

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 14/08/2020

R\$ 0,61 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 31/07/2020

R\$ 105,72

Cota de Mercado

Posição de 31/07/2020

R\$ 112,01

PL do Fundo

Posição em 31/07/2020

R\$ 803.613.310,58

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\$ 105,72 de cota patrimonial e R\$ 112,01 de cota à mercado. As 4.850.490 cotas do VRTA11 receberam a distribuição de dividendos do mês de R\$ 0,61 (R\$ 9,03 nos últimos 12 meses) por cota, perfazendo um *dividend yield* de 0,58% (7,15% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 0,54% (6,73% no cálculo anualizado) sobre a cota à mercado.

Notas da Equipe de Gestão

Ao longo de Julho/20, com a oferta da 7ª Emissão de Cotas do Verità em andamento, tivemos a liquidação do Direito de Preferência em 01/07 e das Sobras e Montante Adicional em 15/07, de modo que os cotistas que subscreveram a essas etapas receberam recibos de cotas e fizeram jus ao recebimento de remuneração nos valores de R\$ 0,1515004952 por cota (Direito de Preferência) e R\$ 0,0846392647 por cota (Sobras e Montante Adicional), com pagamento em 14/08/20. O pagamento dos dividendos de R\$ 0,61 por cota também ocorrerá em 14/08, tendo seu valor impactado pelas quedas recentes no CDI e no IPCA, além da existência de defasagem de indexador de até 3 meses em algumas operações (por exemplo, o IPCA de abril/20 de -0,31% e maio/20 de -0,38% impactam alguns papéis 2 ou 3 meses depois).

Em 04/08 tivemos a liquidação da oferta com a emissão total de 5.149.510 novas cotas e a captação de R\$ 509.955.975,30. Em 10/08 todos os recibos de cotas foram convertidos em cotas VRTA11 e a B3 autorizou a negociação das cotas da 7ª emissão. A partir desta conversão todas as 10.000.000 de cotas do fundo farão jus ao recebimento total dos dividendos a partir de Agosto/20.

Com a integralização de recursos da oferta ao longo de Julho/20, o Verità antecipou a compra do CRI GPA TRX III (melhor descrito abaixo) no volume de R\$ 40 Milhões, antecipando a alocação que iria se dar no primeiro mês após a finalização da oferta, Agosto/20.

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. Também tivemos conversas com 3 Cedentes que nos informaram da intenção de realizar o Resgate Antecipado dos CRIs (que representam em torno de 1% da carteira de CRI do fundo), estamos monitorando o andamento destes casos.

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.

Novas alocações

Realizamos o aumento de posição no CRI Mateus e a aquisição do CRI GPA TRX III, nas condições abaixo:

- CRI Mateus – R\$ 6,8 Milhões, vencimento Fev/32, IPCA + 5,20% a.a. (posição acumulada Jul/20 R\$ 35,1 Milhões, a IPCA + 4,99%), tem como lastro contratos de locação de imóveis comerciais e logísticos do Grupo Mateus no estado do Maranhão, e conta com Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança como garantias;
- CRI GPA TRX III – R\$ 40 Milhões, vencimento Jul/35, IPCA + 5,25% a.a., tem como lastro contratos de locação atípicos de 7 lojas do Grupo GPA no estado de São Paulo e conta com Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva como garantias;

Movimentações na Carteira

Não ocorreram movimentações na carteira.

Sétima Emissão de Cotas

Próximas alocações

Estamos trabalhando com a análise dos CRIs do Pipeline da 7ª Emissão de Cotas, que conta com operações em diferentes fases.

Temos um CRI em fase de finalização da documentação para poder ser liquidado, no volume de R\$ 39 Milhões, com vencimento em Jul/2041, emitido a IPCA + 5,70% a.a., com lastro em Contrato de Locação Atípico de um Centro de Distribuição para uma empresa de Varejo, que será uma operação cujo Verità será o investidor único.

