

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 15/12/2020

R\$ 0,79 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 30/11/2020

R\$ 102,76

Cota de Mercado

Posição de 30/11/2020

R\$ 110,20

PL do Fundo

Posição em 30/11/2020

R\$ 1.027.555.183,68

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\$ 102,76 de cota patrimonial e R\$ 110,20 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,79 (R\$ 8,68 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,77% (9,63% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 0,72% (8,95% 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 6 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 Novembro/20, o fundo realizou a aquisição do CRI Canopus PPP III e do CRI Grupo Sinal (melhores descritos abaixo), no volume total de R\$ 77,5 Milhões. O fundo finalizou o mês com R\$ 395 milhões em caixa.

Tivemos ao longo do mês o Resgate Antecipado do CRI Dengo (1,51% do PL do fundo) e do CRI My Mabu (0,69% do PL). Também realizamos a venda parcial do CRI Quero-Quero no volume de R\$ 3,8 Milhões. Os recursos referentes aos pré-pagamentos serão destinados ao nosso caixa para aquisição de novos CRIs e os recursos referentes aos prêmios de pré-pagamento serão destinados aos cotistas. Atualmente, possuímos um Resultado Acumulado de R\$ 0,19 por cota, gerados a partir de multas de pré-pagamento e *trades* no secundário.

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.

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 a aquisição do CRI Canopus PPP III e do CRI Grupo Sinal, nas condições abaixo:

- CRI Canopus PPP III – R\$ 40 Milhões, vencimento Jan/36, IPCA + 6,10% a.a., pagamentos mensais, advindos de parcelas devidas pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus no âmbito de contrato de PPP (Parceria Público-Privada). Como garantias, temos Fundo de Reserva de 1 PMT, Penhor de Cotas de Fundo de Investimento garantindo 6 PMTs, Fluxo de Recebíveis da CDHU;
- CRI Grupo Sinal – R\$ 37,5 Milhões, vencimento Nov/32, IPCA + 7,50% a.a., pagamentos mensais, lastreado em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de Concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana). Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel em São Caetano do Sul/SP, Fiança e Fundo de Reserva;

Movimentações na Carteira

Ao longo do mês realizamos as Movimentações abaixo:

- CRI Dengo – Pré-Pagamento da operação no volume de R\$ 15,5 Milhões em 05/11;
- CRI My Mabu – Pré-Pagamento da operação no volume de R\$ 7,1 Milhões em 24/11;
- CRI Quero-Quero – Venda Parcial de R\$ 3,8 Milhões em 20/11;

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 6 das operações que estão identificadas na tabela abaixo com o Status de “Liquidado”, no volume total de R\$ 199 Milhões.

Temos aprovados em Comitê Interno 9 CRIs que totalizam o volume de R\$ 281 Milhões de aquisição, que estão em fase de finalização dos contratos lastro, finalização das diligências e contratação dos prestadores de serviço. Dentre estes CRIs, 5 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 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
Canopus PPP III	Liquidado	Corporativo	IPCA	6,00%	39.999.645,78
CRI 8	Aprovado	Corporativo	CDI +	4,00%	40.000.000,00
Creditas V	Liquidado	Pulverizado	IPCA	6,50%	17.067.000,00
Grupo Sinal	Liquidado	Corporativo	IPCA	7,50%	37.534.249,34
CRI 11	Aprovado	Corporativo	IPCA	10,00%	50.000.000,00
CRI 17	Aprovado	Corporativo	IPCA	6,25%	27.500.000,00
CRI 20	Aprovado	Corporativo	CDI +	8,50%	30.000.000,00
CRI 23	Aprovado	Corporativo	IPCA	7,00%	15.000.000,00
CRI 25	Aprovado	Corporativo	IPCA	5,70%	21.456.000,00

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

O CRI 25 está em fase de finalização das diligências e da documentação e deve ser liquidado até o final de Dezembro.

