



**RELATÓRIO MENSAL**  
**FATOR VERITÀ FII**

Março de 2018



## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### 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.

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.

Principais Características	
Fundo	Fator Verità FII
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Banco Fator S.A.
Gestor	Fator Administração de Recursos Ltda (FAR)
Escriturador	Itaú Corretora de Valores
Custodiante	Banco Itaú
Publico Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a.
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Cotas Emitidas na 1ª emissão	28.941.930
PL na Emissão	R\$ 30.160.121,94
Código de Negociação	VRTA11
Código ISIN	BRVRTACTF008
Ofertas Concluídas	5 emissões de cotas realizadas

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Mini DRE	mar/18
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$ 1.669.793,98
Resultado LCI	R\$ 00.000,00
Rendimentos Sobre Fils	R\$ 15.310,40
Resultado Fundos de Liquidez	R\$ 00.000,00
Resultado Compromissada	R\$ 193.864,89
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$ 1.878.969,27</b>
(-) Despesas	-R\$ 132.679,59
(+/-) Ajustes *	-R\$ 199.448,37
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>R\$ 1.546.841,31</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>R\$ 0,69</b>

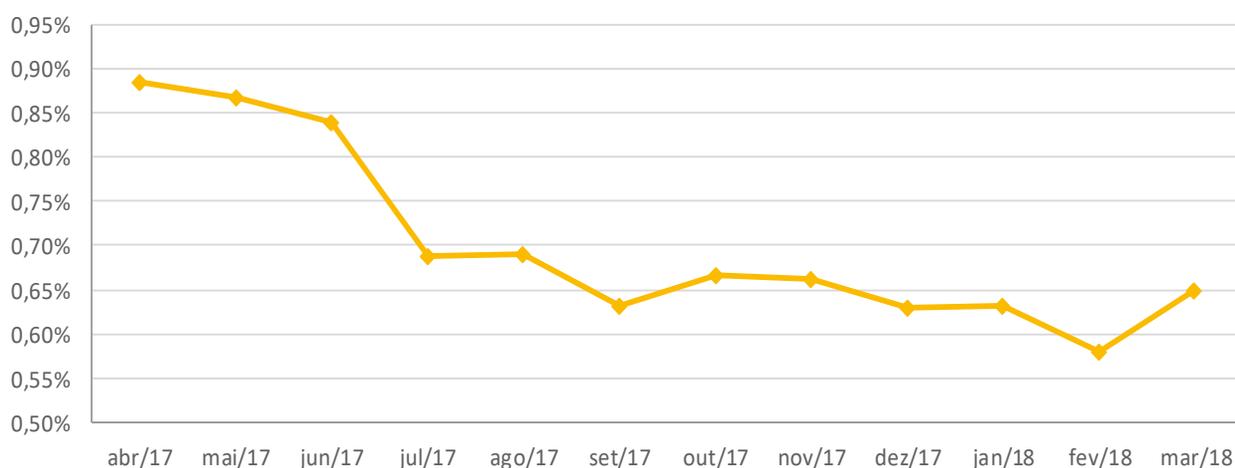
\* Perda para Devedores Duvidosos (PDD) e ajustes de distribuição

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de Março foi de R\$0,69 por cota, foi realizada a alocação em um novo ativo que será descrito neste relatório.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield
abr/17	175.866.096,14	103,79	1.695.231,04	1.694.502	1,00	113,05	0,88%
mai/17	174.780.209,95	103,15	1.661.384,00	1.694.502	0,98	113,00	0,87%
jun/17	173.161.152,58	102,19	1.627.536,10	1.694.502	0,96	114,30	0,84%
jul/17	233.628.402,99	104,21	1.372.546,62	1.694.502	0,81	117,69	0,69%
ago/17	233.770.123,87	104,28	1.748.603,22	2.241.799	0,78	113,00	0,69%
set/17	234.779.848,46	104,73	1.569.259,30	2.241.799	0,70	110,91	0,63%
out/17	234.063.839,18	104,41	1.614.095,28	2.241.799	0,72	107,90	0,67%
nov/17	233.058.031,48	103,96	1.569.259,30	2.241.799	0,70	105,89	0,66%
dez/17	233.119.958,73	103,99	1.569.259,30	2.241.799	0,70	111,00	0,63%
jan/18	234.292.280,76	104,51	1.569.259,30	2.241.799	0,70	110,73	0,63%
fev/18	234.542.949,57	104,62	1.389.915,38	2.241.799	0,62	106,99	0,58%
mar/18	233.550.300,48	104,18	1.546.841,31	2.241.799	0,69	106,35	0,65%

### Dividend Yield



<sup>1</sup> Lei nº 8.668.

