizadora: Ápice Tipo: Carteira Pulverizada Emissão: 06/2018 Vencimento: 12/2032 Taxa de Aquisição: IPCA+ 8,50% Data de Aquisição: 28/06/2018 Garantias: 10% de subordinação, AF de todos os Imóveis. Pontos positivos: Excesso de spread e cobrança feita pela Creditas. Monitorar: Inadimplência, pré pagamento e gatilhos.	 1) No momento pré-operação, os mutuários estão pagando suas parcelas diretamente para a carteira do FIDC Captalys 2) A Creditas recompra todos os créditos “ao par” do FIDC e no mesmo momento vende “ao par” para a securitizadora 3) A Securitizadora emite CCIs lastreadas respectivamente em cada um dos contratos e consequentemente emite um CRI lastreado nestas CCIs 4) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a securitizadora 5) A securitizadora repassa os recursos para a Creditas 6) , 7) Conforme os mutuários forem pagando suas parcelas ao patrimônio separado da Securitizadora ela passa estes recursos aos titulares do CRI 8) Os titulares da série Mezanino tomam as primeiras perdas, até os 10% do saldo devedor da emissão Os detentores da série subordinada recebem o excesso de spread dos créditos, após o pagamento das séries sênior e mezanino. Caso não haja excesso devido à inadimplência a série subordinada não recebe pagamento.

Diálogo	Estrutura
Cód. IF: Securitizadora: Gaia Tipo: Carteira Pulverizada Emissão: 03/2018 Vencimento: 07/2026 Taxa de Aquisição: IPCA+ 6,10% Data de Aquisição: 29/03/2018 Garantias: 70% de subordinação, AF de todos os Imóveis, Aval do Sócio. Pontos positivos: Alta subordinação, boa localização das garantias. Monitorar: Inadimplência, pré pagamento e gatilhos.	 1) No momento pré-operação, os mutuários estão pagando suas parcelas diretamente para a carteira da Diálogo. 2) A Securitizadora compra todos os créditos “ao par” da Diálogo. 3) A Securitizadora emite CCIs lastreadas respectivamente em cada um dos contratos e consequentemente emite um CRI lastreado nestas CCIs 4) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a securitizadora 5) A securitizadora repassa os recursos para a Diálogo 6) , 7) Conforme os mutuários forem pagando suas parcelas ao patrimônio separado da Securitizadora ela passa estes recursos aos titulares do CRI 8) Os titulares da série Subordinada tomam as primeiras perdas, até os 70% do saldo devedor da emissão

Mauá	Estrutura
Cód. IF: 18F0922803 Securitizadora: Ápice Tipo: Carteira Pulverizada Emissão: 06/2018 Vencimento: 06/2025 Taxa de Aquisição: IGPM+ 7,50% Data de Aquisição: 29/06/2018 Garantias: 15% de subordinação, AF de todos os Imóveis. Pontos positivos: Qualidade da Carteira, boa localização das garantias. Monitorar: Inadimplência, pré pagamento e gatilhos.	 1) No momento pré-operação, os mutuários estão pagando suas parcelas diretamente para a Mauá. 2) A Securitizadora compra todos os créditos “ao par” da Mauá. 3) A Securitizadora emite CCIs lastreadas respectivamente em cada um dos contratos e consequentemente emite um CRI lastreado nestas CCIs 4) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a securitizadora 5) A securitizadora repassa os recursos para a Mauá 6) , 7) Conforme os mutuários forem pagando suas parcelas ao patrimônio separado da Securitizadora ela passa estes recursos aos titulares do CRI 8) Os titulares da série Subordinada tomam as primeiras perdas, até os 15% do saldo devedor da emissão

CRI's em Carteira

Tecnisa (Estoque)

Cód. IF: 17K0188743

Securitizadora: Ourinvest

Tipo: Corporativo

Emissão: 11/2017

Vencimento: 05/2023

Taxa de Aquisição: CDI+ 2,30%

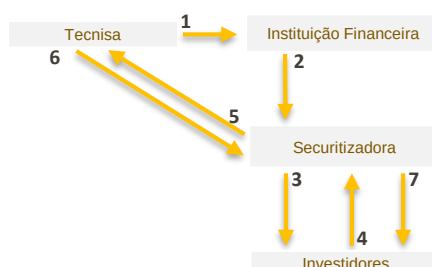
Data de Aquisição: 19/04/2018

Garantias: Mínimo de 150% do Saldo devedor em Alienação Fiduciária de Imóveis.