Temos aprovados em Comitê Interno 5 CRIs que totalizam o volume de R\$ 156 Milhões de aquisição, que estão em fase de finalização dos contratos lastro, finalização das diligências e contratação dos prestadores de serviço. Dentre estes CRIs, temos 3 operações Corporativas e 2 Pulverizadas, e 4 desses CRIs são operações exclusivas do Verità.

Os demais CRIs estão em fase de recebimento e análise de informações, para poderem ser submetidos a Comitê para aprovação das características, estruturas, garantias, etc.

Por fim, as informações desta seção de Próximas alocações serão atualizadas mês a mês, conforme o andamento das análises e liquidações.

Ativo	Status	Risco	Indexador	Taxa	Montante (R\$)
GPA TRX III	Liquidado	BTS	IPCA	5,25%	40.016.587,42
CRI 1	Em Liquidação	BTS	IPCA	5,70%	39.081.000,00
CRI 2	Aprovado	Corporativo	IPCA	8,50%	28.000.000,00
CRI 3	Aprovado	Corporativo	IGP-M	12,00%	20.000.000,00
CRI 4	Aprovado	Pulverizado	IPCA	7,00%	40.000.000,00
CRI 5	Aprovado	Corporativo	IGP-M	7,00%	43.000.000,00
CRI 6	Aprovado	Pulverizado	IPCA	8,00%	25.000.000,00

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 no estado de São Paulo;
Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva;

Distribuição de Rendimentos

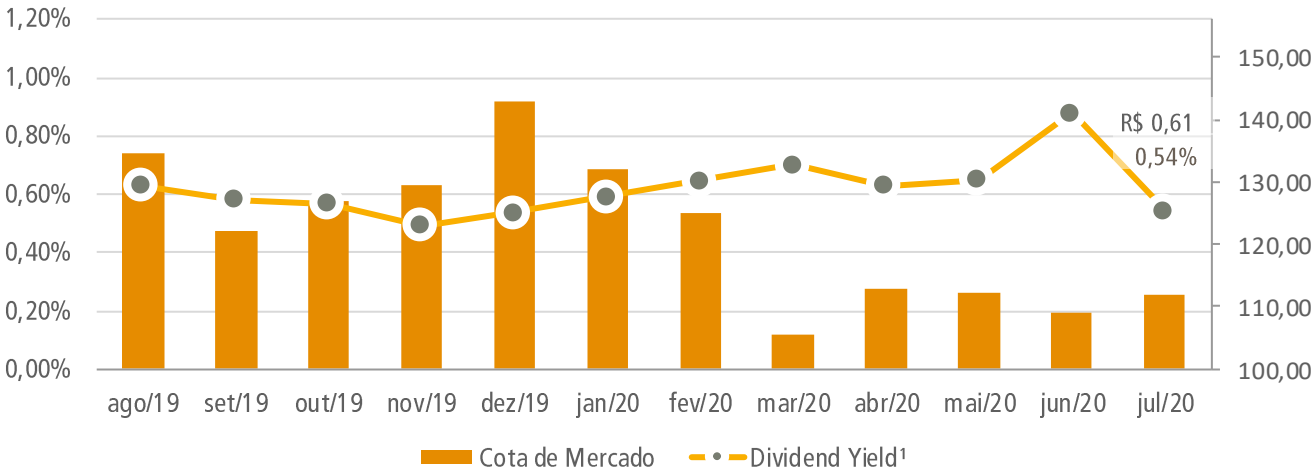
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield¹
ago/19	517.549.300,97	106,70	1.905.529,15	2.241.799,00	0,85	134,60	0,63%
set/19	520.279.723,96	107,26	3.443.847,90	4.850.490,00	0,71	122,00	0,58%
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%
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%

Mini DRE	jul-20
Resultado CRI	R\$3.016.350,25
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Flls	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$316.751,63
Total de Receitas	R\$3.333.101,88
(-) Despesas	-R\$496.753,82
(+/-) Ajustes	R\$122.450,84
Distribuição Efetiva	R\$2.958.798,90
Distribuição por cota	R\$0,61