\*Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.

**COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

Ativo	Cetip	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Pagamento Juros	Data de Vencimento	Rating Na Emissão	Rating	Data	Agência de Rating	% da Carteira Investida	Valor
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1 <sup>o</sup> /22 <sup>a</sup>	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	07/12/27	brAA- (sf)	brAA- (sf)	18/08/2017	S&P	3,86%	7.889.049,97
MRV 2	16F0071780	Apice	1 <sup>o</sup> /63 <sup>a</sup>	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	21/06/19	AA-	br AA- 1	04/07/2017	Fitch	2,91%	5.953.650,43
Mega Moda	16G0500404	Apice	1 <sup>o</sup> /74 <sup>a</sup>	Shopping	9,32%	IPCA	Mensal	17/07/24	-	-	-	-	5,24%	10.707.488,84
MRV 3	16J0799248	Apice	1 <sup>o</sup> /79 <sup>a</sup>	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	08/10/18	AA-	br AA- 1	04/07/2017	Fitch	1,49%	3.050.716,72
Montanini	16L0152594	Apice	1 <sup>o</sup> /83 <sup>a</sup>	Loteamento	11,00%	IGPM	Mensal	16/07/31	-	-	-	-	0,55%	1.117.225,70
Kroton	13L0034539	Barigui	1 <sup>o</sup> /1 <sup>a</sup>	Corporativo	8,65%	IGPM	Mensal	15/09/28	-	-	-	-	1,39%	2.841.300,18
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1 <sup>o</sup> /8 <sup>a</sup>	Corporativo	7,30%	IGPM	Mensal	20/10/23	AAA	AA+(bra) 1	27/02/2018	Fitch	3,44%	7.024.799,01
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1 <sup>o</sup> /156 <sup>a</sup>	Pulverizado	7,30%	IGPM	Mensal	13/12/39	BBB	Bsf(bra)	02/04/2017	Fitch	1,56%	3.193.466,39
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1 <sup>o</sup> /157 <sup>a</sup>	Pulverizado	12,00%	IGPM	Mensal	13/12/2039	-	-	-	-	0,50%	1.030.457,59
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1 <sup>o</sup> /180 <sup>a</sup>	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/08/40	A+	A+sf(bra)	02/04/2018	Fitch	0,15%	300.457,81
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1 <sup>o</sup> /259 <sup>a</sup>	Pulverizado	8,70%	IGPM	Mensal	20/09/31	-	-	-	-	0,27%	543.140,77
Pulverizado 261	11J0012950	Brazilian	1 <sup>o</sup> /261 <sup>a</sup>	Pulverizado	8,28%	IGPM	Mensal	20/10/41	A+	A+sf(bra)	08/12/2017	Fitch	0,47%	962.910,58
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1 <sup>o</sup> /269 <sup>a</sup>	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/11/41	A-	A-sf(bra)	13/12/2017	Fitch	0,05%	111.029,12
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2 <sup>o</sup> /192 <sup>a</sup>	Pulverizado	6,50%	IGPM	Mensal	22/07/23	-	-	-	-	0,40%	819.783,18
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2 <sup>o</sup> /208 <sup>a</sup>	Loteamento	9,00%	IGPM	Mensal	20/07/24	-	-	-	-	2,46%	5.039.046,50
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2 <sup>o</sup> /255 <sup>a</sup>	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	04/05/27	-	-	-	-	4,15%	8.491.909,11
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4 <sup>o</sup> /100 <sup>a</sup>	Loteamento	10,00%	IGPM	Mensal	28/04/28	-	-	-	-	4,35%	8.897.135,59
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1 <sup>o</sup> /19 <sup>a</sup>	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal	20/11/26	A-	brA-(sf)	16/11/2016	Austin	1,34%	2.746.558,12
Ultra	17K0216759	Gaia	4 <sup>o</sup> /100 <sup>a</sup>	Corporativo	6,75%	IGPM	Mensal	20/04/2031	-	-	-	-	5,74%	11.735.652,47
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4 <sup>o</sup> /106 <sup>a</sup>	Residencial	6,10%	IGPM	Mensal	10/07/26	-	-	-	-	6,89%	14.079.423,98
Fleury	12E0018824	Gaia	4 <sup>o</sup> /34 <sup>a</sup>	Corporativo	7,00%	IGPM	Mensal	18/10/21	AA	Aa2.br <sup>1</sup>	01/06/2017	Moody's	0,19%	386.579,99
