



RELATÓRIO MENSAL
FATOR VERITÀ FII

Junho de 2018

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

IGPM+ 6,00% a.a.

Rendimento Mensal

Pagamento em 13/7/2018

R\$ 0,81 por cota

Valor Patrimonial da Cota

Posição de 29/6/2018

R\$ 99,17

Cota de Mercado

Posição de 29/6/2018

R\$ 106,80

PL do Fundo

Posição em 29/6/2018

R\$ 222.329.855,46

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.

Notas do Gestor

No mês de Junho o Fundo concluiu o mês com R\$ 99,17 de cota patrimonial e R\$ 106,80 de cota a mercado. A distribuição de dividendos no mês será de R\$ 0,81 (R\$ 8,69 no últimos 12 meses) por cota ou 0,76% de dividend yield por cota (9,49% no cálculo anualizado).

CRI Pulverizado 156 e o CRI Pulverizado 157 (Sub): No final do mês de junho a Securitizadora enviou o relatório que ficou acordado na Assembleia. Em conjunto, os investidores irão ver qual as melhores decisões a respeito destes CRI.

CRI Urbplan: No dia 22 de junho foi realizada assembleia para deliberar a respeito do pagamento sequencial deste CRI (Ata da Assembleia [aqui](#)). Na votação, a FAR votou sozinha a favor do pagamento sequencial, enquanto os outros investidores tanto da série Sênior quanto da série Mezanino votaram contrário.

Novas alocações

No mês de Junho foi feita uma alocação de R\$ 7.124.000,00 mm no CRI Creditas. (Veja mais detalhes na [pág. 6](#))

Pipeline de alocações

A Gestão está aguardando para poder liquidar 2 operações no mês de Julho, totalizando aproximadamente R\$ 24 mm (CRI #01 R\$ 7,1 mm e CRI #02 R\$ 17,0 mm), sendo que destes, R\$ 24 mm já foram aprovados em comitê de investimentos e a gestão aguarda a data de liquidação a ser sinalizada pelas securitizadoras. Uma liquidação deverá acontecer provavelmente no início e a outra está prevista para o final do mês.

Além destas 2 operações, temos no pipeline 17 outras operações, sendo que destas, 3 são exclusivas para a Fator Administração de Recursos.

Novidades do relatório
CRIs em Carteira

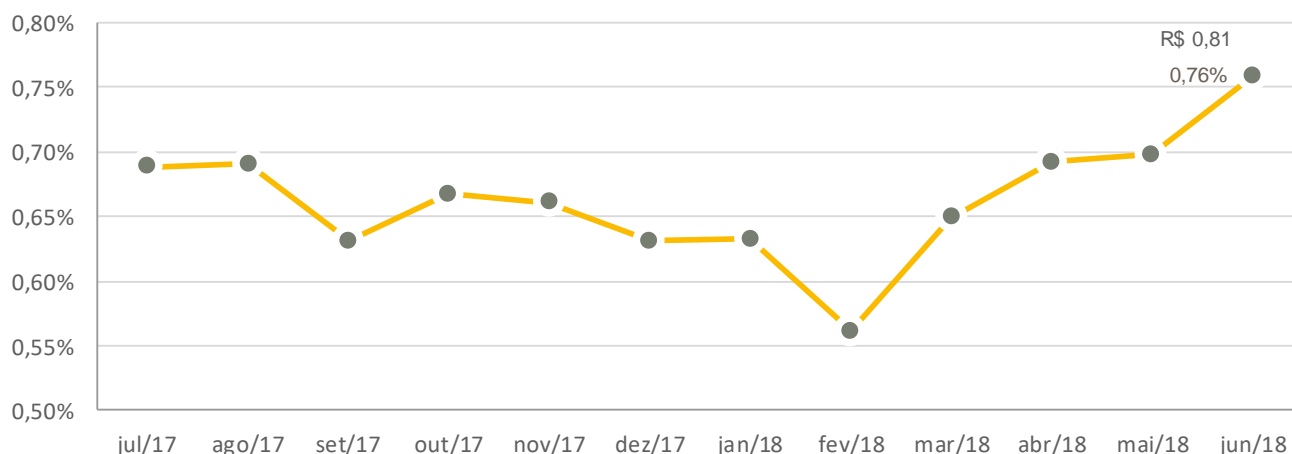
Conforme sugestão do mercado, estamos iniciando partir deste mês, uma seção no relatório com um resumo que inclui a estrutura dos CRI em carteira. Será feita de maneira gradual até colocarmos todas as estruturas de todos os CRI, no sentido de dar mais capacidade dos cotistas do fundo de analisar cada um dos ativos. Neste mês colocamos o CRI Creditas (alocado em Junho) e o CRI Diálogo (maior exposição na carteira).

