

Perfil do Fundo

O Fator Verità FII (Fundo) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O *Benchmark* do Fundo é IGP-M + 6% a.a. com prazo de duração indeterminado.

Público Alvo

Investidores em Geral

Prazo de Duração

Indeterminado

Taxa de Administração

1,00% a.a.

Rendimentos

Mensal

Benchmark

IGP-M + 6,00% a.a.

Rendimento Mensal

Pagamento em 15/01/2021

R\$ 0,90 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 31/12/2020

R\$ 103,58

Cota de Mercado

Posição de 31/12/2020

R\$ 117,50

PL do Fundo

Posição em 31/12/2020

R\$ 1.035.812.344,35

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\$ 103,58 de cota patrimonial e R\$ 117,50 de cota à mercado. A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,90 (R\$ 8,81 nos últimos 12 meses), perfazendo um *dividend yield* de 0,87% (10,94% no cálculo anualizado) sobre a cota patrimonial e um *dividend yield* de 0,77% (9,59% 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 8 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 Dezembro/20, o fundo realizou a aquisição do CRI Pague Menos e do CRI Ascenty III (melhores descritos abaixo), no volume total de R\$ 53,1 Milhões. O fundo finalizou o mês com R\$ 359 milhões em caixa.

Tivemos ao longo do mês o Resgate Antecipado do CRI Ascenty II (0,49% do PL do fundo), que foi resgatado para o lastro ser utilizado na emissão do CRI Ascenty III. Os recursos referentes ao pré-pagamento serão destinados ao nosso caixa para aquisição de novos CRIs e os recursos referentes ao prêmio de pré-pagamento serão destinados aos cotistas. Atualmente, possuímos um Resultado Acumulado de R\$ 0,17 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. Em Dezembro/20 encerraram-se todas as carências concedidas, de modo que a expectativa é de que em Janeiro/21 tenhamos pagamentos integrais de juros e amortização de todos os CRIs da carteira.

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 Pague Menos e do CRI Ascenty III, nas condições abaixo:

- CRI Pague Menos – R\$ 28,7 Milhões, vencimento Nov/40, IPCA + 7,90% a.a., pagamentos mensais, lastreado em contratos de locação atípicos (*Built-to-Suit*), tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A., referente a construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país, com o objetivo de geração elétrica para compensação do consumo de energia elétrica das farmácias do grupo na região. Como garantias, temos Penhor dos Equipamentos, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundos de Liquidez e Seguros;
- CRI Ascenty III – R\$ 24,5 Milhões, vencimento Mai/30, IPCA + 5,70% a.a., pagamentos mensais, lastreado em contrato de locação atípico (*Built-to-Suit*) do Data Center Vinhedo 1, locado para a Ascenty, que foi construído em um Campus na cidade de Vinhedo/SP, considerado o maior Data Center da América Latina. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel e Seguro Fiança de 12 Parcelas do CRI;

Movimentações na Carteira

Ao longo do mês realizamos as Movimentações abaixo:

- CRI Ascenty II – Pré-Pagamento da operação no volume de R\$ 5,1 Milhões em 29/12;

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 8 das operações que estão identificadas na tabela abaixo com o Status de “Liquidado”, no volume total de R\$ 252 Milhões.

Temos aprovados em Comitê Interno 8 CRIs que totalizam o volume de R\$ 220 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
Pague Menos	Liquidado	BTS	IPCA	7,90%	28.690.000,00
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
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
Ascenty III	Liquidado	BTS	IPCA	5,70%	24.456.000,00
CRI 21	Aprovado	Corporativo	IPCA	5,70%	7.000.000,00
CRI 26	Aprovado	Corporativo	IPCA	5,25%	22.000.000,00

O CRI 6, CRI 17 e CRI 21 estão em fase de finalização das diligências e das documentações.

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

Também temos outras 6 operações passando pelo nosso processo de análise para submetê-las ao Comitê para aprovação. Elas somam um total de R\$ 216 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 8	Cancelado	Corporativo	CDI +	4,00%	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 22	Reprovado	Pulverizado	IGP-M	12,00%	28.000.000,00
CRI 28	Reprovado	Corporativo	IPCA	8,50%	45.000.000,00
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 24	Em Análise	Corporativo	IPCA	7,50%	50.000.000,00
CRI 27	Em Análise	Pulverizado	IPCA	9,00%	40.000.000,00
CRI 29	Em Análise	Corporativo	IPCA	8,50%	15.000.000,00

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.