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4 <sup>o</sup> /39 <sup>a</sup>	Loteamento	8,00%	IGPM	Mensal	20/12/21	-	-	-	-	1,43%	2.932.591,51
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4 <sup>o</sup> /52 <sup>a</sup>	Shopping	2,00%	CDI	Mensal	14/07/23	-	-	-	-	3,04%	6.213.378,42
THCM	15F0599984	Gaia	4 <sup>o</sup> /79 <sup>a</sup>	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	14/11/27	-	-	-	-	3,03%	6.189.157,47
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4 <sup>o</sup> /7 <sup>a</sup>	Shopping	7,13%	IGP-DI	Mensal	10/05/25	AAA	AA+	18/08/2017	S&P	2,23%	4.570.175,99
GSP	12E0035783	Gaia	5 <sup>o</sup> /29 <sup>a</sup>	Loteamento	10,00%	IPCA	Mensal	25/10/21	-	-	-	-	0,81%	1.663.360,00
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1 <sup>o</sup> /12 <sup>a</sup>	Loteamento	8,75%	IPCA	Mensal	15/10/22	-	-	-	-	2,84%	5.809.106,24
JPS	10K0018948	Habitasec	1 <sup>o</sup> /1 <sup>a</sup>	Shopping	7,50%	IGP-DI	Mensal	15/10/20	A+	A+ 2	04/07/2013	Fitch	1,98%	4.058.818,72
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1 <sup>o</sup> /20 <sup>a</sup>	Shopping	6,95%	IPCA	Mensal	10/12/24	-	-	-	-	2,26%	4.621.442,84
BMW	14K0232917	Habitasec	1 <sup>o</sup> /42 <sup>a</sup>	Loteamento	10,00%	IPC-Fipe	Mensal	17/12/22	-	-	-	-	4,14%	8.474.501,71
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1 <sup>o</sup> /64 <sup>a</sup>	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal	15/07/24	-	-	-	-	2,27%	4.637.155,95
Rumo	12H0020412	RB Capital	1 <sup>o</sup> /107 <sup>a</sup>	Corporativo	6,30%	IPCA	Mensal	20/06/27	A	Asf(bra)	23/06/2017	Fitch	3,63%	7.428.042,53
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1 <sup>o</sup> /109 <sup>a</sup>	Corporativo	7,38%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA+	AA+sf(bra)	12/01/2018	Fitch	1,41%	2.888.685,91
Perini	16H0268853	RB Capital	1 <sup>o</sup> /119 <sup>a</sup>	Corporativo	7,63%	IPCA	Mensal	17/03/26	-	-	-	-	3,18%	6.505.870,04
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1 <sup>o</sup> /122 <sup>a</sup>	Corporativo	8,28%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA+	AAAsf(bra)	12/01/2018	Fitch	4,20%	8.587.984,97
Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1 <sup>o</sup> /165 <sup>a</sup>	Corporativo	6,35%	IPCA	Mensal	06/11/27	AAA	AAAsf(bra)	12/01/2018	Fitch	5,60%	11.448.575,75
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1 <sup>o</sup> /69 <sup>a</sup>	Corporativo	5,08%	IPCA	Mensal	15/04/31	AAA	AA+(bra) 1	27/02/2018	Fitch	0,70%	1.438.959,83
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1 <sup>o</sup> /86 <sup>a</sup>	Shopping	6,50%	IPCA	Mensal	15/02/23	-	-	-	-	0,67%	1.369.326,35
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1 <sup>o</sup> /93 <sup>a</sup>	Corporativo	6,46%	IPCA	Mensal	15/12/23	AAA	AA+(bra) 1	27/02/2018	Fitch	1,77%	3.621.384,00
Renner	13K0111771	RB Capital	1 <sup>o</sup> /95 <sup>a</sup>	Corporativo	7,73%	IPCA	Mensal	15/10/29	AA+	AA+sf(bra)	26/10/2017	Fitch	1,95%	3.993.759,33
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1 <sup>o</sup> /97 <sup>a</sup>	Shopping	6,34%	IPCA	Mensal	06/03/24	AA	Aa2.br	09/11/2017	Moody's	3,73%	7.623.610,67
PPG	12I0017699	RB Capital	1 <sup>o</sup> /94 <sup>a</sup>	Corporativo	4,30%	IPCA	Anual	12/06/23	AAA	AAAsf(bra)	28/07/2017	Fitch	0,58%	1.191.560,71
BRF	16D0112504	TRX	1 <sup>o</sup> /14 <sup>a</sup>	Corporativo	7,76%	IGPM	Mensal	12/12/31	-	-	-	-	1,12%	2.294.260,08
Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI)				FII	n.a.	IGPM	Mensal	n.a.	-	-	-	-	1,38%	2.831.330,40