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

Também temos outras 7 operações passando pelo nosso processo de análise para submetê-las ao Comitê para aprovação. Elas somam um total de R\$ 218 Milhões e estão detalhadas abaixo:

Ativo	Status	Risco	Indexador	Taxa	Montante (R\$)
CRI 2	Cancelado	Corporativo	IPCA	12,00%	20.000.000,00
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 16	Reprovado	Pulverizado	IPCA	9,50%	15.000.000,00
CRI 15	Em Análise	Pulverizado	IGP-M	9,50%	30.000.000,00
CRI 18	Em Análise	Corporativo	IPCA	8,00%	50.000.000,00
CRI 19	Em Análise	Corporativo	IPCA	7,50%	31.300.000,00
CRI 21	Em Análise	Corporativo	IPCA	5,70%	7.000.000,00
CRI 22	Em Análise	Pulverizado	IGP-M	12,00%	28.000.000,00
CRI 24	Em Análise	Corporativo	IPCA	7,50%	50.000.000,00
CRI 26	Em Análise	Corporativo	IPCA	5,25%	22.000.000,00

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 02/12/20 a liquidação do CRI 1 do Pipeline nas condições informadas. Mais detalhes sobre a aquisição e o CRI serão informados no Relatório de Dezembro/20.

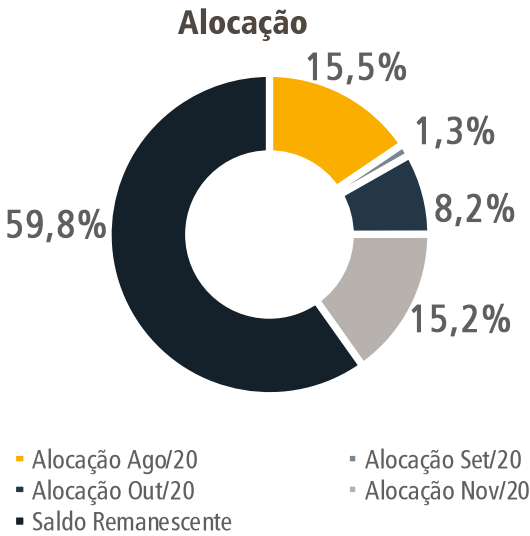
Sétima Emissão de Cotas

VRTA11 Pós Oferta	Cotas	R\$
Valor Patrimonial das Cotas da 7ª Emissão ¹	-	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

¹ 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%
Alocação Nov/20	77.533.895,12	15,2%
Saldo Remanescente	304.864.806,68	59,8%



Operações Adquiridas Novembro/20



Canopus PPP III

1ª Emissão 44ª Série da Travessia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 40 milhões, pelo prazo de 15 anos, a taxa de IPCA + 6,10% a.a., pagamentos mensais;

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;



Grupo Sinal

132ª Emissão 4ª Série da ISEC Securitizadora;
Adquirimos R\$ 37,5 milhões, pelo prazo de 12 anos, a taxa de IPCA + 7,50% a.a., pagamentos mensais;

Operação lastreada em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de Concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana). Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel em São Caetano do Sul/SP, Fiança e Fundo de Reserva.
Operação no total de R\$ 90,6milhões, contou com o Banco Credit Suisse como Coordenador Líder;

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 WTorre 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

