



RELATÓRIO MENSAL
FATOR VERITÀ FII

Novembro de 2017



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

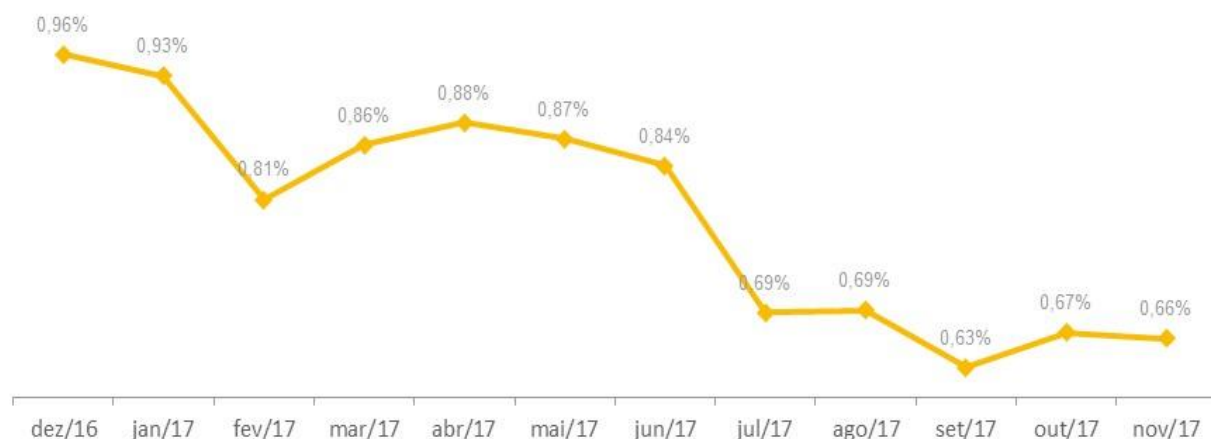
Mini DRE	nov/17
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$ 1.439.790,63
Resultado LCI	R\$ 00.000,00
Rendimentos Sobre FII's	R\$ 17.771,00
Resultado Fundos de Liquidez	R\$ 00.000,00
Resultado Compromissada	R\$ 273.312,78
Total de Receitas	R\$ 1.730.874,40
(-) Despesas	-R\$ 207.783,12
(+/-) Ajustes *	R\$ 46.168,02
Distribuição Efetiva	R\$ 1.569.259,30
Distribuição por cota	R\$ 0,70

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de Novembro foi de R\$0,70 por cota. No mês não foram realizadas novas alocações. A gestão continua em busca de ativos que condizem com o risco-retorno do Fundo.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield
dez/16	173.293.804,70	102,27	1.991.514,62	1.694.502	1,18	123,00	0,96%
jan/17	173.619.828,67	102,46	1.944.832,24	1.694.502	1,15	123,00	0,93%
fev/17	175.470.513,71	103,55	1.745.791,14	1.694.502	1,03	127,94	0,81%
mar/17	176.257.878,49	104,02	1.745.337,06	1.694.502	1,03	119,54	0,86%
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%

Dividend Yield (%)


¹ Lei nº 8.668.