<sup>1</sup> Rating Corporativo

<sup>2</sup> Rating Descontinuado em 2013

NOVAS ALOCAÇÕES

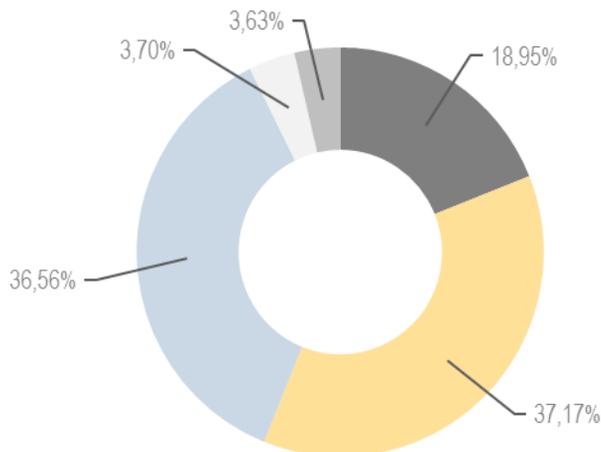
---



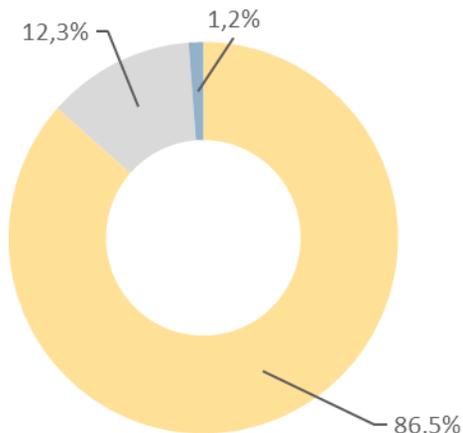
- Carteira pulverizada de Financiamento Residencial
  - Alienação Fiduciária dos Imóveis
  - Apartamentos localizados em São Paulo (Zona Leste e Oeste)
  - Taxa : IGP-M + 6,10%
  - 6,0% do PL
-