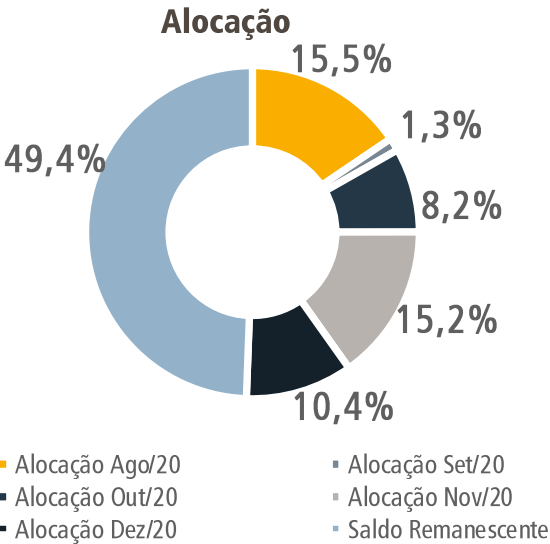
Por fim, as informações desta seção de Próximas alocações serão atualizadas mês a mês, conforme o andamento das análises e liquidações.

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%
Alocação Dez/20	53.146.000,00	10,4%
Saldo Remanescente	251.718.806,68	49,4%



Operações Adquiridas Dezembro/20



Pague Menos

1ª Emissão 290ª Série da True Securitizadora;
Adquirimos R\$ 28,7 milhões, pelo prazo de 20 anos, a taxa de IPCA + 7,90% a.a., pagamentos mensais;

Operação lastreada em contratos de locação atípicos (*Built-to-Suit*), tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A., referente a construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país, com o objetivo de geração elétrica para compensação do consumo de energia elétrica das farmácias do grupo na região. Como garantias temos Penhor dos Equipamentos, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundos de Liquidez e Seguros. Adicionalmente, temos Fundo de Retenção dos recursos das Obras, Retenção de Recurso Adicional de cerca de R\$ 3,2 Milhões a ser liberado conforme entrega das usinas e amortizações extraordinárias com recursos excedentes provenientes da parcela do contrato referente à prestação de serviços;



Ascenty III

1ª Emissão 313ª Série da RB Capital Companhia Securitizadora;
Adquirimos R\$ 24,5 milhões, pelo prazo de 10 anos, a taxa de IPCA + 5,70% a.a., pagamentos mensais;

Operação lastreada em contrato de locação atípico (*Built-to-Suit*) do Data Center Vinhedo 1, locado para a Ascenty, que foi construído em um Campus na cidade de Vinhedo/SP, considerado o maior Data Center da América Latina. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Imóvel e Seguro Fiança de 12 Parcelas do CRI. Operação no total de R\$ 44,9 milhões, contou com o RB Capital Investimentos como Coordenador Líder, tendo sido pré-pago o CRI Ascenty II (gerando um prêmio de pré-pagamento) para utilização do mesmo lastro para a nova emissão.

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

4ª Emissão 132ª 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\$ 90,6 milhões, 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;



Credits 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 Credits, 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

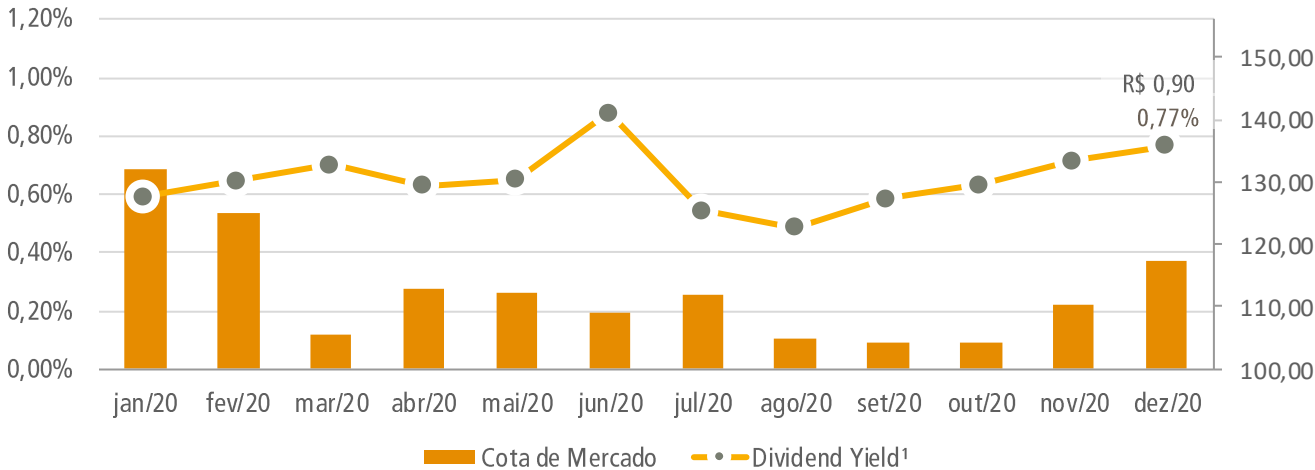
Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield¹
jan/20	515.677.694,76	106,31	3.783.382,20	4.850.490,00	0,78	132,00	0,59%
fev/20	515.328.987,40	106,24	3.928.896,90	4.850.490,00	0,81	125,00	0,65%
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%
dez/20	1.035.812.344,35	103,58	9.000.000,00	10.000.000,00	0,90	117,50	0,77%

