

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário 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, permitindo o melhor acesso a investimentos neste tipo de ativo por aceitar valor menor de investimento.

A captação do Fundo teve início em 29 de julho de 2010 com encerramento em 31 de janeiro de 2011. O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM ao Fator Verità FII no dia 24 de março de 2011.

Em 09 de novembro de 2012, o Fundo iniciou a Segunda Oferta Pública de Cotas, emitindo 586.956 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 20 de dezembro de 2012, captando o montante de R\$ 67.499.940,00 dos quais R\$ 9.999.940,00 foram objeto do Lote Adicional e R\$ 7.499.955,00 foram objeto do Lote Suplementar.

O Fator Verità FII hoje possui 876.375 cotas e é negociado na BM&FBOVESPA através do *ticker* VRTA11.

O Benchmark do Fundo é IGP-M + 6% a.a.

Principais Características

Fundo	Fator Verità FII
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Banco Fator
Escriturador	Itaú Corretora de Valores
Custodiante	Banco Itau
Publico Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a.
Taxa de Performance	N/A
Rendimentos	Mensal
Nº de Cotas Emitidas	867.375
Valor Inicial da Cota	100
Valor de Mercado da Cota	119,46
Código de Negociação	FIXX11

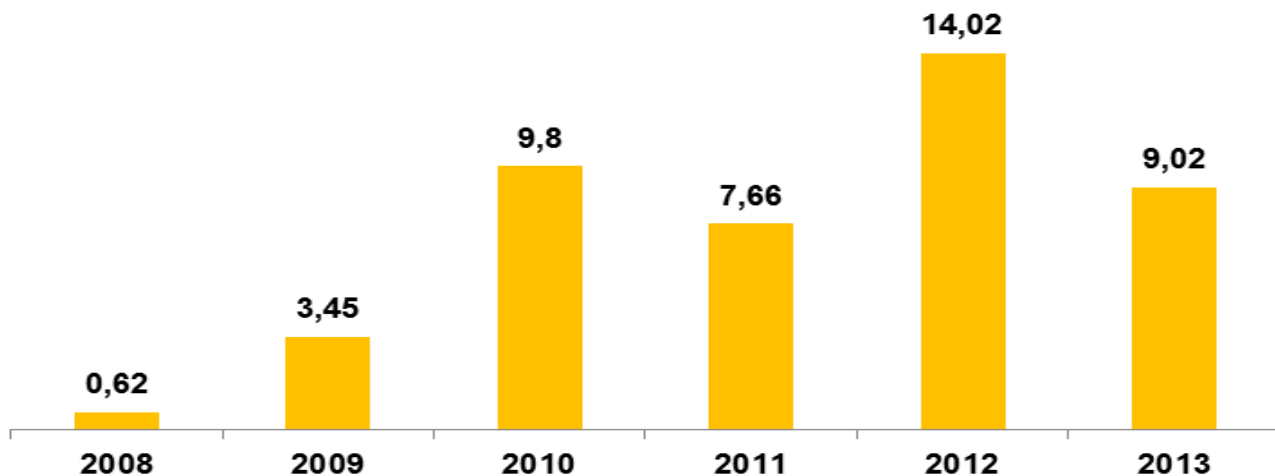
FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONJUNTURA ECONOMICA

Na contramão da euforia que ocorreu em 2012, ano recorde de emissões no mercado de fundos imobiliários – aproximadamente 14 bilhões de reais em fundos registrados na bolsa – o ano de 2013 foi marcado por forte instabilidade no mercado de bolsa, juros e fundos imobiliários. O ano foi de ajustes de preços e aprendizado dos investidores.

Mesmo em meio a um cenário de expectativas fracas de crescimento, em abril de 2013 o Banco Central foi obrigado a iniciar um ciclo de aumento de juros na tentativa de conter a inflação que estava perigosamente próxima ao teto da meta de 6,5% a.a.. Durante o ano, a taxa básica subiu de 7,25% a.a. para 10% a.a. Dado que a SELIC é uma referencia direta ao retorno exigido pelos investidores, os retornos do mercado de fundos imobiliários tiveram de acompanhar a alta. Considerando que as distribuições dos fundos tiveram pouca variação, o ajuste nos retornos tiveram de ocorrer via redução dos preços das cotas, fazendo com que o índice de fundos imobiliários IFIX, calculado pela Bovespa, apresentasse uma variação negativa de 12,63% contra uma variação positiva em 2012 de aprox. 35%.