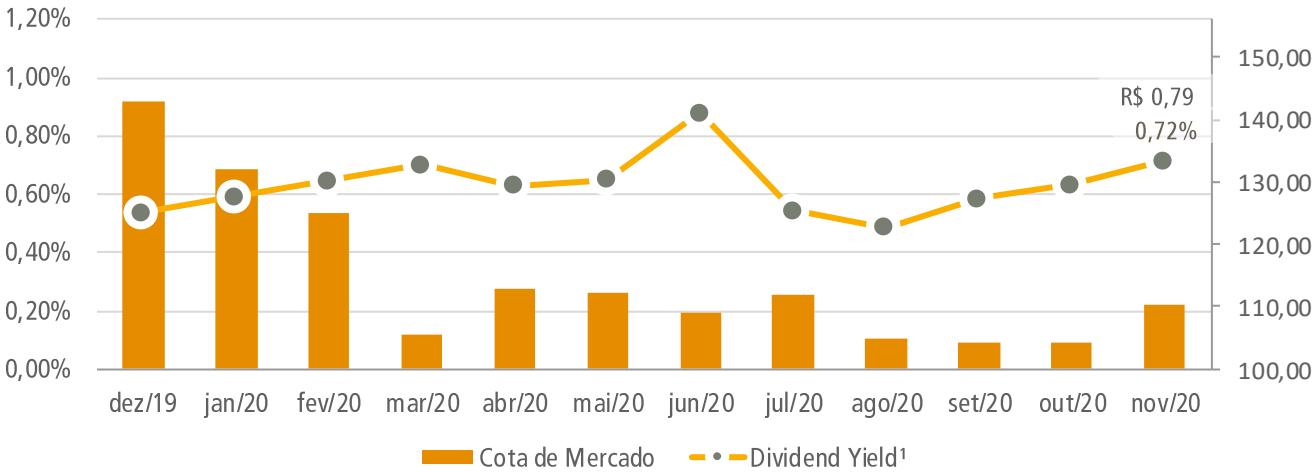
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield¹
dez/19	519.203.148,53	107,04	3.734.877,30	4.850.490,00	0,77	143,00	0,54%
jan/20	515.677.694,76	106,31	3.783.382,20	4.850.490,00	0,78	132,00	0,59%
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%
nov/20	1.027.555.183,68	102,76	7.900.000,00	10.000.000,00	0,79	110,20	0,72%

Mini DRE	nov-20
Resultado CRI	R\$8.026.720,30
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Flls	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$484.649,59
Total de Receitas	R\$8.511.369,89
(-) Despesas	-R\$931.566,65
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$320.196,76
Distribuição Efetiva	R\$7.900.000,00
Distribuição por cota	R\$0,79

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	nov/20	3,28%	24,52%
IPCA	out/20	0,86%	3,92%
IGP-DI	out/20	3,68%	22,12%
%DI	nov/20	0,15%	3,02%

Rentabilidade	No Mês	Anualizado²	2020³	Últ. 12 Meses⁴
Em R\$	0,79	9,48	7,91	8,68
Div. Yield	0,72%	8,95%	7,18%	7,88%

Dividend Yield



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

² Cálculo feito à partir do último rendimento distribuído.

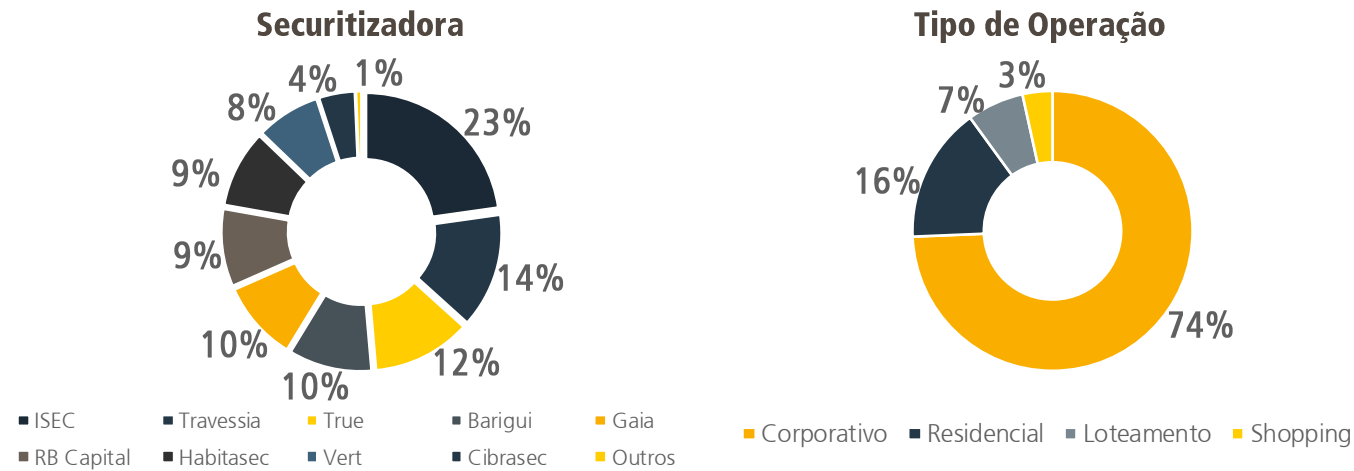
³ Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