Distribuição de Rendimentos

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado	Dividend Yield ¹
jul/17	233.628.402,99	104,21	1.372.546,62	1.694.502,00	0,81	117,69	0,69%
ago/17	233.770.123,87	104,28	1.748.603,22	2.241.799,00	0,78	113,00	0,69%
set/17	234.779.848,46	104,73	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	110,91	0,63%
out/17	234.063.839,18	104,41	1.614.095,28	2.241.799,00	0,72	107,90	0,67%
nov/17	233.058.031,48	103,96	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	105,89	0,66%
dez/17	233.119.958,73	103,99	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	111,00	0,63%
jan/18	234.292.280,76	104,51	1.569.259,30	2.241.799,00	0,70	110,73	0,63%
fev/18	234.542.949,57	104,62	1.345.079,40	2.241.799,00	0,60	106,99	0,56%
mar/18	233.550.300,48	104,18	1.546.841,31	2.241.799,00	0,69	106,35	0,65%
abr/18	230.624.565,68	102,87	1.658.931,26	2.241.799,00	0,74	106,95	0,69%
mai/18	224.570.528,93	100,17	1.658.931,26	2.241.799,00	0,74	106,00	0,70%
jun/18	222.329.855,46	99,17	1.815.857,19	2.241.799,00	0,81	106,80	0,76%

Mini DRE	jun/18
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$1.969.930,84
Resultado LCI	-
Rendimentos Sobre Filis	R\$19.684,80
Resultado Fundos de Liquidez	-
Resultado Compromissada	R\$172.836,99
Total de Receitas	R\$2.162.452,63
(-) Despesas	-R\$216.417,96
(+/-) Ajustes	-R\$130.177,48
Distribuição Efetiva	R\$1.815.857,19
Distribuição por cota	R\$0,81

Rentabilidade	No Mês	Anualizado ²	2018 ³	Últ. 12 Meses ⁴
Em R\$	0,81	9,72	4,28	8,69
Div. Yield	0,76%	9,49%	4,01%	8,14%

Dividend Yield

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

²Cálculo feito a partir do último rendimento distribuído.

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

⁴Cálculo feito a partir da soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês deste relatório.

