

FATOR Verità – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O ANO DE 2014 E EXPECTATIVAS PARA 2015

O ano de 2014, assim como 2013, se mostrou bastante desafiador para os gestores de portfólios. Na política brasileira, o horizonte previsível da corrida presidencial, vislumbrado pelos analistas no início de 2014 – época na qual o consenso apontava para vitória com alguma facilidade da presidente Dilma Rousseff – deu lugar à disputa mais acirrada desde a redemocratização brasileira.

No ambiente econômico:

- O PIB local passou por um processo de deterioração das expectativas dos agentes econômicos, que levou o país à chamada “recessão técnica”, quando uma economia registra 2 trimestres consecutivos de retração.
- Do lado fiscal, a queda do ritmo da atividade comprometeu de maneira sensível as receitas do governo. Além disso, pelo lado dos gastos públicos, o esforço realizado pela equipe econômica não foi suficiente para o cumprimento da meta fiscal determinada no início do ano.
- No campo da inflação, o IPCA fechou o ano próximo ao teto da meta em 6,4% por conta da pressionada trajetória dos preços de serviços e da depreciação do Real.

Para o mercado imobiliário, o ano também não foi fácil. No segmento corporativo, os últimos 12 meses foram marcados pela forte entrega de empreendimentos que foram iniciados entre 2012 e 2013, quando a vacância deste tipo de ativo estava em suas mínimas históricas entre 3% e 5%. Para o mercado de São Paulo, a consultoria internacional Colliers projeta uma vacância para fim de 2014 e 2015 próxima dos 25% e 30% respectivamente.

Devido à forte oferta de novos ativos nas principais capitais do país, o valor de locação do m² dos edifícios corporativos também vem sendo pressionado. Ainda de acordo com a consultoria Colliers, o preço médio pedido por m² dos edifícios corporativos classe A e A+ saiu de R\$ 147,40 no 1T2013 para R\$115,97 no 3T2014

Esperamos que 2015 seja um ano de ajustes, com PIB ainda mais fraco que os últimos 12 meses, inflação se mantendo no teto da meta, juros crescentes e mercado imobiliário ainda com altos níveis de estoque, no entanto vemos possíveis sinais de melhora no mercado imobiliário para o final de 2015 / início de 2016 devido a absorção do estoque existente, com poucos lançamentos novos.

O FATOR Verità EM 2015

O cenário econômico frágil esperado para 2015 tende a aumentar a percepção de risco dos emissores e investidores do mercado de CRI. Por isso, a busca por ativos com estruturas sólidas e pouco correlacionadas com a conjuntura econômica nacional será o foco da equipe gestão do Banco Fator neste ano. Com a 3ª emissão de cotas do Verità finalizada em novembro de 2014, encerramos o ano com aproximadamente 30% de seu patrimônio em caixa ou LCIs, que são ativos líquidos, colocando o FUNDO em uma situação favorável para aproveitar as oportunidades que surgirão com o ambiente de taxas de retornos mais altas para o mercado de CRI em 2015.

FATOR Verità – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O Fator Verità fundo de Investimento Imobiliário – FII 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.

DESEMPENHO MENSAL DO FUNDO

O mês de Dezembro foi marcado por uma forte volatilidade nas taxas de juros tanto brasileiras como internacionais o que refletiu no valor da cota do FUNDO, apesar disto, o Verità encerrou o mês com uma rentabilidade positiva de 0,76% e o ano com acumulado de IGP-M + 7,74%.

Vale ressaltar que um dos pontos responsáveis pelo bom desempenho do FUNDO com relação ao IGP-M foi a diversificação entre os índices IPCA e IGP-M, que foi mantida na carteira do FUNDO durante todo ano de 2014, dado que a inflação oficial encerrou o ano próximo do teto da meta em 6,4% enquanto o IGP-M em 3,68%.

Posição do FUNDO	DEZEMBRO - 14
Patrimônio Líquido do FUNDO ⁽¹⁾	132.274.998
Número de Cotas Emitidas	1.235.765
Valor Patrimonial das Cotas ⁽¹⁾	107,04
Rentabilidade Mensal (%)	0,76%
Rentabilidade Mensal (% CDI)	79%
Data da Distribuição	15/12/2014
Distribuição por cota	1,09

- Data de referência: 31/12/2014
- ¹ Antes da Distribuição de Rendimentos

Mini DRE	
Desempenho Mensal do FUNDO	1.131.123,53
Custos	-124.229,83
Resultado líquido	1.006.893,70
Distribuição	1.340.855,24

- *Desempenho em regime de competência
- **Reflete a marcação à mercado dos ativos