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	3,14%	32.507.585
02	GPA TRX	20E0031084	Barigui	1º/79ª	Corporativo	IPCA	6,00%	10/05/35	1,89%	19.625.866
03	Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	0,48%	4.983.543
04	GPA Caucaia	19L0840477	Barigui	1º/75ª	Corporativo	IPCA	4,80%	12/01/30	0,36%	3.699.340
05	Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	0,36%	3.695.082
06	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	0,16%	1.676.667
07	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,05%	559.236
08	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,01%	73.467
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	1,83%	18.994.368
11	Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	0,94%	9.745.033
12	Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,05%	486.376
13	Diálogo III	19H0182182	Gaia	4º/116ª	Residencial	IGPM	5,00%	08/12/27	3,37%	34.948.888
14	Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	1,08%	1.162.563
15	Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,40%	4.194.225
16	Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	0,39%	4.019.184
17	THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	0,32%	3.323.845
18	BB Mapfre	12F0036335	Gaia	5º/26ª	Corporativo	IGPM	8,19%	13/01/33	0,31%	3.236.834
19	Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,05%	523.599
20	GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,05%	497.200
21	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	1º/193ª	Corporativo	IPCA	5,70%	20/07/41	3,76%	38.931.641
22	Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1º/146ª	Residencial	CDI +	2,15%	27/06/23	1,96%	20.265.636
23	Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	0,19%	1.937.601
24	Arteris	20F0719220	ISEC	4º/93ª	Corporativo	IPCA	5,13%	06/07/45	4,20%	43.537.545
25	Grupo Sinal	20K0568000	ISEC	4º/132ª	Corporativo	IPCA	7,50%	16/11/32	3,65%	37.827.140
26	Vitacon	19I0739560	ISEC	4º/47ª	Corporativo	CDI +	2,23%	18/09/29	2,96%	30.628.597
27	Localfri (Sub)	19K0981682	ISEC	4º/55ª	Corporativo	IPCA	7,75%	16/12/31	1,87%	19.412.259
28	Localfri (Sênior)	19K0981679	ISEC	4º/54ª	Corporativo	IPCA	6,25%	16/12/31	1,37%	14.180.483
29	Balaroti	19J0133907	RB Capital	1º/219ª	Corporativo	CDI +	3,00%	24/10/29	2,58%	26.770.582
30	JSL Ribeira 261	20A0977906	RB Capital	1º/261ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	0,98%	10.164.034
31	JSL Ribeira 268	20A0978038	RB Capital	1º/268ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	0,98%	10.163.995
32	Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	0,53%	5.488.394
33	Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º/187ª	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	0,50%	5.146.111
34	BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	0,21%	2.134.605
35	BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,14%	1.437.698
36	Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,00%	-
37	Canopus PPP III	20J0909894	Travessia	1º/44ª	Corporativo	IPCA	6,10%	10/01/36	3,87%	40.094.028
38	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	1º/40ª	Loteamento	IPCA	8,00%	16/09/35	2,40%	24.848.528
39	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1º/30ª	Corporativo	IPCA	6,25%	15/01/36	2,33%	24.167.834
40	Grupo Mateus	20B0980166	True	1º/212ª	Corporativo	IPCA	5,00%	16/02/32	2,98%	30.920.217
41	Direcional	19G0269138	True	1º/193ª	Corporativo	CDI %	109,50%	04/07/25	1,88%	19.504.857
42	Shopping Limeira	15L0542353	True	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	0,72%	7.468.148
43	Mega Moda	16G0500404	True	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	0,68%	7.030.396
44	Mauá	18F0922803	True	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	0,50%	5.202.795
45	Creditas	18F0879525	True	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	0,48%	5.013.142
46	Montanini	16L0152594	True	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,11%	1.164.041
47	Azul	19I0330886	Vert	11º/1ª	Corporativo	IPCA	4,50%	24/06/28	2,79%	28.868.822
48	Creditas V	20J0837185	Vert	27º/1ª	Residencial	IPCA	6,50%	15/10/40	1,68%	17.428.881
49	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	0,18%	1.865.250
50	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,15%	1.516.526
	Caixa	CX	Itaú			CDI %	77%	01/01/25	38,14%	395.327.856