Composição da Carteira

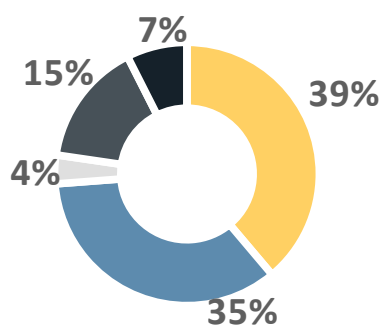
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Data de Vencimento	Rating	Agência de Rating	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Montanini	16L0152594	Apice	1º/83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	16/07/31	-	-	0,45%	1.058.946
MRV 3	16J0799248	Apice	1º/79ª	Corporativo	2,00%	CDI +	08/10/18	br AA- ¹	Fitch	0,87%	2.034.116
MRV 2	16F0071780	Apice	1º/63ª	Corporativo	2,00%	CDI +	21/06/19	br AA- ¹	Fitch	2,55%	5.959.108
Creditas	18F0879525	Apice	1º/149ª	Residencial	8,51%	IPCA	29/11/32	-	-	3,05%	7.124.000
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	07/12/27	brAA- (sf)	S&P	3,20%	7.480.799
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	17/07/24	-	-	4,25%	9.928.034
Kroton	13L0034539	Barigui	1º/1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	15/09/28	-	-	1,16%	2.711.788
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º/8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	20/10/23	AA+(bra) ¹	Fitch	2,87%	6.705.681
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º/157ª	Residencial	12,00%	IGPM	13/12/39	-	-	0,47%	-
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º/269ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/11/41	A-sf(bra)	Fitch	0,04%	102.667
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º/180ª	Residencial	8,03%	IGPM	20/08/40	A+s(f)(bra)	Fitch	0,08%	196.282
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º/259ª	Residencial	8,70%	IGPM	20/09/31	-	-	0,20%	459.218
Pulverizado 261	11J0012950	Brazilian	1º/261ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/10/41	A+s(f)(bra)	Fitch	0,23%	548.561
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º/156ª	Residencial	7,30%	IGPM	13/12/39	Bsf(bra)	Fitch	1,36%	2.348.816
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º/192ª	Residencial	6,50%	IGPM	22/07/23	-	-	0,30%	706.772
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º/208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	20/07/24	-	-	2,15%	5.021.659
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º/255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	04/05/27	-	-	3,45%	8.067.824
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	4º/100ª	Loteamento	10,00%	IGPM	28/04/28	-	-	3,52%	8.215.288
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º/19ª	Loteamento	12,00%	IGPM	20/11/26	brA-(sf)	Austin	1,12%	2.610.804
Fleury	12E0018824	Gaia	4º/34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	18/10/21	Aa2.br ¹	Moody's	0,15%	361.642
GSP	12E0035783	Gaia	5º/29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	25/10/21	-	-	0,66%	1.541.394
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º/39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	20/12/21	-	-	1,14%	2.656.807
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º/7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	10/05/25	AA+	S&P	1,87%	4.377.102
THCM	15F0599984	Gaia	4º/79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	14/11/27	-	-	2,43%	5.674.945
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º/52ª	Shopping	2,00%	CDI +	14/07/23	-	-	2,57%	5.993.515
Ultra	17K0216759	Gaia	4º/100ª	Corporativo	6,75%	IGPM	20/04/31	-	-	4,81%	11.223.523
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º/106ª	Residencial	6,10%	IGPM	10/07/26	-	-	5,90%	13.767.365
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º/12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	15/10/22	-	-	3,43%	-
JPS	10K0018948	Habitasec	1º/1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	15/10/20	A+ ²	Fitch	1,61%	3.765.971
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º/64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	15/07/24	-	-	1,71%	4.004.594
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º/20ª	Shopping	6,95%	IPCA	10/12/24	-	-	1,88%	4.400.968
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourininvest	1º/11ª	Corporativo	2,30%	CDI +	25/05/23	-	-	1,34%	3.133.675
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º/86ª	Shopping	6,50%	IPCA	15/02/23	-	-	0,55%	-
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º/69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	15/04/31	AA+(bra) ¹	Fitch	0,58%	1.357.879
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º/109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	07/05/26	AA+s(f)(bra)	Fitch	1,25%	2.916.766
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º/93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	15/12/23	AA+(bra) ¹	Fitch	1,46%	3.402.997
Renner	13K0111771	RB Capital	1º/95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	15/10/29	AA+s(f)(bra)	Fitch	1,62%	3.783.552
Perini	16H0268853	RB Capital	1º/119ª	Corporativo	7,63%	IPCA	17/03/26	-	-	2,59%	6.050.444
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	20/06/27	As(f)(bra)	Fitch	2,99%	6.983.173
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º/97ª	Shopping	6,34%	IPCA	06/03/24	Aa2.br	Moody's	3,10%	7.244.794
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º/122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	07/05/26	AAAs(f)(bra)	Fitch	3,36%	7.854.783
Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1º/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	06/11/27	AAAs(f)(bra)	Fitch	4,01%	9.353.932
PPG	12I0017699	RB Capital	1º/94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	12/06/23	AAAs(f)(bra)	Fitch	0,41%	967.104
BRF	16D0112504	TRX	1º/14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	12/12/31	-	-	0,94%	2.183.977
Compromissada I		Itaú			84,00%	CDI %	01/07/21	-	-	0,66%	1.550.003
Compromissada II		Banco Votorantim			93,00%	CDI %	21/08/18	-	-	1,29%	3.003.394
Compromissada III		Banco Votorantim			90,00%	CDI %	20/09/18	-	-	3,00%	7.007.747
Compromissada IV		Banco Votorantim			91,00%	CDI %	23/07/18	-	-	4,29%	10.011.190
Compromissada V		Banco Votorantim			86,50%	CDI %	13/09/18	-	-	2,80%	6.549.325
Compromissada VI		Banco Votorantim			86,50%	CDI %	23/08/18	-	-	1,64%	3.838.981
Compromissada VII		Banco Votorantim			86,50%	CDI %	18/04/19	-	-	1,38%	3.232.826
BCRI11	BCRI11			FII				-	-	1,22%	2.848.555