Ofertas Publicas de Fundos Imobiliários (Icvm400)



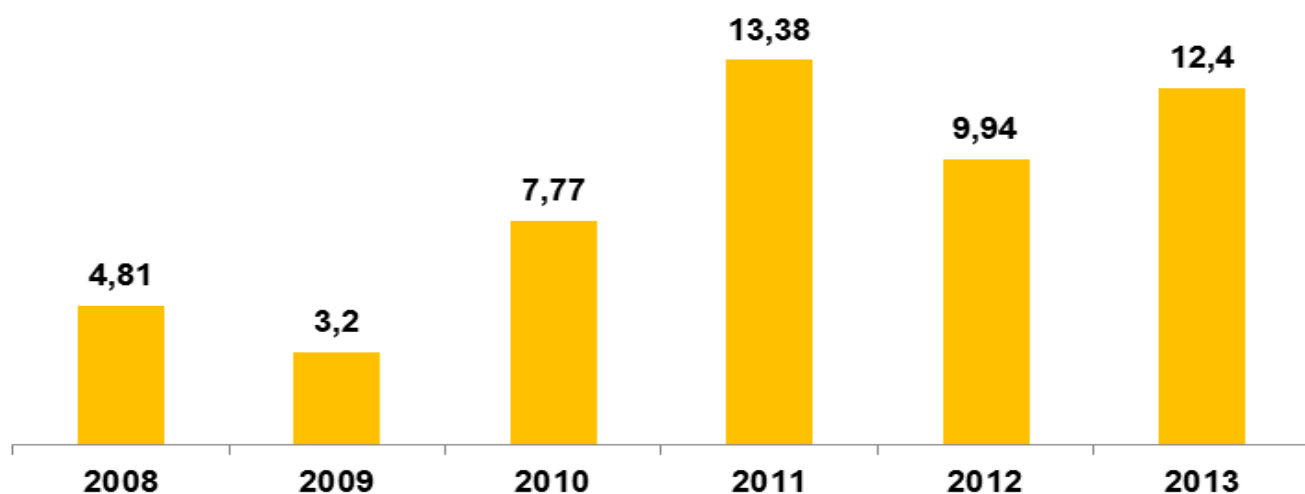
Fonte: Bm&FBovespa/CVM

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONJUNTURA ECONÔMICA

O ano de fraco desempenho no mercado de bolsa, aliado à volatilidade no mercado de juros, contribuiu para que os investidores buscassem ativos de rentabilidade mais atraente, especialmente com benefício de isenção fiscal nos rendimentos. Neste sentido o ano de 2013 foi favorável às novas emissões de CRI, ativo que manteve uma tendência de alta durante o ano.

Ofertas Públicas de CRI (Icvm 400 e 476)



Fonte: Bm&FBovespa/CVM

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Desempenho do Fundo Durante o Ano de 2013

Conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo 16 do Regulamento do Fundo, a título de antecipação da distribuição dos resultados semestrais, durante o ano de 2013 o Fundo distribuiu um total de R\$10.640.645 como rendimentos aos cotistas, equivalente a R\$12,14 por cota.

Mesmo com a distribuição dos meses de janeiro e fevereiro terem sido afetadas pela oferta realizada no final de 2012 (R\$0,82/cota e R\$0,81/cota respectivamente), a média mensal de distribuição ficou em R\$1,01 por cota durante todo ano de 2013.

Considerando o preço de fechamento do dia 31 de dezembro de 2013 de 119,46, gera-se um DY média de 10,16% durante o ano de 2013.