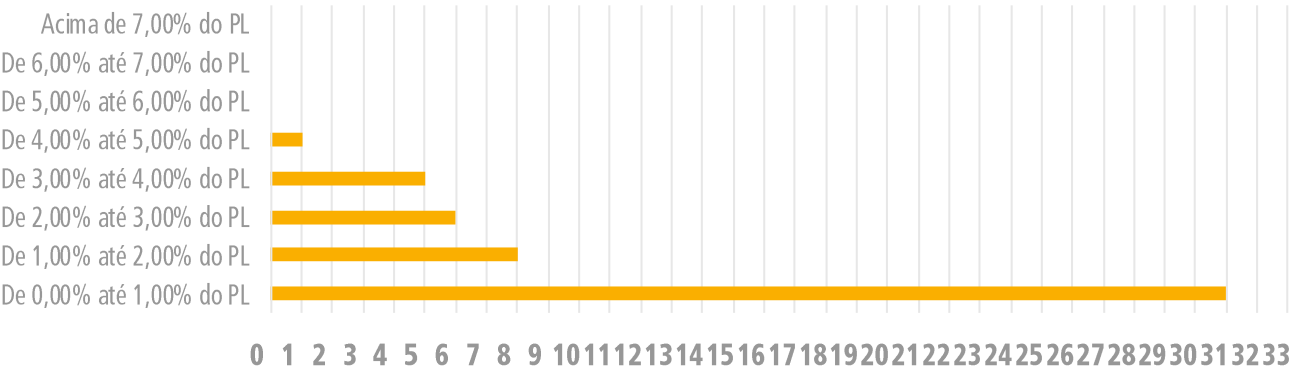
Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