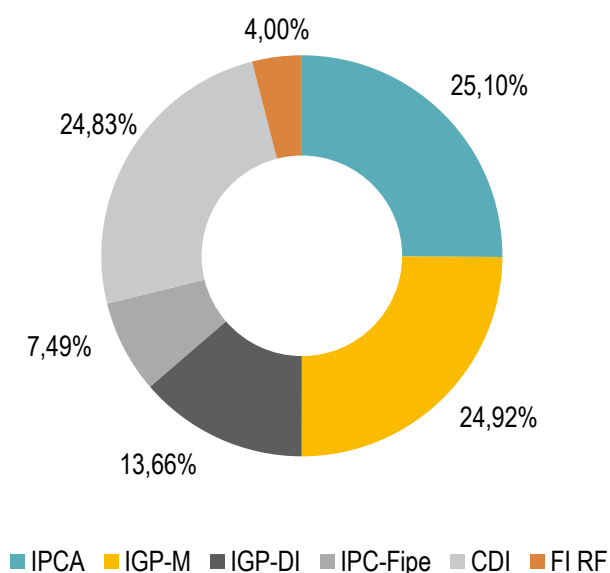
HISTÓRICO DE RENTABILIDADE

Mês/Ano	PL do FUNDO	Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)	Rentabilidade Mensal	Rentabilidade Mensal (% CDI)	Rentabilidade 12 meses	Rentabilidade 12 meses (%CDI)	Rentabilidade 12 meses (IGPM +)
jul/14	R\$ 95.124.691	R\$ 1,11	0,39%	41,68%	12,48%	125,73%	6,80%
ago/14	R\$ 95.363.551	R\$ 1,10	1,26%	146,80%	13,43%	132,92%	8,15%
set/14	R\$ 94.714.129	R\$ 1,08	0,31%	34,48%	12,71%	123,10%	8,85%
out/14	R\$ 94.623.884	R\$ 1,06	0,88%	93,52%	12,34%	117,70%	9,11%
nov/14	R\$ 132.608.959	R\$ 1,09	0,26%	30,84%	11,98%	112,84%	8,03%
dez/14	R\$ 132.274.998	R\$ 1,09	0,76%	79,44%	11,71%	108,30%	7,74%

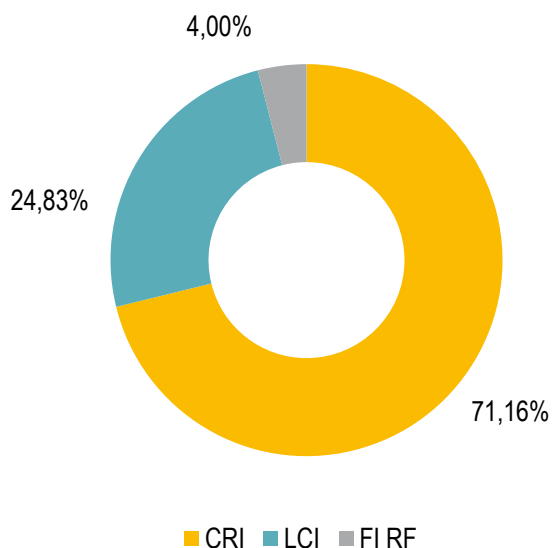
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Durante o mês de dezembro foi finalizada a primeira aquisição de CRI que era alvo da 3ª emissão de cotas (CRI-BMW, prazo de 8 anos e taxa de IPC-FIPE + 10% a.a.) foram investidos aproximadamente R\$ 10.000.000,00 na operação, o restantes dos recursos foram alocados em diversas LCI's até as futuras aquisições.