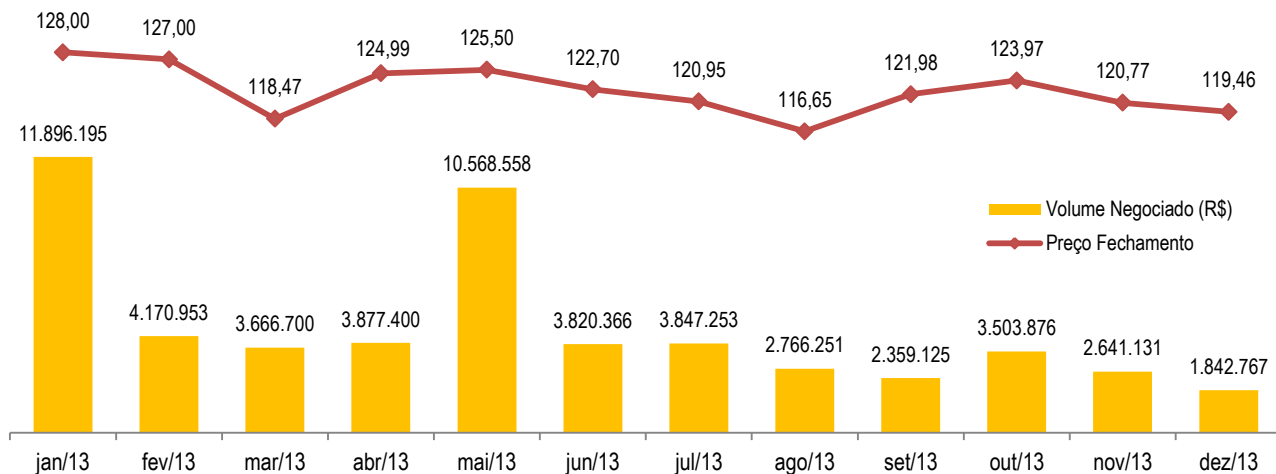
Distribuições Mensais (*)

Mês de Referência	jan/13	fev/13	mar/13	abr/13	mai/13	jun/13	Total 6M	Média 6M
Total Distribuído	R\$ 717.656	R\$ 711.614	R\$ 913.084	R\$ 958.587	R\$ 962.083	R\$ 930.106	R\$ 5.193.130	R\$ 865.522
Distribuição por cota	R\$ 0,82	R\$ 0,81	R\$ 1,04	R\$ 1,09	R\$ 1,10	R\$ 1,06	R\$ 5,93	R\$ 0,99

Mês de Referência	jul/13	ago/13	set/13	out/13	nov/13	dez/13	Total 12M	Média 12M
Total Distribuído	R\$ 928.105	R\$ 909.267	R\$ 898.557	R\$ 905.424	R\$ 918.557	R\$ 887.605	R\$ 10.640.645	R\$ 886.720
Distribuição por cota	R\$ 1,06	R\$ 1,04	R\$ 1,03	R\$ 1,03	R\$ 1,05	R\$ 1,01	R\$ 12,14	R\$ 1,01

* Considerando as distribuições referentes a cada mês

Desempenho do Fundo no Mercado Secundário



Fonte: Bloomberg/Banco Fator

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Negócios Realizados em 2013 e Carteira de ativos do Fundo

Ao longo do ano de 2013, através dos recursos provenientes de pagamentos de juros e amortização dos ativos em carteira, o Fundo adquiriu 18 CRI e realizou aplicações em ativos de liquidez conforme detalhado nas tabelas abaixo.

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de janeiro:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor Total
CRI	REP	Gaiasec	5ª	7ª	n/a	IPCA	7,70%a.a.	26/nov/22	6	R\$ 322.860,20	R\$ 1.937.161,20
CRI	General Shopping	RB Capital	1ª	1ª	A+	IGP-DI	8,55%a.a.	26/abr/20	49	R\$ 101.009,43	R\$ 4.949.462,07
										Valor Total	R\$ 6.886.623,27

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de fevereiro:

Tipo	Data de emissão	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
LCI	06/02/2013	Brazilian	n/a	n/a	A-	CDI	93,00%a.a.	03/mai/13	2523	R\$ 1.000,00	R\$ 2.523.000,00
										Valor Total	R\$ 2.523.000,00

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de março:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
CRI	Rizzo	Cibrasec	2ª	208ª	n/a	IGP-M	9,00%a.a.	20/jul/24	18	R\$ 352.128,14	R\$ 6.338.306,52
CRI	Máxima	Cibrasec	2ª	192ª	n/a	IGP-M	6,50%a.a.	22/jul/23	16	R\$ 333.879,83	R\$ 5.342.077,28
CRI	Lagoa Serena	Gaia	4ª	39ª	n/a	IGP-M	8,00%a.a.	20/dez/21	9	R\$ 970.457,89	R\$ 8.734.121,01
LCI	n/a	Brazilian	n/a	n/a	A-	CDI	93,00%a.a.	18/jun/13	10.000	R\$ 1.000,00	R\$ 10.000.000,00
										Valor Total	R\$ 30.414.504,81