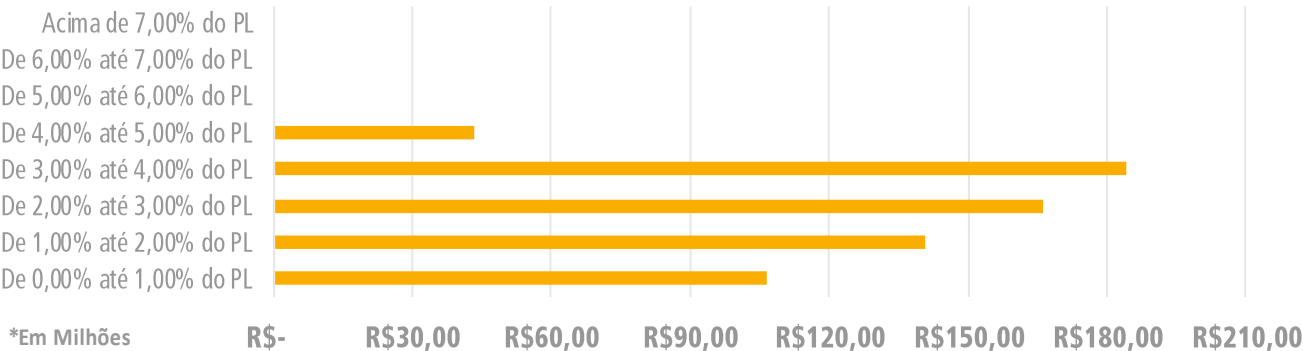
Cota a Mercado x Cota Patrimonial



Distribuição de Quantidade de Ativos¹ por % do PL

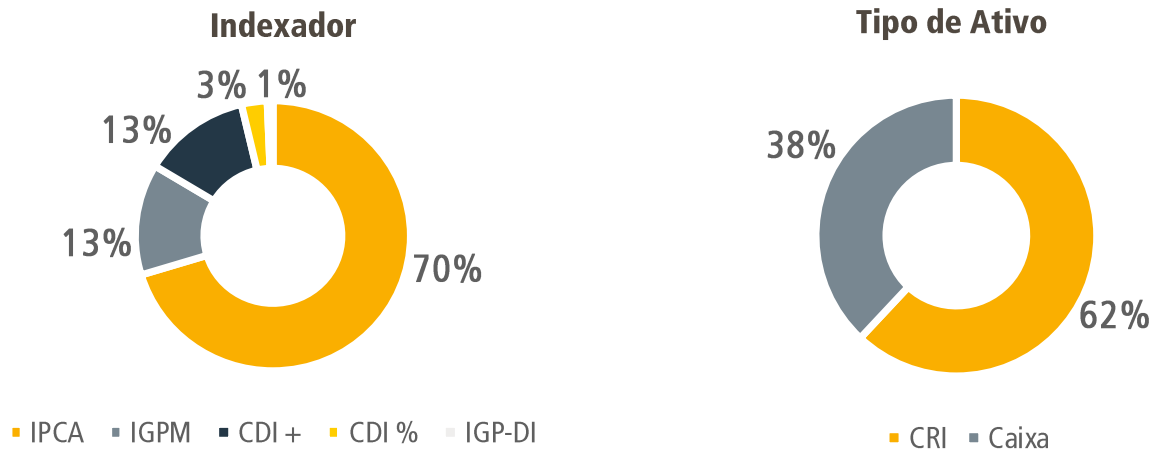


Distribuição de Volume dos Ativos¹ por % do PL

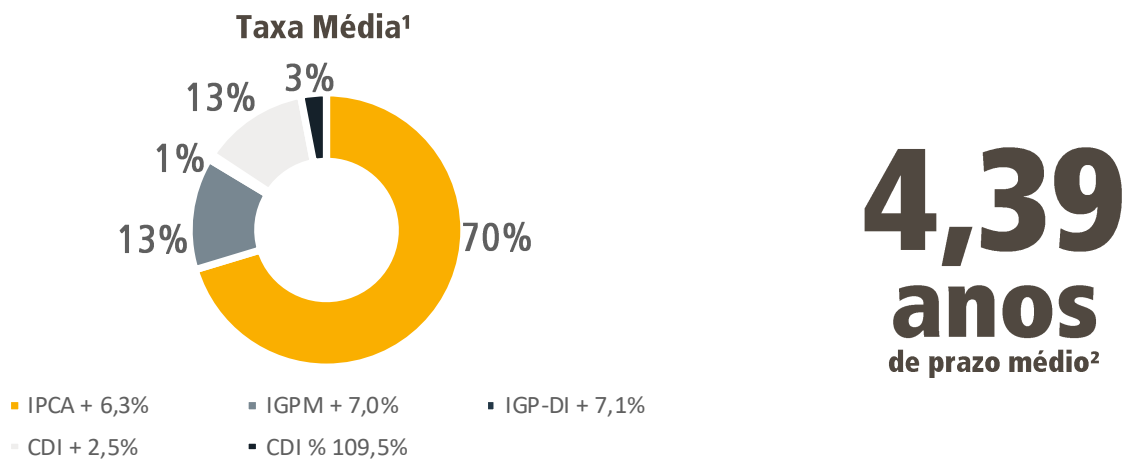


¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

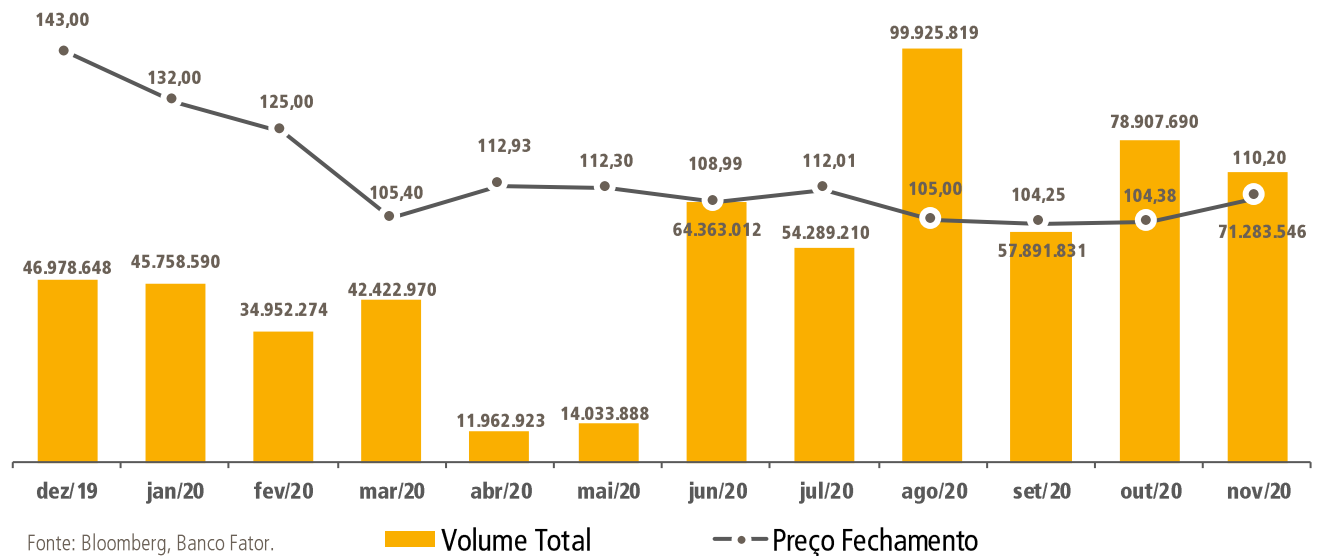
Distribuição dos Ativos por Indexador¹ e Tipo de Ativo



Taxa e Prazo Médio do Fundo



Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



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.

Perguntas Seleccionadas dos Cotistas

- **Sou cotista do fundo imobiliário Fator Verità VRTA11 e gostaria de saber como faço para receber os relatórios e informes do fundo.**

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](#).

- **Caros amigos do VRTA, tenho algumas perguntas:**
 1) O fundo tem prazo para encerrar as atividades?
 2) Caso o fundo decreto falência, risco de crédito, insolvência, como recupero meu dinheiro investido?

O Verità é um fundo de prazo de duração indeterminado.

Sobre a sua segunda dúvida, não existe a possibilidade do fundo decretar falência, uma vez que ele não assume passivos.