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	jul/20	2,23%	9,27%
IPCA	jun/20	0,26%	2,13%
IGP-DI	jun/20	1,60%	7,84%
%DI	jul/20	0,19%	4,20%

Rentabilidade	No Mês	Anualizado²	2020³	Últ. 12 Meses⁴
Em R\$	0,61	7,32	5,34	9,03
Div. Yield	0,54%	6,73%	4,77%	8,06%

Dividend Yield

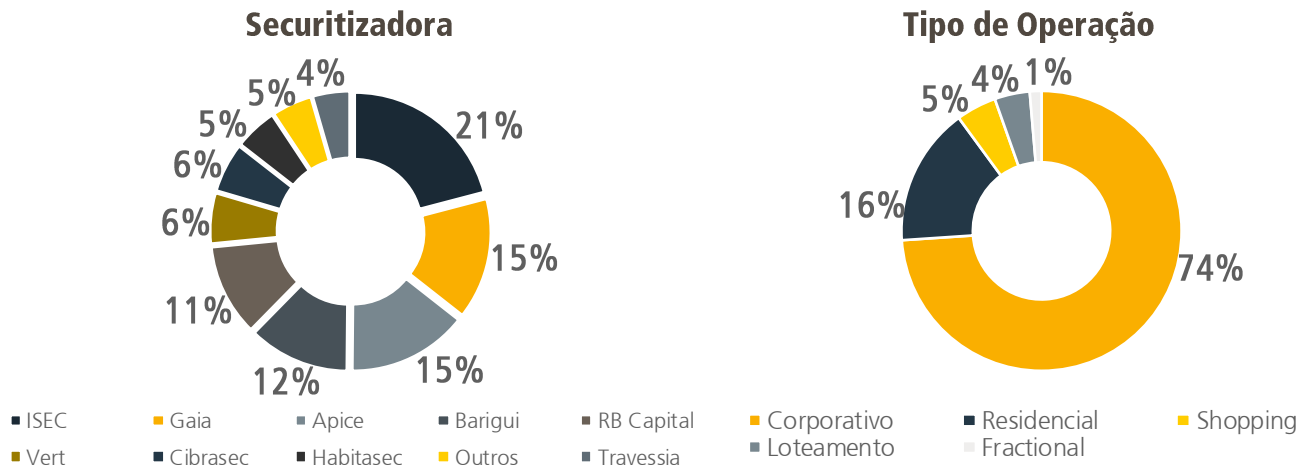


¹Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.
²Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.
³Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.
⁴Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos 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\$)
01	Grupo Mateus	20B0980166	Apice	1º/212ª	Corporativo	IPCA	4,99%	16/02/32	4,34%	35.066.846
02	Direcional	19G0269138	Apice	1º/193ª	Corporativo	CDI %	109,50%	04/07/25	2,31%	18.628.289
03	Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	0,90%	7.303.168
04	Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	0,89%	7.183.319
05	Mauá	18F0922803	Apice	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	0,76%	6.169.749
06	Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	0,74%	5.959.123
07	Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,14%	1.092.212
08	GPA TRX III	20G0703191	Barigui	1º/84ª	Corporativo	IPCA	5,25%	10/07/35	4,96%	40.073.611
09	GPA TRX	20E0031084	Barigui	1º/79ª	Corporativo	IPCA	6,00%	10/05/35	2,44%	19.712.497
10	Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	0,63%	5.091.332
11	Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	0,43%	3.455.541
12	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	0,18%	1.490.082
13	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,06%	501.244
14	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,01%	71.874
15	Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,00%	-
16	Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2º/303ª	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	2,44%	19.697.269
17	Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	1,10%	8.896.312
18	Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	0,55%	4.416.122
19	Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,06%	450.042
20	My Mabu I - Sênior	18L1365601	Forte	1º/185ª	Fractional	IGPM	13,68%	20/08/23	0,93%	7.539.765
21	Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	0,14%	1.155.624
22	Diálogo III	19H0182182	Gaia	4º/116ª	Residencial	IGPM	5,00%	08/12/27	4,38%	35.380.809
23	Ultra II	19D0682432	Gaia	4º/111ª	Corporativo	IGPM	6,34%	20/04/31	1,66%	13.378.247
24	Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	1,52%	12.241.167