¹ Rating Corporativo

² Rating Descontinuado em 2013

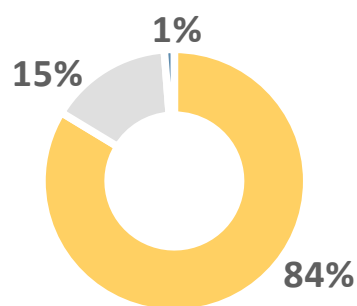
Distribuição dos Ativos por Indexador e Tipo de Ativo

Indexador



■ IPCA ■ IGPM ■ IGP-DI ■ CDI % ■ CDI +

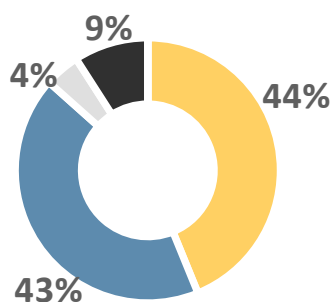
Tipo de Ativo



■ CRI ■ Compromissada ■ FII

Taxa e Prazo Médio do Fundo

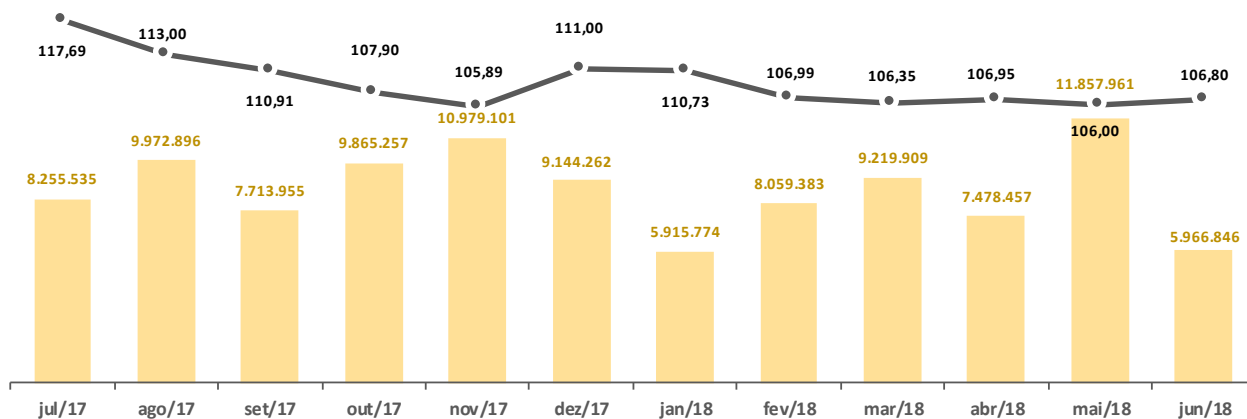
Taxa Média¹



■ IPCA + 7,7% ■ IGPM + 8,5% ■ IGP-DI + 7,3% ■ CDI + 2,1%

4,3
anos
de prazo médio²

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.

Novas Alocações



-
- Carteira de Recebíveis de Empréstimos com Imóveis dados em garantia (Home Equity)
 - Alienação Fiduciária de todos os Imóveis
 - Maior concentração no estado de São Paulo (74% do Saldo Devedor)
 - Taxa: IPCA + 8,50%
 - 3,05% do PL
-

CRI em Carteira

Creditas	Estrutura
<p>Cód. IF: Securizadora: Ápice Tipo: Carteira Pulverizada Emissão: 06/2018 Vencimento: 12/2032 Taxa de Aquisição: IPCA+ 8,50% Data de Aquisição: 28/06/2018 Garantias: 10% de subordinação, AF de todos os Imóveis. Pontos positivos: Excesso de spread e cobrança feita pela Creditas. Monitorar: Inadimplência, pré pagamento e gatilhos.</p>	<p>1) No momento pré-operação, os mutuários estão pagando suas parcelas diretamente para a carteira do FIDC Captalys 2) A Creditas recompra todos os créditos “ao par” do FIDC e no mesmo momento vende “ao par” para a securitizadora 3) A Securizadora emite CCIs lastreadas respectivamente em cada um dos contratos e consequentemente emite um CRI lastreado nestas CCIs 4) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a securitizadora 5) A securitizadora repassa os recursos para a Creditas 6) , 7) Conforme os mutuários forem pagando suas parcelas ao patrimônio separado da