Mini DRE	dez-20
Resultado CRI	R\$9.263.826,60
Resultado Fundos de Liquidez	-
Rendimentos Sobre Flls	-
Resultado LCI	-
Resultado Compromissada	R\$470.315,92
Total de Receitas	R\$9.734.142,52
(-) Despesas	-R\$904.756,03
(+/-) Reserva Utilizada / Retida	R\$170.613,51
Distribuição Efetiva	R\$9.000.000,00
Distribuição por cota	R\$0,90

Índice	Mês utilizado	Mês	Var. 12 Meses
IGPM	dez/20	0,96%	23,14%
IPCA	nov/20	0,89%	4,31%
IGP-DI	nov/20	2,64%	24,28%
%DI	dez/20	0,16%	2,78%

Rentabilidade	No Mês	Anualizado²	2020³	Últ. 12 Meses⁴
Em R\$	0,90	10,80	8,81	8,81
Div. Yield	0,77%	9,59%	7,50%	7,50%

Dividend Yield



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

² Cálculo feito à partir do último rendimento distribuído.

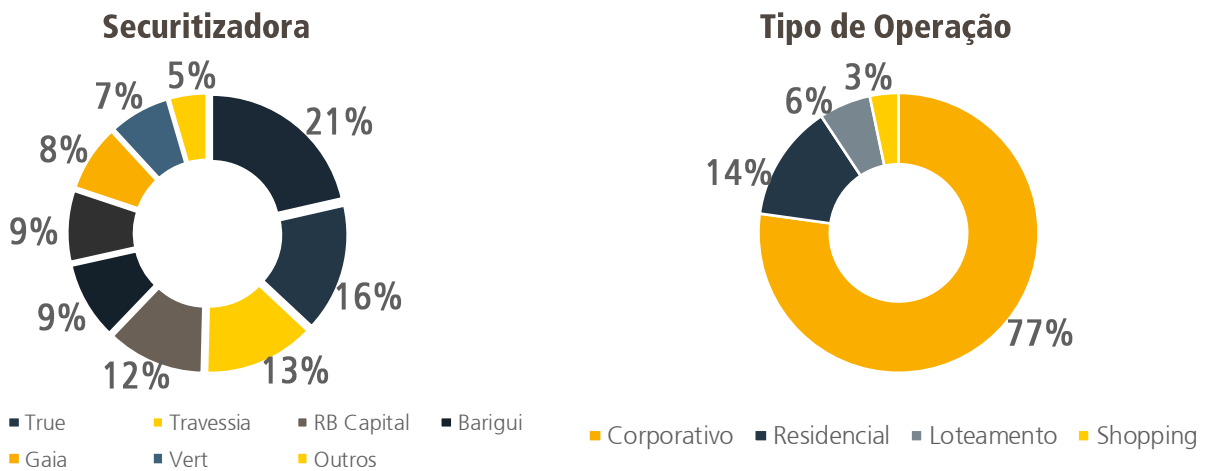
³ Cálculo feito à partir da soma dos rendimentos distribuídos no ano corrente dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