25	Ultra I	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	1,01%	8.177.084
26	Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	0,51%	4.108.402
27	Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,50%	4.007.151
28	THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	0,44%	3.575.362
29	Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,10%	793.767
30	GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,08%	652.012
31	Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1º/146ª	Residencial	CDI +	2,15%	27/06/23	2,88%	23.242.699
32	General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	0,42%	3.415.648
33	Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	0,27%	2.174.449
34	Arteris	20F0719220	ISEC	4º/93ª	Corporativo	IPCA	5,25%	06/07/45	5,24%	42.336.228
35	Vitacon	19I0739560	ISEC	4º/47ª	Corporativo	CDI +	2,39%	18/09/29	3,91%	31.539.850
36	Localfrio (Sub)	19K0981682	ISEC	4º/55ª	Corporativo	IPCA	7,75%	16/12/31	2,45%	19.750.942
37	Localfrio (Sênior)	19K0981679	ISEC	4º/54ª	Corporativo	IPCA	6,25%	16/12/31	1,69%	13.682.125
38	BRF II	18L1300313	ISEC	4º/29ª	Corporativo	IPCA	5,43%	05/01/39	1,21%	9.763.549
39	Dengo	18J0831973	Ourinvest	1º/14ª	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	2,02%	16.276.372
40	Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourinvest	1º/11ª	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,01%	103.717
41	Balaroti	19J0133907	RB Capital	1º/219ª	Corporativo	CDI +	3,00%	24/10/29	3,35%	27.088.176
42	JSL Ribeira 261	20A0977906	RB Capital	1º/261ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	1,26%	10.191.016
43	JSL Ribeira 268	20A0978038	RB Capital	1º/268ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	1,26%	10.191.016
44	Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	0,69%	5.557.646
45	Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	0,67%	5.375.011
46	BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	0,29%	2.332.185
47	BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,18%	1.424.290
48	Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,00%	-
49	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1º/30ª	Corporativo	IPCA	6,25%	15/01/36	3,10%	25.018.170
50	Azul	19I0330886	Vert	11º/1ª	Corporativo	IPCA	4,50%	24/06/28	3,73%	30.135.590
51	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	0,27%	2.162.126
52	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,24%	1.968.414
	Caixa	CX	Itaú			CDI %	77%	01/01/25	30,66%	247.600.247

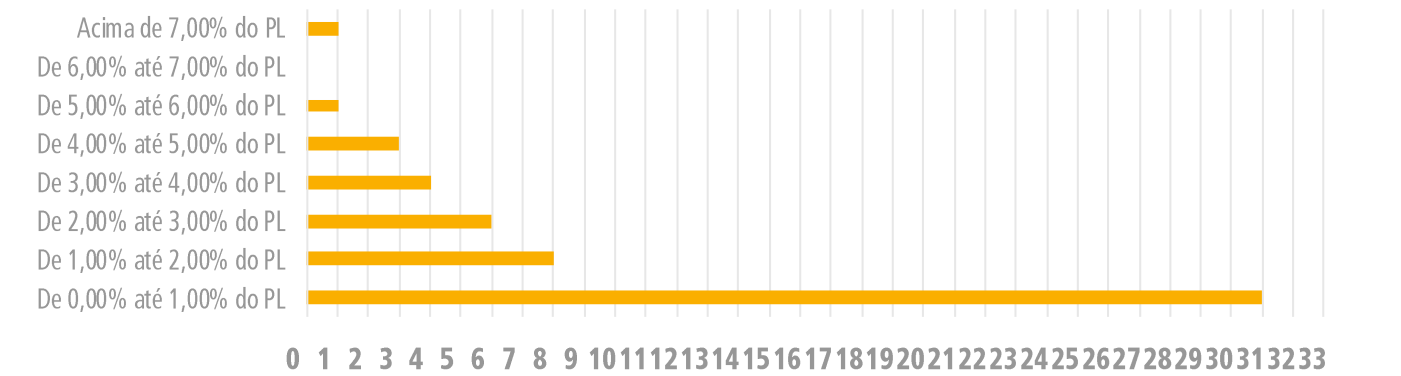
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