Securizadora ela passa estes recursos aos titulares do CRI 8) Os titulares da série Mezanino tomam as primeiras perdas, até os 10% do saldo devedor da emissão Os detentores da série subordinada recebem o excesso de spread dos créditos, após o pagamento das séries sênior e mezanino. Caso não haja excesso devido à inadimplência a série subordinada não recebe pagamento.</p>

Diálogo	Estrutura
<p>Cód. IF: Securizadora: Gaia Tipo: Carteira Pulverizada Emissão: 03/2018 Vencimento: 07/2026 Taxa de Aquisição: IPCA+ 6,10% Data de Aquisição: 29/03/2018 Garantias: 70% de subordinação, AF de todos os Imóveis, Aval do Sócio. Pontos positivos: Alta subordinação, boa localização das garantias. Monitorar: Inadimplência, pré pagamento e gatilhos.</p>	<p>1) No momento pré-operação, os mutuários estão pagando suas parcelas diretamente para a carteira da Diálogo. 2) A Securizadora compra todos os créditos “ao par” da Diálogo. 3) A Securizadora emite CCIs lastreadas respectivamente em cada um dos contratos e consequentemente emite um CRI lastreado nestas CCIs 4) Investidores compram o CRI a mercado, passando os recursos para a securitizadora 5) A securitizadora repassa os recursos para a Diálogo 6) , 7) Conforme os mutuários forem pagando suas parcelas ao patrimônio separado da Securizadora ela passa estes recursos aos titulares do CRI 8) Os titulares da série Subordinada tomam as primeiras perdas, até os 70% do saldo devedor da emissão</p>

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrador: Banco Fator S.A.

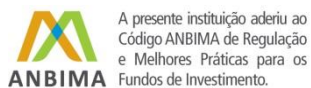
Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 7.930 (Pessoas Físicas: 7.916; Pessoas Jurídicas: 14)

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.