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Ativo	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Pagamento Juros	Data de Vencimento	Rating	% da Carteira	Valor
CRI BMW	Habitasec Sec.	1ª / 42ª	Loteamento	10,00%	IPC-Fipe	Mensal	17/12/22	n.a.	4,91%	9.048.873,47
CRI Mega Moda	Apice Sec.	1ª / 74ª	Shopping	9,32%	IPCA	Mensal	17/07/24	AA	6,24%	11.502.395,93
CRI Mamoré	Habitasec Sec.	1ª / 64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal	15/07/24	A+	2,85%	5.244.234,57
CRI Rede D'or	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA+	4,47%	8.232.029,92
CRI Rizzo 2	Cibrasec Sec.	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	04/05/27	n.a.	4,68%	8.632.726,87
CRI THCM	Gaia Sec.	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	14/11/27	n.a.	3,74%	6.886.670,13
CRI BRMalls	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	Mensal	06/03/24	AA	4,35%	8.026.716,56
CRI MRV 2	Apice Sec.	1ª / 63ª	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	21/06/19	AA-	3,24%	5.964.108,06
CRI Rede D'or 3	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA	1,58%	2.907.728,64
CRI Petróbras Macaé	Barigui Sec.	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	Mensal	20/10/23	AAA*	4,03%	7.434.430,03
CRI Shopping Limeira	Apice Sec.	1ª / 22ª	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	07/12/27	AA-	4,28%	7.884.840,99
CRI Urblplan III	Habitasec Sec.	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	Mensal	15/10/22	n.a.	3,30%	6.084.827,98
CRI JPS	Habitasec Sec.	1ª / 1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	Mensal	15/10/20	A+	2,50%	4.611.954,17
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	Mensal	15/10/29	AA	2,17%	3.994.008,86
CRI Rizzo	Cibrasec Sec.	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	Mensal	20/07/24	n.a.	3,10%	5.721.214,59
CRI Shopping Bahia	Gaia Sec.	4ª / 7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	Mensal	10/05/25	AAA	2,45%	4.510.918,70
CRI Pulverizado 156	Brazilian Sec.	1ª / 156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	Mensal	13/12/39	BBB	2,32%	4.270.014,21
CRI General Shopping II	Habitasec Sec.	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	Mensal	10/12/24	A-	2,55%	4.698.648,62
CRI Lagoa Serena	Gaia Sec.	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	Mensal	20/12/21	n.a.	1,82%	3.362.642,93
CRI BR Distribuidora II	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	Mensal	15/12/23	AAA	2,07%	3.808.786,02
CRI Pulverizado 261	Brazilian Sec.	1ª / 261ª	Pulverizado	8,28%	IGPM	Mensal	20/10/41	A+	0,73%	1.352.397,98
CRI PPG	RB Capital Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	Anual	12/06/23	AAA	0,62%	1.135.294,58
CRI GSP	Gaia Sec.	5ª / 29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	Mensal	25/10/21	n.a.	1,01%	1.860.980,57
CRI Kroton	Barigui Sec.	1ª / 1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	Mensal	15/09/28	n.a.	1,56%	2.879.301,24
CRI BRF	TRX Securitizadora	1ª / 14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	Mensal	12/12/31	AAA*	1,24%	2.276.868,63
CRI Shopping Lajeado	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	Mensal	15/02/23	n.a.	0,87%	1.604.973,72
CRI MRV 3	Apice Sec.	1ª / 79ª	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	08/10/18	AA-	2,18%	4.012.672,60
CRI Máxima	Cibrasec Sec.	2ª / 192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	Mensal	22/07/23	n.a.	0,54%	993.510,51
CRI Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian Sec.	1ª / 157ª	Pulverizado	12,00%	IGPM	Mensal	13/12/2039	n.a.	0,63%	1.158.398,02
Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI)	Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI)	n.a. / n.a.	FI	n.a.	IGPM	Mensal	n.a.	n.a.	1,60%	2.955.180,60
CRI BR Distribuidora I	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	Mensal	15/04/31	AAA	0,78%	1.439.740,71
CRI Pulverizado 259	Brazilian Sec.	1ª / 259ª	Pulverizado	8,70%	IGPM	Mensal	20/09/31	n.a.	0,32%	596.824,08
CRI Pulverizado 180	Brazilian Sec.	1ª / 180ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/08/40	A	0,21%	390.229,41
CRI Perini	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 119ª	Corporativo	7,63%	IPCA	Mensal	17/03/26	n.a.	3,68%	6.779.962,09
CRI Fleury	Gaia Sec.	4ª / 34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	Mensal	18/10/21	AA	0,23%	425.880,42
CRI Pulverizado 269	Brazilian Sec.	1ª / 269ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/11/41	A-	0,06%	117.183,24
CRI Grupo CEM	Cibrasec Sec.	2ª / 290ª	Loteamento	10,00%	IGPM	Mensal	28/04/28	n.a.	5,14%	9.469.605,39
CRI Rede D'or 4	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	Mensal	06/11/27	AA+	5,99%	11.049.099,50
CRI Shopping Valparaíso	Gaia Sec.	4ª / 52ª	Shopping	2,00%	CDI	Mensal	14/07/23	n.a.	3,73%	6.868.377,19
CRI Valle Loteamento	Forte Sec.	1ª / 19ª	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal	20/11/26	A-	1,62%	2.985.858,86
CRI Montanini	Apice Sec.	1ª / 83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	Mensal	16/07/31	n.a.	0,62%	1.149.040,12

Todos os ativos da carteira estão adimplentes, com exceção do CRI Lajeado

* Rating corporativo

NOVAS ALOCAÇÕES



- Carteira de Loteamentos localizada no interior de São Paulo
- LTV médio de 59% / Empreendimentos 100% Performados
- Coobrigação da empresa e aval dos sócios
- Sobrecolateralização inicial de 25% com *cash sweep*
- Taxa : IGPM+10%
- Alienação Fiduciária dos lotes
- 3,96% do PL