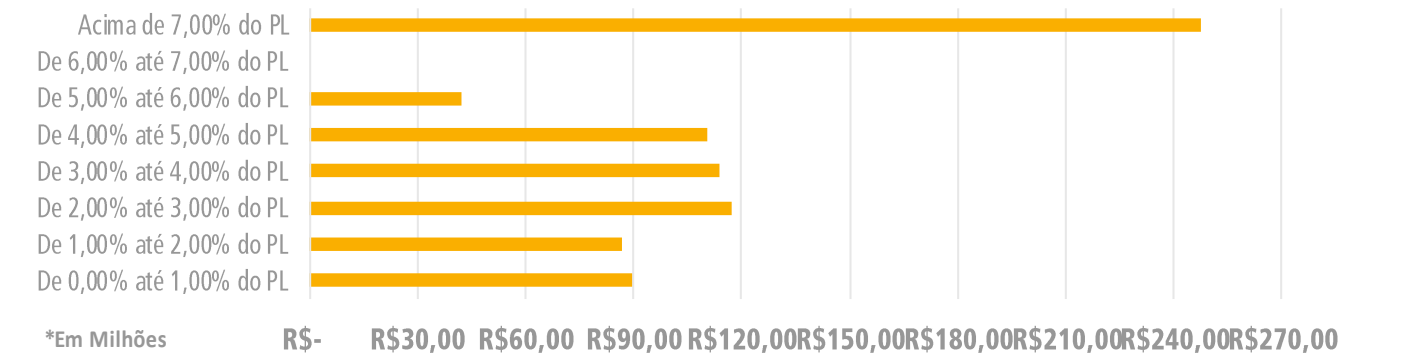
Cota a Mercado x Cota Patrimonial



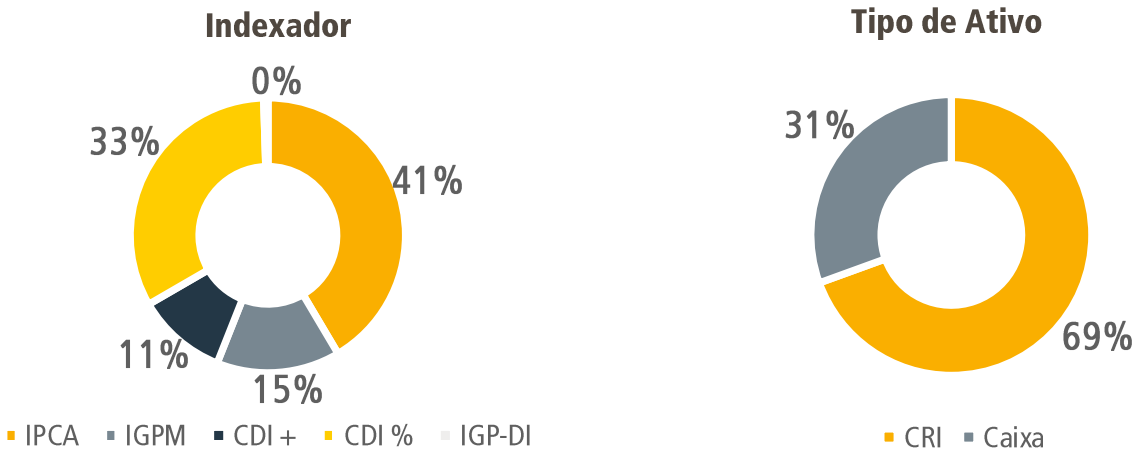
Distribuição de Quantidade de Ativos por % do PL