- **Olá, estive lendo os Relatórios Mensais divulgados pela gestão do Fator Verità e não encontrei algumas informações que encontro explicitamente em outros fundos, em específico os dados sobre o Loan to Value (LTV) e a subordinação (sênior, júnior) das operações de CRIs. Considero essas informações vitais para análise de risco do portfólio do fundo. Seria possível me informar sobre a estratégia da gestão nesse sentido? A gestão tem intenção em disponibilizar essas informações aos cotistas nos relatórios mensais?**

Estamos trabalhando em um formato de demonstrativo que fique mais detalhado e claro ao cotista e em breve pretendemos implementar. Vamos levar em consideração sua sugestão de informarmos o LTV e ficamos contentes com o feedback.

Em nosso Relatório Mensal temos identificadas quais são as operações que temos que são Mezanino e Subordinada, que atualmente são Pulverizado 157 Subordinada, Credits II Mezanino e Localrio Subordinada. Os demais CRIs são todos séries Sênior ou séries únicas (que não contam com nenhuma série subordinada a elas).

- **Prezados, boa tarde. No que se refere ao fundo imobiliário Fator Verità e ao seu valor patrimonial, gostaria de saber se os CRIs que compõem a carteira do fundo são marcados a mercado ou na curva.**

Os CRIs da nossa carteira são marcados a mercado pelo nosso custodiante Itaú, movimento normal de mercado.