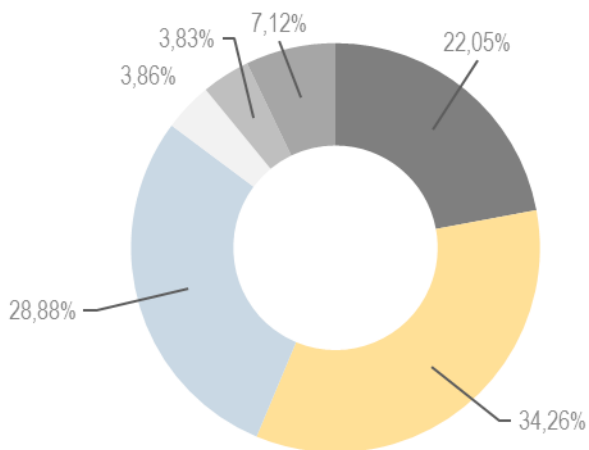
- Aluguel do Hospital Santa Helena no DF
- LTV de 63,7%
- Taxa : IPCA+6,35%
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Rating AA+ (Fitch)
- 4,27% do PL

Todos os ativos da carteira estão adimplentes, com exceção do CRI Lajeado

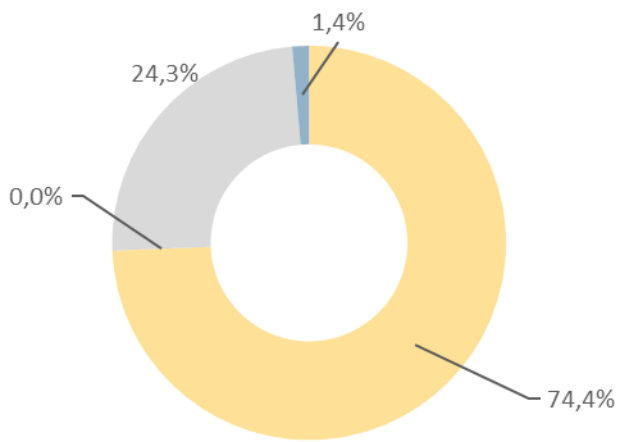
* Rating corporativo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Indexador



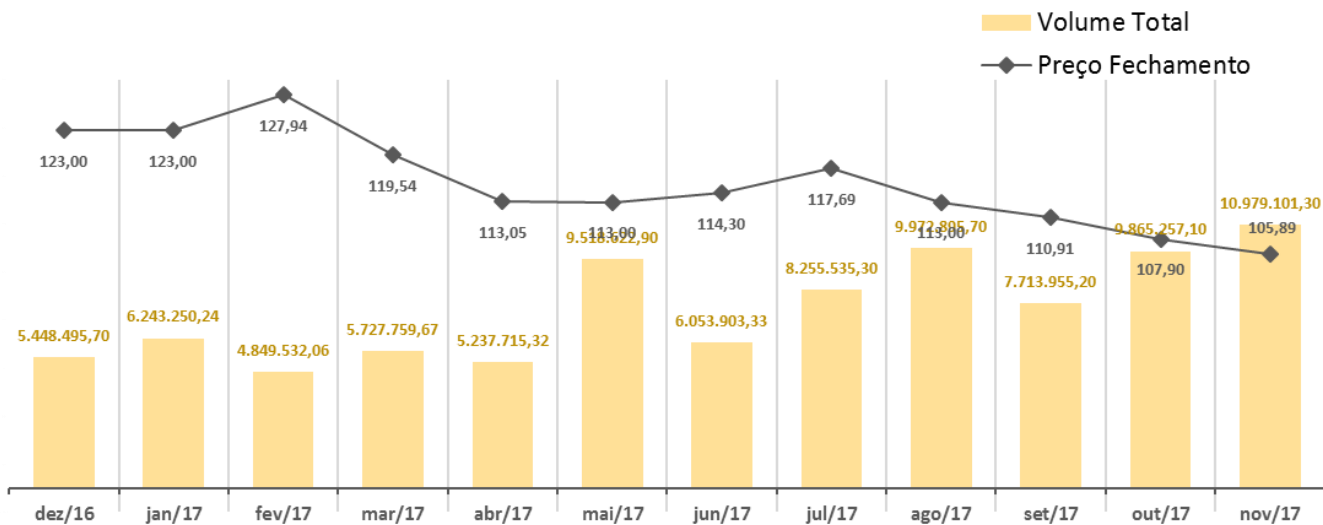
Distribuição da Carteira por Ativo



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

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Mercado Secundário



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrador: Banco Fator S.A.

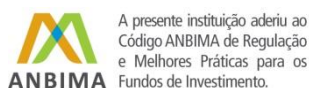
Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 6.089 (Pessoas Físicas: 6.073; Pessoas Jurídicas: 16)

Código Bovespa: VRTA11

Contato: fundosimobiliarios@fator.com.br



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.