Distribuição da Carteira por Indexador

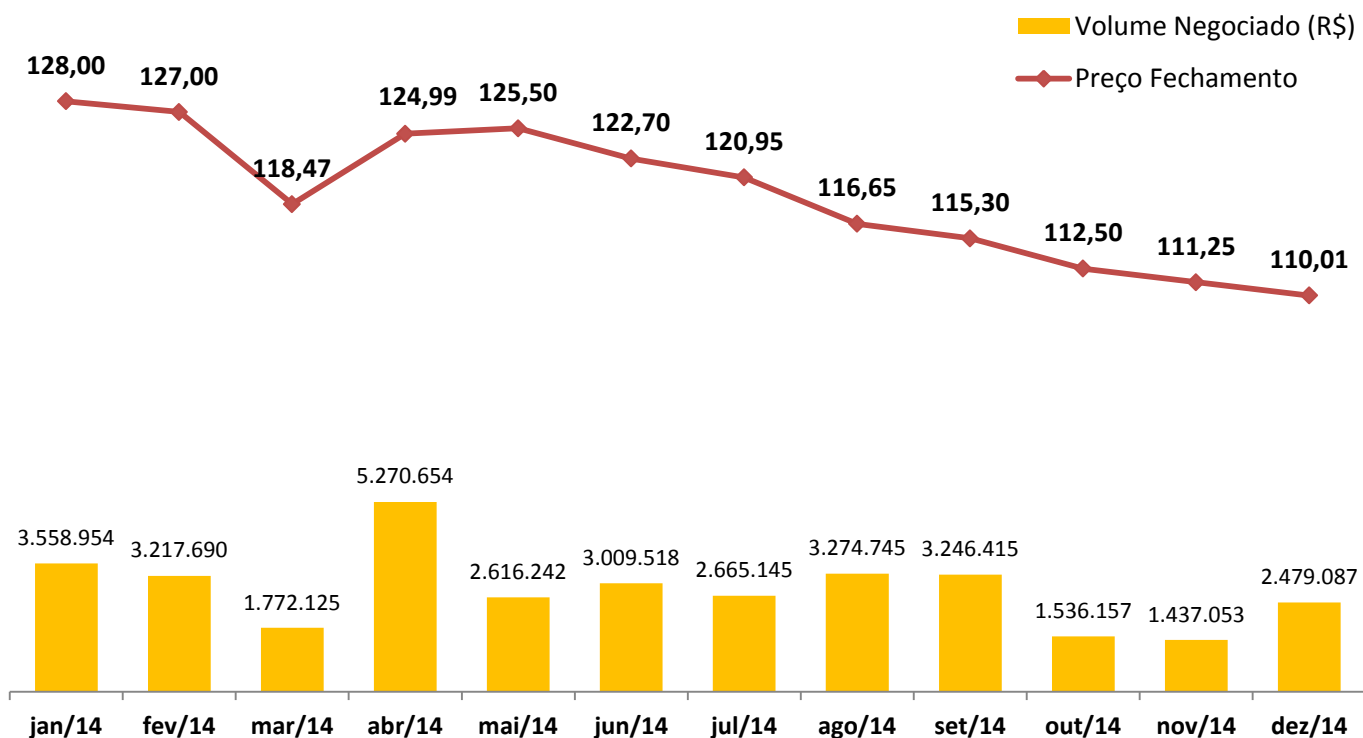


Distribuição da Carteira por Ativo



Ativo	Tx. Aquisição	Rating	% da Carteira
LCI	93,00% a.a.	AA	10,51%
LCI	92,00% a.a.	AA	7,56%
CRI - BMW	10,00% a.a.	n/a	7,49%
CRI - JPS	7,50% a.a.	A+	6,28%
CRI - RENNEN	7,73% a.a.	n/a	6,09%
CRI - Urbplan III	8,75% a.a.	n/a	5,98%
CRI - SHOPPINGS MGRUPO	10,00% a.a.	A+	5,92%
CRI - Petrobras Macaé	7,30% a.a.	n/a	5,72%
CRI - Pulverizado Lagoa Serena	8,00% a.a.	n/a	4,34%
CRI - Pulverizado Rizzo	9,00% a.a.	n/a	4,33%
CRI - Pulverizado 156	8,30% a.a.	A+	4,21%
FI RF	80,00% a.a.	n/a	4,00%
LCI	96,00% a.a.	AA	3,75%
CRI - General Shopping II	6,95% a.a.	n/a	3,60%
CRI - BR Distribuidora II	6,46% a.a.	AAA	3,02%
LCI	98,00% a.a.	A	3,01%
CRI - PPG	4,30% a.a.	AAA	2,00%
CRI - GSP	10,00% a.a.	n/a	1,96%
CRI - Pulverizado Máxima	6,50% a.a.	n/a	1,90%
CRI - Shopping Lajeado	6,50% a.a.	A-	1,50%
CRI - Banco do Brasil	5,92% a.a.	n/a	1,46%
CRI - Pulverizado 157 Sub.	12,00% a.a.	n/a	1,08%
CRI - BR Distribuidora I	5,08% a.a.	AAA	0,94%
CRI - Pulverizado 261	8,00% a.a.	A-	0,77%
CRI - Pulverizado 180	8,00% a.a.	A	0,73%
CRI - Pulverizado 259	8,70% a.a.	n/a	0,64%
CRI - Fleury	7,00% a.a.	n/a	0,40%
CRI - Brookfield Sub.	11,50% a.a.	n/a	0,40%
CRI - Pulverizado 269	8,00% a.a.	A-	0,14%
CRI - Petrobrás	7,70% a.a.	AAA	0,13%
CRI - Brookfield BTG	7,60% a.a.	AA-	0,12%

Desempenho do FUNDO no Mercado Secundário



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Administrador: Banco Fator S.A.

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Número de Cotistas: 2221

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.