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de abril:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
CRI	General Shopping II	Habitasec	1ª	12ª	n/a	IPCA	6,95%a.a.	10/dez/24	16	R\$ 307.673,57	R\$ 4.922.777,12
										Valor Total	R\$ 4.922.777,12

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de maio:

Tipo	Data de emissão	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
LCI	09/05/2013	ABC	n/a	n/a	AA	CDI	93,50%a.a.	05/jul/13	3500	R\$ 1.000,00	R\$ 3.500.000,00
										Valor Total	R\$ 3.500.000,00

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de junho:

Tipo	Emissor	Data Emissão	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor Total
LCI	26/06/2013	Pine	n/a	n/a	AA	CDI	95,00%a.a.	26/ago/13	3000	R\$ 1.000,00	R\$ 3.000.000,00
LCI	24/06/2013	ABC	n/a	n/a	AA	CDI	93,50%a.a.	23/ago/13	4000	R\$ 1.000,00	R\$ 4.000.000,00
Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
CRI	Shopping Lageado	RB Capital	1ª	86ª	A-	IPCA	6,50%a.a.	25/fev/23	6	R\$ 364.104,49	R\$ 2.184.626,94
										Valor Total	R\$ 9.184.626,94

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de julho:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
LCI	n/a	Pine	n/a	n/a	AA	CDI	95,00%a.a.	20/set/13	4.000	R\$ 1.000,00	R\$ 4.000.000,00
										Valor Total	R\$ 4.000.000,00

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de Agosto:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
LCI	n/a	Pine	n/a	n/a	AA	CDI	95,00%a.a.	24/out/13	6.500	R\$ 1.000,00	R\$ 6.500.000,00

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de Setembro:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
CRI	Banco do Brasil	RB Capital	1ª	94ª	n/a	IGP-DI	5,92%a.a.	13/out/23	6	R\$ 343.884,15	R\$ 2.063.304,90
CRI	BR Distribuidora	RB Capital	1ª	93ª	AA-	IPCA	6,16%a.a.	15/dez/23	12	R\$ 332.328,27	R\$ 3.987.939,24
										Valor Total	R\$ 6.051.244,14

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de Outubro:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
LCI	n/a	Pine	n/a	n/a	AA	CDI	95,00%a.a.	27/dez/13	5.500	R\$ 1.000,00	R\$ 5.500.000,00

Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de Novembro:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
LCI	n/a	ABC	n/a	n/a	AA	CDI	93,00%a.a.	16/jan/14	2.500	R\$ 1.000,00	R\$ 2.500.000,00

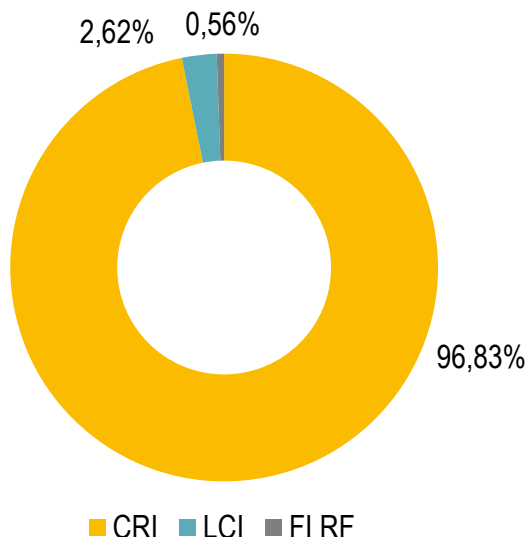
Ativos adquiridos pelo Fundo no mês de Dezembro:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	PU de compra	Valor líquido
CRI	RENNER	RB Capital	1ª	95ª	n/a	IPCA	7,73%a.a.	15/out/29	21	R\$ 334.799,87	R\$ 7.030.797,19
CRI	Pulverizado Damha	Cibrasec	2ª	207ª	n/a	IGPM	9,00%a.a.	28/nov/19	10	R\$ 346.533,64	R\$ 3.465.336,40
										Valor Total	R\$ 10.496.133,59