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	3,18%	33.319.567
02	GPA TRX	20E0031084	Barigui	1º/79ª	Corporativo	IPCA	6,00%	10/05/35	1,81%	18.973.936
03	Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	0,45%	4.728.855
04	GPA Caucaia	19L0840477	Barigui	1º/75ª	Corporativo	IPCA	4,80%	12/01/30	0,37%	3.838.549
05	Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	0,34%	3.566.602
06	Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	0,16%	1.701.120
07	Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,05%	559.944
08	Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,01%	71.611
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	1,79%	18.730.846
11	Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	0,91%	9.512.779
12	Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,05%	486.030
13	Diálogo III	19H0182182	Gaia	4º/116ª	Residencial	IGPM	5,00%	08/12/27	2,80%	29.284.406
14	Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	1,01%	10.534.963
15	Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	0,41%	4.304.289
16	Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	0,37%	3.905.747
17	BB Mapfre	12F0036335	Gaia	5º/26ª	Corporativo	IGPM	8,19%	13/01/33	0,31%	3.216.803
18	THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	0,30%	3.169.678
19	Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,04%	457.818
20	GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,04%	452.353
21	Quero-Quero	20G0926014	Habitasec	1º/193ª	Corporativo	IPCA	5,70%	20/07/41	3,76%	39.308.460
22	Helbor Estoque	19F0260959	Habitasec	1º/146ª	Residencial	CDI +	2,15%	27/06/23	1,73%	18.105.375
23	Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	0,18%	1.846.712
24	Arteris	20F0719220	ISEC	4º/93ª	Corporativo	IPCA	5,13%	06/07/45	4,45%	46.516.714
25	Grupo Sinal	20K0568000	ISEC	4º/132ª	Corporativo	IPCA	7,50%	16/11/32	3,76%	39.331.611
26	Vitacon	19I0739560	ISEC	4º/47ª	Corporativo	CDI +	2,23%	18/09/29	2,87%	30.006.858
27	Localfrio (Sub)	19K0981682	ISEC	4º/55ª	Corporativo	IPCA	7,75%	16/12/31	1,93%	20.148.497
28	Localfrio (Sênior)	19K0981679	ISEC	4º/54ª	Corporativo	IPCA	6,25%	16/12/31	1,09%	1.438.783
29	Balaroti	19J0133907	RB Capital	1º/219ª	Corporativo	CDI +	3,00%	24/10/29	2,54%	26.525.476
30	Ascenty III	20L0710860	RB Capital	1º/313ª	Corporativo	IPCA	5,70%	29/12/20	2,34%	24.466.900
31	JSL Ribeira 261	20A0977906	RB Capital	1º/261ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	0,99%	10.401.180
32	JSL Ribeira 268	20A0978038	RB Capital	1º/268ª	Corporativo	IPCA	6,00%	25/01/35	0,99%	10.401.180
33	Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	0,53%	5.580.812
34	BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	0,20%	2.087.137
35	BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,14%	1.486.086
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	4,04%	42.265.984
38	Canopus PPP II	19L0899539	Travessia	1º/30ª	Corporativo	IPCA	6,25%	15/01/36	2,42%	25.286.627
39	Jardim das Angélicas	20J0545879	Travessia	1º/40ª	Loteamento	IPCA	8,00%	16/09/35	2,36%	24.705.181
40	Grupo Mateus	20B0980166	True	1º/212ª	Corporativo	IPCA	5,00%	16/02/32	2,97%	31.081.278
41	Pague Menos	20K0696607	True	1º/290ª	Corporativo	IPCA	7,90%	25/11/20	2,88%	30.154.865
42	Direcional	19G0269138	True	1º/193ª	Corporativo	CDI %	109,50%	04/07/25	1,88%	19.672.524
43	Shopping Limeira	15L0542353	True	1º/22ª	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	0,72%	7.550.288
44	Mega Moda	16G0500404	True	1º/74ª	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	0,66%	6.912.397
45	Creditas	18F0879525	True	1º/149ª	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	0,49%	5.160.355
46	Mauá	18F0922803	True	1º/143ª	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	0,47%	4.903.065
47	Montanini	16L0152594	True	1º/83ª	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,11%	1.144.759
48	Azul	19I0330886	Vert	11º/1ª	Corporativo	IPCA	4,50%	24/06/28	2,73%	28.522.614
49	Creditas V	20J0837185	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	6,50%	15/10/40	1,76%	18.390.077
50	Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º/1ª	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	0,18%	1.878.874
51	Creditas II - Mezanino	18L1364801	Vert	5º/2ª	Residencial	IPCA	9,58%	15/02/34	0,15%	1.523.268
Caixa		CX	Itaú			CDI %	76,68%	01/01/25	34,27%	358.543.415