- **Boa tarde, gostaria de saber se o fundo apura o resultado mensal (para distribuição) pelo regime caixa ou competência? E também, os dados da mini DRE são do regime caixa ou competência?**

Realizamos a Distribuição de Resultados por regime de Caixa, cumprindo a regra dos fundos de investimento de distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos no semestre.

Na Mini DRE identificamos os resultados que recebemos no mês por regime de Caixa, retendo ou utilizando valores retidos anteriormente para o pagamento dos dividendos do mês.

- **Sou investidor e algumas dúvidas surgiram em relação ao VP do Fundo:**
 1) Gostaria de entender o motivo que está fazendo o VP do Fundo cair todo mês. Está havendo algum problema com os ativos em carteira?
 2) A marcação a mercado mostra (faz referência) aos preços atuais no secundário e pode estar afetando os ativos. Só que a marcação a mercado não deveria ser somente uma referência para os ativos que a gestão pretende girar/liquidar? No relatório mensal não deveria vir os preços de aquisição e o ajustado pela marcação a mercado?
 3) Por que a gestão não informa os preços de aquisição e o ajustado pela marcação a mercado? Seria uma grande informação para a base de cotistas, que investe no Fundo pensando a longo prazo.

Referente ao Valor Patrimonial do Fundo, em situações normais ele é afetado apenas pela marcação a mercado realizada pelo custodiante Itaú, movimento normal de mercado. Recentemente algumas operações do Verità foram liquidadas antecipadamente (BRF em Jun/20, Rizzo, Tecnisa e Valle Loteamento em Ago/20, Ultra I, Ultra II e General Shopping em Set/20), o que fez com que a cota patrimonial sofresse algumas diminuições. Isso acontece porque o valor que o Devedor pré-pagou referente ao seu Saldo Devedor contratual (calculado conforme a documentação do CRI) não necessariamente é igual ao Saldo Devedor precificado pelo custodiante Itaú na carteira do fundo. Recebemos em caixa o Saldo Devedor contratual e a diferença foi absorvida pela cota patrimonial, ocasionando na sua diminuição.

Referente ao Saldo Apresentado em nosso relatório, informamos apenas o Saldo da Marcação a Mercado do custodiante, que é o Saldo que os ativos estão precificados e que estão constando no balanço do fundo, mas realizamos gerencialmente o acompanhamento do Saldo Devedor do CRI calculado conforme sua emissão. Vamos levar em conta a sua sugestão de apresentarmos ambos os saldos e 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>

27/11/20 – Live Youtube Canal Arthur Vieira de Moraes – FIIs em exame: A gestão do Fator Verità (VRTA11), entrevista com Rodrigo Possenti – Rodrigo Possenti e Arthur Vieira de Moraes – Link: <https://www.youtube.com/watch?v=PzoDJNLXMM>

08/12/20 – Podcast FIIcast Funds Explorer – Entrevista com Rodrigo Possenti, da Fator Administradora de Recursos – Rodrigo Possenti e Jacinto Santos – Link: <https://open.spotify.com/episode/4uGvl1MZlzZ9XjQ6Z7jYjZ>

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.ghtml>

02/11/20 – Revista Investidor Institucional Edição 331 Novembro/2020 – Fundos Imobiliários: Setor segue com força – Link: <https://www.investidorinstitucional.com.br/sessoes/mercados/gestores/35294-setor-segue-com-forca-apesar-da-queda-do-ifix-no-ano-os-fundos-imobiliarios-registram-volumes-de-negocios-e-ofertas-publicas-superiores-aos-do-periodo-pre-covid-19.html>

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.ghtml>

07/12/20 – CNN Brasil – IFIX tem fundo imobiliário que já subiu 40% em 2020. Veja os melhores e piores – Matheus Prado – Link: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/2020/12/07/ifix-tem-fundo-imobiliario-que-ja-subiu-40-em-2020-veja-os-melhores-e-piores>

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: 80.205 (Pessoas Físicas: 80.003; Pessoas Jurídicas: 202)

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

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.