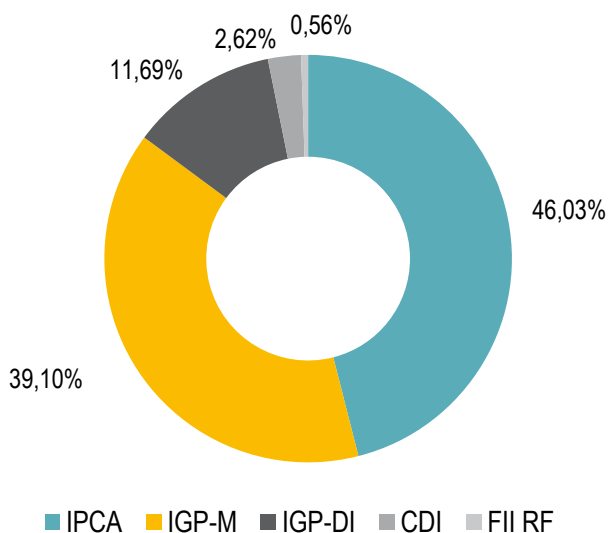
FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Ativo



Distribuição da Carteira por Indexador



Ativo	Tx. Aquisição	Valor líquido (R\$)	% da Carteira	Indexador
CRI - Brookfield BTG	7,60% a.a.	801.250	0,83%	IGP-M
CRI - Petrobrás	7,70% a.a.	846.342	0,88%	IGP-M
CRI - Pulverizado 156	8,30% a.a.	794.717	0,82%	IGP-M
CRI - Pulverizado 156	7,30% a.a.	5.940.289	6,16%	IGP-M
CRI - Brookfield	8,10% a.a.	587.626	0,61%	IGP-M
CRI - Pulverizado 180	8,00% a.a.	1.318.737	1,37%	IGP-M
CRI - REP	8,50% a.a.	3.149.783	3,26%	IPCA
CRI - REP	7,70% a.a.	1.889.870	1,96%	IPCA
CRI - Pulverizado 259	8,70% a.a.	1.160.205	1,20%	IGP-M
CRI - Pulverizado 157 Sub.	12,00% a.a.	1.765.543	1,83%	IGP-M
CRI - Brookfield Sub.	11,50% a.a.	480.634	0,50%	IGP-M
CRI - Pulverizado 269	8,00% a.a.	216.981	0,22%	IGP-M
CRI - Pulverizado 261	8,00% a.a.	1.422.465	1,47%	IGP-M
CRI - General Shopping	8,10% a.a.	889.714	0,92%	IPCA
CRI - General Shopping	8,55% a.a.	4.359.601	4,52%	IPCA
CRI - Fleury	7,00% a.a.	567.249	0,59%	IGP-M
CRI - GSP	10,00% a.a.	2.887.537	2,99%	IPCA
CRI - PPG	4,30% a.a.	2.694.693	2,79%	IPCA
CRI - JPS	7,50% a.a.	9.186.675	9,52%	IGP-DI
CRI - Urbplan III	8,75% a.a.	8.809.012	9,13%	IPCA
CRI - BR Distribuidora I	5,08% a.a.	1.201.607	1,25%	IPCA
CRI - Atento Brasil	6,00% a.a.	954.521	0,99%	IPCA
CRI - Pulverizado Rizzo	9,00% a.a.	6.501.375	6,74%	IGP-M
CRI - Pulverizado Máxima	6,50% a.a.	3.961.282	4,11%	IGP-M
CRI - Pulverizado Lagoa Serena	8,00% a.a.	8.056.352	8,35%	IGP-M
CRI - General Shopping II	6,95% a.a.	4.431.254	4,59%	IPCA
CRI - Shopping Lajeado	6,50% a.a.	1.995.624	2,07%	IPCA
CRI - BR Distribuidora II	6,46% a.a.	4.110.250	4,26%	IPCA
CRI - Banco do Brasil	5,92% a.a.	2.094.331	2,17%	IGP-DI
CRI - Pulverizado Damha	9,00% a.a.	3.305.785	3,43%	IGP-M
CRI - RENNEN	7,73% a.a.	7.035.912	7,29%	IPCA
LCI - Banco ABC	93,00% a.a.	2.525.386	2,62%	CDI
FII RF		535.800	0,56%	FII RF

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Programa de Investimentos para 2014

O Fundo continuará investindo seus recursos em ativos financeiros de base imobiliária seguindo os preceitos de sua política de investimentos, conforme descrita no artigo 3º do Regulamento do Fundo.