Distribuição dos Ativos por Securitizadora e por Tipo de Operação



Cota a Mercado x Cota Patrimonial

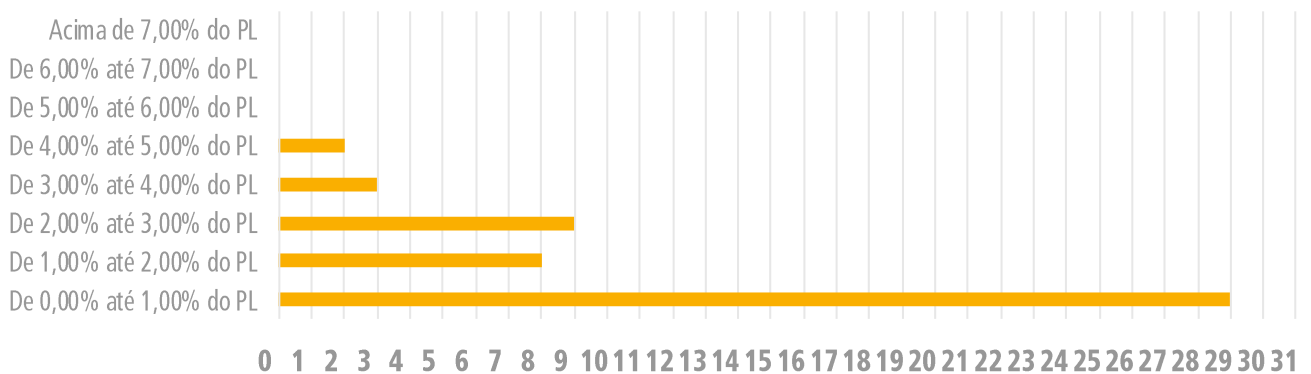
Cota Mercado - R\$ 117,50

Cota Patrimonial - R\$ 103,58

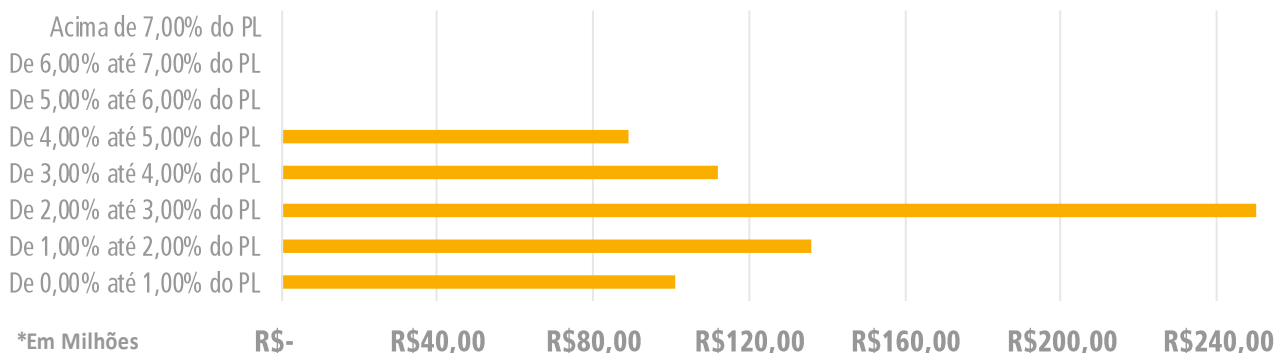
13,4%

% De Dif.