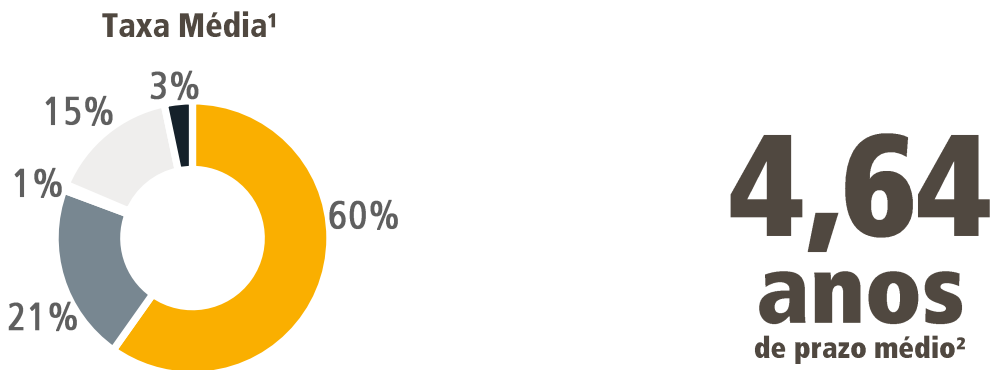
Distribuição de Volume dos Ativos por % do PL



Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

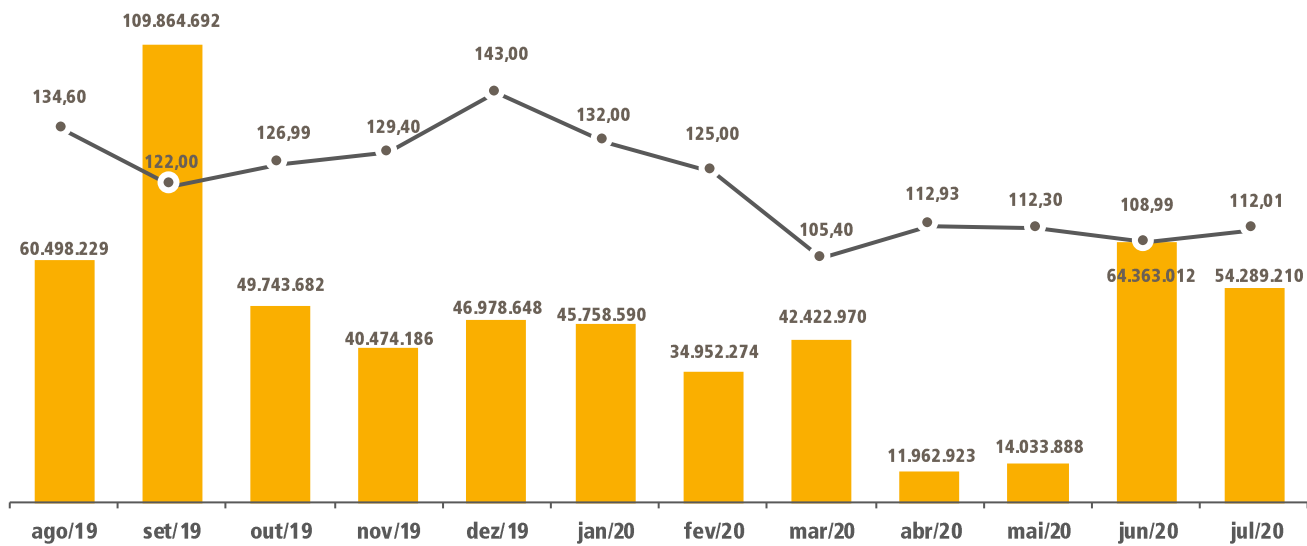


Taxa e Prazo Médio do Fundo



■ IPCA + 6,2% ■ IGPM + 7,4% ■ IGP-DI + 7,1% ■ CDI + 2,5% ■ CDI % 109,5%

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.

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: 56.688 (Pessoas Físicas: 56.557; Pessoas Jurídicas: 131)

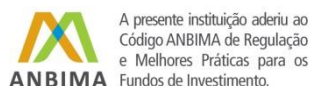
Código Bovespa: VRTA11

Contatos da Gestão

gestaoverita@fator.com.br | +55 11 3049 9478

Contatos do Administrador

fundosimobiliarios@fator.com.br | +55 11 3049 6110



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.