O Fundo em 2013 finalizou a alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas finalizada em 2012, ficando com aproximadamente R\$3.000.000,00 ainda alocados em LCI e caixa.

Dadas a alta da taxa de juros que aconteceu durante o segundo semestre de 2013 e a expectativa de manutenção de taxas mais altas durante o ano de 2014, para o próximo semestre a equipe de gestão buscará reciclar a carteira atual, sempre buscando gerar resultado ao cotista, reinvestindo os recursos em ativos com melhores taxas.

Valor de Mercado dos Ativos

O Fator Verità FII investe apenas em ativos financeiros de base imobiliária, prioritariamente em CRI. O fundo adota o modelo de marcação à mercado adotado pelo Banco Itaú, que é o custodiante dos ativos do fundo.

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Demonstrações Financeiras – Demonstrações de Resultado

Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII		
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)		
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)		
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)		
Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012		
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas		
Composição do resultado do exercício	31/12/2013	31/12/2012
Ativos financeiros de natureza imobiliária	9.166	4.965
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	8.430	4.547
Rendimento de letras de crédito Imobiliário	729	106
Lucro de fundo de investimento Imobiliário	7	-
Lucro de certificados de recebíveis Imobiliários	-	228
Ajuste ao valor justo	-	84
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	9.166	4.965
Outros ativos financeiros	545	85
Receita com cotas de fundos de renda fixa	545	81
Rendimentos com certificado de depósito bancário	-	4
Outras receitas/despesas	(1.124)	(567)
Taxa de administração	(974)	(346)
Custódia	(57)	(39)
Correspondências e relatórios	(26)	(2)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(9)
Auditoria	(23)	(9)
Taxa cetip	(12)	(11)
Taxa bovespa	(8)	(7)
Taxa anbima	(3)	(1)
Publicação	(1)	(89)
Consultoria	-	(44)
Despesas cartorais e emolumentos	-	(10)
Outras receitas	3	-
Lucro líquido	8.587	4.483
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Demonstrações Financeiras – Demonstrações de Fluxo de Caixa

Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII		
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)		
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)		
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)		
Demonstração do fluxo de caixa		
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012		
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas		
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de recebíveis imobiliários - CRI	5.841	2.800
Resgate de fundos de investimento imobiliário - FII	127	-
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	545	81
Recebimento de rendimento de certificado de depósito bancário - CDB	-	4
Pagamento de taxa de fiscalização	(23)	(10)
Pagamento da taxa de administração	(943)	(326)
Pagamento de taxa de custódia	(57)	(40)
Pagamento de outros gastos operacionais	(60)	(82)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	(22)	(66)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.408	2.361
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(58.969)	(39.420)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(41.723)	(17.439)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(120)	-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	7.936	11.992
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	52.448	5.941
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	13.162	7.480
Caixa líquido das atividades de investimentos	(27.266)	(31.446)
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	-	66.203
Gastos com colocação de cotas	-	(563)
Rendimentos pagos	(10.407)	(4.821)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(10.407)	60.819
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(32.265)	31.734
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	32.803	1.069
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	538	32.803
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Demonstrações Financeiras – Encargos do Fundo no Período

	2013		2012	
	Valor	Percentual	Valor	Percentual
Taxa de administração	974	1,01	346	0,91
Custódia	57	0,06	39	0,10
Correspondências e relatórios	26	0,03	2	0,01
Taxa de fiscalização CVM	23	0,02	9	0,02
Auditoria	23	0,02	9	0,02
Taxa cetip	12	0,01	11	0,03
Taxa bovespa	8	0,01	7	0,02
Taxa anbima	3	-	1	-
Publicação	1	-	89	0,24
Consultoria	-	-	44	0,12
Despesas cartorais	-	-	10	0,03
Total despesas administrativas	1.127	1,16	567	1,50

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Administrador: Banco Fator S.A.

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Código Bovespa: VRTA11

Contato: fundosimobiliarios@bancofator.com.br

ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. Este material é confidencial e pretende atingir somente aos destinatários. Este material não pode ser reproduzido ou distribuído no todo ou em parte para nenhuma outra pessoa. O banco Fator pode efetuar alterações no conteúdo deste documento a qualquer momento. 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.