Distribuição de Quantidade de Ativos¹ por % do PL



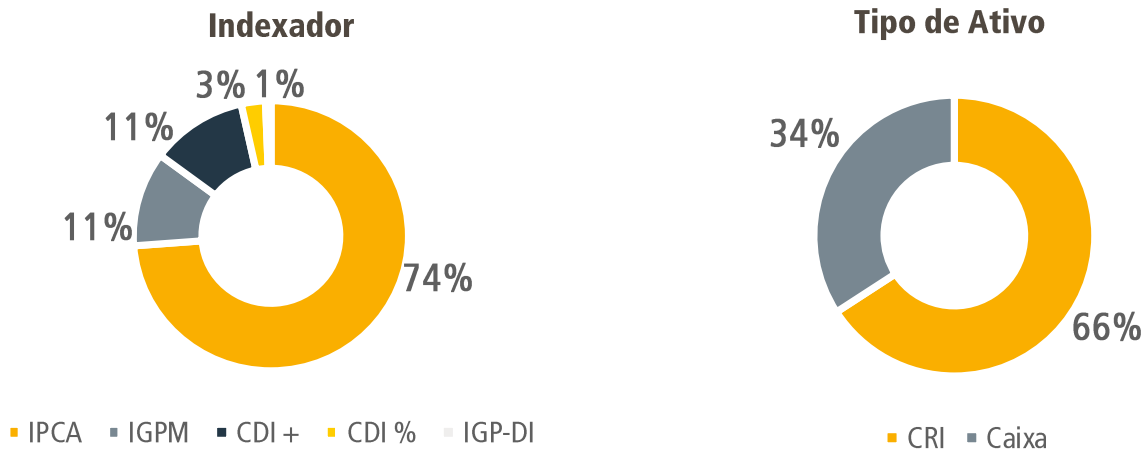
Distribuição de Volume dos Ativos¹ por % do PL



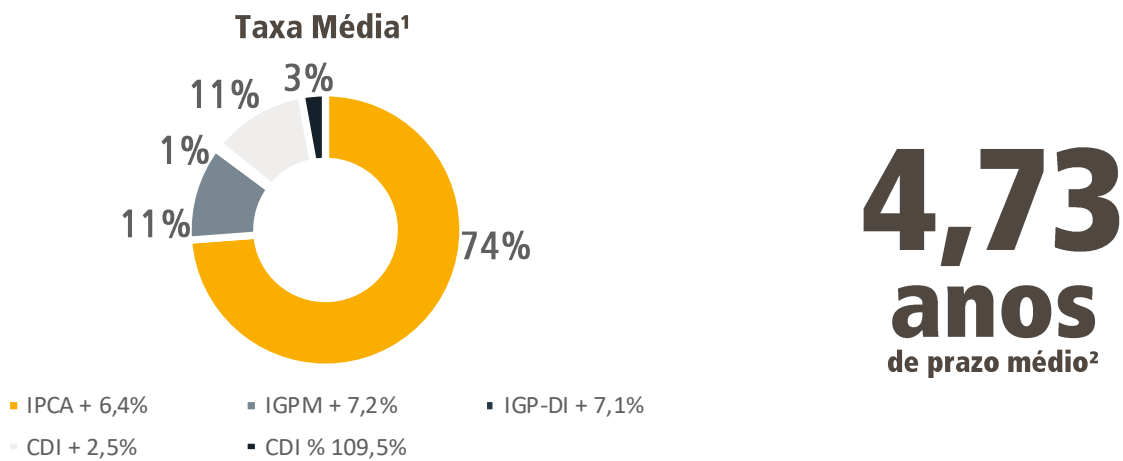
*Em Milhões

¹ Desconsiderando a alocação em Compromissadas

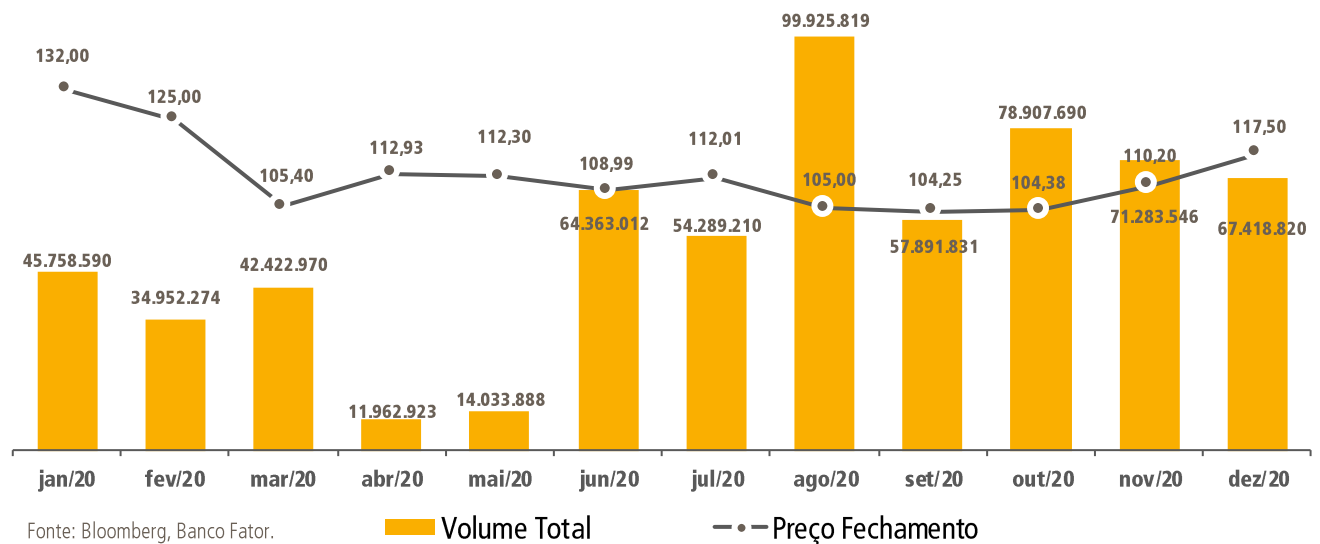
Distribuição dos Ativos por Indexador¹ e Tipo de Ativo