Pontos positivos: Qualidade das Garantias, Aceleração de pagamento.

Monitorar: Risco Corporativo, velocidade de venda do Estoque e gatilhos.

Estrutura



1) A devedora (Tecnisa) emite uma CCB em favor da Instituição Financeira

2) A Instituição Financeira cede à Securizadora a CCB.

3) A Securizadora emite uma CCI lastreada na CCB e consequentemente emite um CRI lastreado nesta CCI

4) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a securitizadora

5) A securitizadora repassa os recursos para a Tecnisa

6) Conforme a Tecnisa vender o estoque de imóveis, o dinheiro é repassado para o patrimônio separado da Securizadora.

7) A Securizadora repassa os recursos aos titulares dos CRIs.

Rede D'Or IV

Cód. IF: 17H0164854

Securitizadora: RB Capital

Tipo: Corporativo

Emissão: 08/2017

Vencimento: 11/2027

Taxa de Aquisição: IPCA+ 6,35%

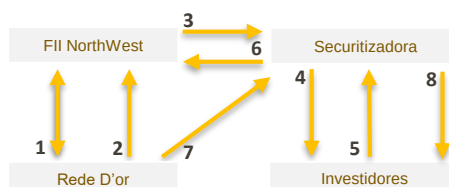
Data de Aquisição: 06/08/2017

Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel.

Pontos positivos: Qualidade do devedor.

Monitorar: Risco Corporativo.

Estrutura



1) A Rede D'Or celebrou com o FII NorthWest um contrato de locação atípico com prazo mínimo de 25 anos

2) A Rede D'Or efetua pagamentos mensais referente ao aluguel à NorthWest.

3) A NorthWest cede à Securizadora o fluxo de aluguéis

4) A Securizadora emite um CRI lastreado no contrato de locação

5) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a Securizadora

6) A Securizadora repassa os recursos para o FII NorthWest

7) A Rede D'Or passa a pagar os aluguéis diretamente ao patrimônio separado da Securizadora

8) A Securizadora repassa os recursos aos titulares dos CRIs

Ultra

Cód. IF: 17K0216759

Securitizadora: Gaia

Tipo: Corporativo

Emissão: 12/2017

Vencimento: 11/2027

Taxa de Aquisição: IGPM+ 6,75%

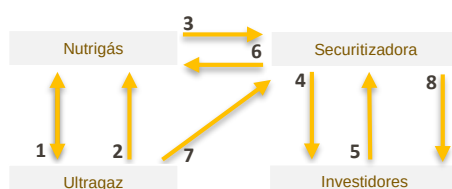
Data de Aquisição: 19/12/2017

Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão de Ações da RBX, Fiança da Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.

Pontos positivos: Qualidade do devedor.

Monitorar: Risco Corporativo, Covenants.

Estrutura



1) A Ultragaz celebrou com a Nutrigás um contrato de locação atípico com prazo mínimo de 25 anos

2) A Ultragaz efetua pagamentos mensais referente ao aluguel à Nutrigás.

3) A Nutrigás cede à Securizadora o fluxo de aluguéis

4) A Securizadora emite um CRI lastreado no contrato de locação.

5) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a Securizadora

6) A Securizadora repassa os recursos para a Nutrigás

7) A Ultragaz passa a pagar os aluguéis diretamente ao patrimônio separado da Securizadora

8) A Securizadora repassa os recursos aos titulares dos CRIs

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrador: Banco Fator S.A.

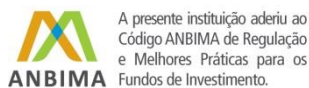
Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 8.087 (Pessoas Físicas: 8.073; Pessoas Jurídicas: 14)

Código Bovespa: VRTA11

Contato: fundosimobiliarios@fator.com.br



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.