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Indexador



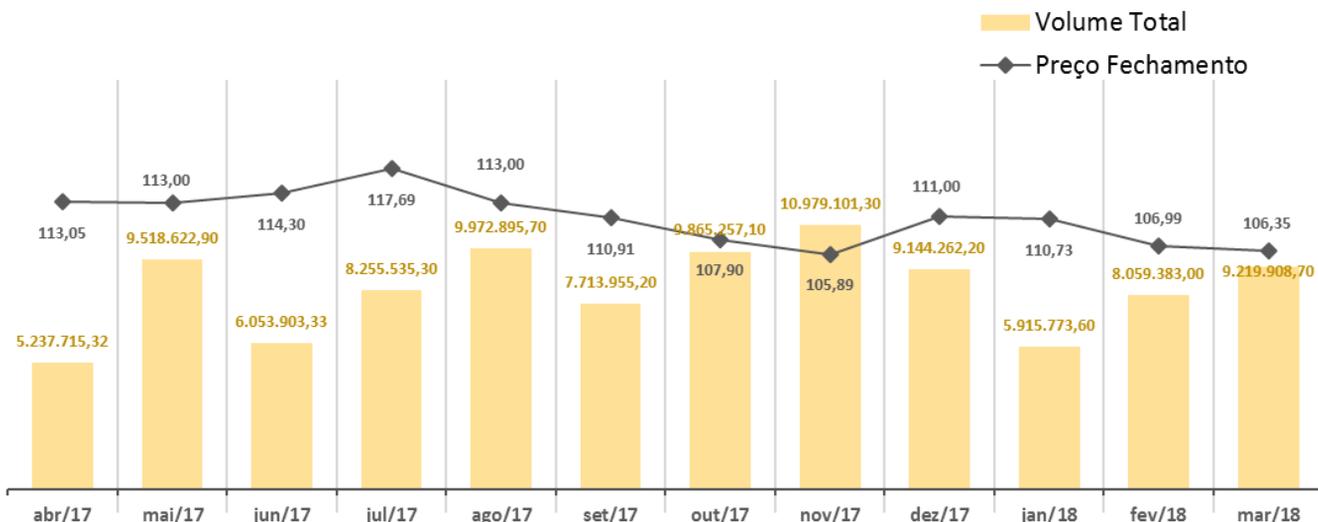
Distribuição da Carteira por Ativo



■ CDI ■ IPCA ■ IGPM ■ IGP-DI ■ IPC-Fipe ■ Pré ■ CRI ■ LCI ■ Compromissada ■ FII

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Mercado Secundário



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

**ESCLARECIMENTO DO GESTOR****CRI Pulverizado – Emissão Brazilian Securities – 1 Emissão – Séries 156 e 157**

O Gestor, no intuito de promover mais transparência aos fatos relativos aos ativos do fundo esclarece que, neste mês de março/18, não foram pagos os juros e amortizações referentes ao CRI Série **157** emitidos pela Brazilian Securities. Desta maneira, o Custodiante, com o apoio de informações do Gestor e do Administrador, efetuou o lançamento da provisão (PDD) referente a 100% deste ativo na carteira do fundo.

Importante ressaltar a estratégia de diversificação da carteira como forma de diminuição de risco aos investidores. A exposição no CRI Série 157 foi de somente 0,53% da carteira investida, conforme o grau de pulverização da alocação. Apesar desse evento, o dividendo distribuído pelo fundo no mês de Março foi melhor comparado aos três meses anteriores.

Em defesa do interesse dos investidores, o Administrador e o Gestor solicitaram a convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI (“AGT”) para esclarecer os seguintes pontos:

- I. medidas a serem tomadas para reduzir as despesas do patrimônio separado,
- II. apresentação de avaliações de imóveis de posse da Securitizadora,
- III. mudança do pagamento de “pro rata” para “sequencial”,
- IV. esclarecimento sobre a recomposição dos fundos de reserva, despesas e liquidez,
- V. apresentação da memória de cálculo da apuração do índice de inadimplência na carteira,
- VI. esclarecimento sobre o critério de inadimplência 1 e 2.

Adicionalmente, o Gestor entende que os eventos indicados acima também poderá afetar o CRI série 156, Com a realização da AGT será possível avaliar a melhor estratégia do Fundo, visto que há alocação neste CRI, equivalente a 1,65% da carteira investida. Este ativo ainda possui rating de “Bsf(bra)” pela Fitch, mas há a expectativa de que ocorra uma revisão até o final do mês de Abril/18.

## INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

**Fundo:** Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ:** 11.664.201/0001-00

**Administrador:** Banco Fator S.A.

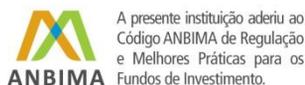
**Gestor:** Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

**Custodiante:** Itaú Unibanco S.A.

**Número de Cotistas:** 7.225 (Pessoas Físicas: 7.208; Pessoas Jurídicas: 17)

**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.