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

- **Gostaria que cadastrassem meu e-mail no "mailing list" para que eu possa acompanhar as informações (Relatórios Gerenciais, Fatos Relevantes, Informes Mensais, etc.) do Fundo Imobiliário VRTA11.**

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](#).

- **Li o relatório de Novembro/2020 do VRTA11 recebido por e-mail e tive uma dúvida sobre as Próximas Alocações dos CRI relativas à 7ª emissão, sendo que comprei bastante cotas nessa emissão por acreditar nesse FII e por causa do índice Benchmark dele. Entre as próximas alocações dos CRI listadas no relatório tem dois indexados ao CDI de elevado valor em reais. Pergunto: como o índice Benchmark do FII VRTA11 é o IGP-M + 6,00% a.a. e o CDI está bem abaixo desse Benchmark, por que a gestão utilizará em dois CRI o índice CDI, ao invés do IPCA ou do IGP-M?**

Ao longo de 2020 preferimos diminuir a posição em CDI, pois entendemos que os juros vão se manter em patamares baixos por algum tempo. Entretanto, caso apareçam boas oportunidades de CRIs emitidos atrelados a CDI, podemos adquiri-los e mantê-los em carteira, para poder capturar uma possível futura alta da taxa de juros que possa vir a ocorrer.

Estamos sempre cientes do nosso Benchmark, porém pela composição de nossa carteira, é possível que compremos operações atreladas ao CDI que julgamos serem boas, não atrapalhando a batermos o Benchmark.

- **Percebi que já foram feitas emissões abaixo do VP. Isso é uma característica do fundo fazer esse tipo de emissão?**

Ao definir o Valor da Cota em uma oferta de emissão de cotas, levamos em consideração diversos aspectos, incluindo, mas não se limitando, a cota patrimonial do fundo. Referente a última oferta realizada, 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. Nenhuma outra emissão após o início da nossa gestão foi feita abaixo do valor da cota patrimonial, não temos intenção de, em caso de novas emissões, fazê-las abaixo da cota patrimonial.

- **Não entendi como ocorre a cobrança da taxa de performance do VRTA11.**

O Verità tem uma taxa de performance, porém há algum tempo não tem sido cobrada, por isso não é mencionada no relatório. Estamos estudando levar este ponto a uma Assembleia dos Cotistas para retirar a menção a Taxa de Performance do regulamento, a fim de evitar confusões.

- **Gostaria de saber por que os custos com a administração vem aumentando (mais que dobrou em 2020) apesar das receitas nem dividendos terem elevado nessa proporção?**

Sobre a Taxa de Administração, ela não foi aumentada, continua sendo de 1% do Valor de Mercado do Fundo, há o aumento do valor por conta do aumento do número de cotas, devido a última emissão.

Referente a receita e os dividendos, eles tendem a aumentar a medida que formos alocando os recursos da última emissão, que atualmente estão em caixa, nos CRIs que estamos analisando do nosso Pipeline.

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>

Reportagens:

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>

12/01/21 – Estadão E-Investidor – 4 Fundos Imobiliários (FIIs) que o investidor precisa olhar em 2021 – Fabrizio Gueratto – Link: <https://einvestidor.estadao.com.br/colunas/fabrizio-gueratto/4-fundos-imobiliarios-fiis-que-o-investidor-precisa-olhar-em-2021/>

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: 83.506 (Pessoas Físicas: 83.306; Pessoas Jurídicas: 200)

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.