



RELATÓRIO ANUAL
FATOR VERITÀ

2014



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, o que permite um melhor acesso a investimentos neste tipo de ativo, pois o investimento inicial é menor.

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 os demais R\$ 7.499.955,00 do Lote Suplementar.

Em outubro de 2014, o Fundo iniciou sua Terceira Emissão Pública de Cotas, emitindo 359.390 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 21 de novembro de 2014, captando o montante de R\$ 39.532.900,00, dos quais R\$ 4.532.880,00 foram objeto do Lote Adicional.

O Fator Verità FII encerrou o ano com 1.235.765 cotas e é negociado na BM&FBOVESPA através do *ticker* VRTA11.

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

Principais Características (31/12/2014)

Fundo	Fator Verità FII
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Banco Fator
Escriturador	Itaú Corretora de Valores
Custodiante	Banco Itaú
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	1235765
Valor Inicial da Cota	100
Valor de Mercado da Cota	110,01
Código de Negociação	VRTA11

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

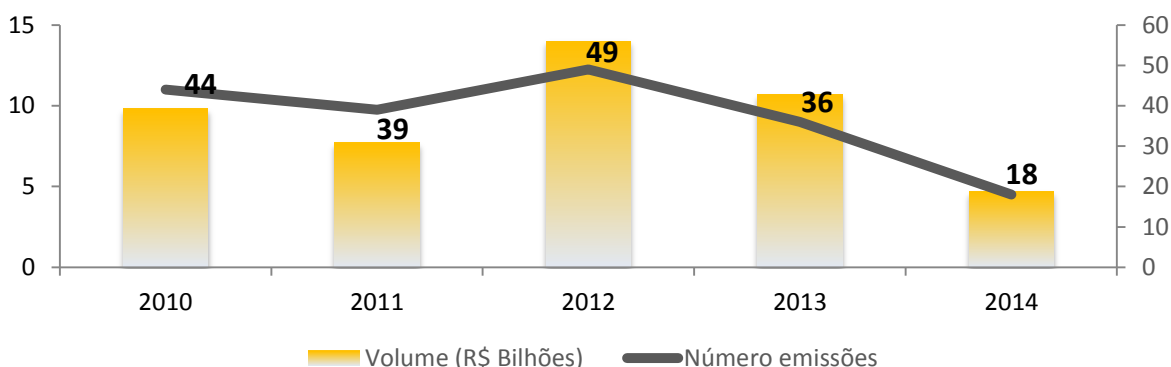
CONJUNTURA ECONÔMICA

Assim como em 2013, 2014 foi um ano de alta tanto para a Inflação quanto para a Taxa Básica de Juros, de instabilidade no mercado de valores e de queda no volume de emissões de Fundos Imobiliários. O volume emitido em Ofertas Públicas – ICVM 400 seguiu a trajetória descendente herdada do ano anterior. Se no auge do mercado de emissões imobiliárias (2012) foram emitidos R\$ 14 Bilhões, em 2013 e 2014 foram emitidos R\$ 10,7 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente.

A expansão do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários sofreu de semelhante desaceleração. De 2013 para 2014 o montante emitido retraiu em 16%, consequência do aumento da taxa básica de juros e contração de crédito. Ainda, o montante anual negociado caiu de R\$ 200 milhões em 2013 para R\$ 85 milhões em 2014, diminuindo ainda mais a liquidez de um mercado já ilíquido.

Mesmo em meio a um cenário de expectativas fracas de crescimento, herdadas do ano anterior, o Banco Central viu-se obrigado a continuar sua estratégia de aumento das taxas de juros para frear uma inflação cujas expectativas já ultrapassavam os 6,5% para o fechamento de 2014. Consequentemente, investidores passaram a exigir remunerações cada vez maiores e condizentes com os riscos de aplicar seu dinheiro em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Neste sentido, houve correção no preço das cotas de forma a fazer com que a distribuição de rendimentos dos fundos se adequassem à rentabilidade exigida pelos investidores. Tal correção de preços resultou para o ano de 2014 um leve resultado negativo (-1,82%), se compararmos com o ano de 2013 (-12,63%).

Ofertas Públicas de Fundos de Investimento Imobiliários - ICVM 400



Fonte: Bm&FBovespa/CVM, análise Fator

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

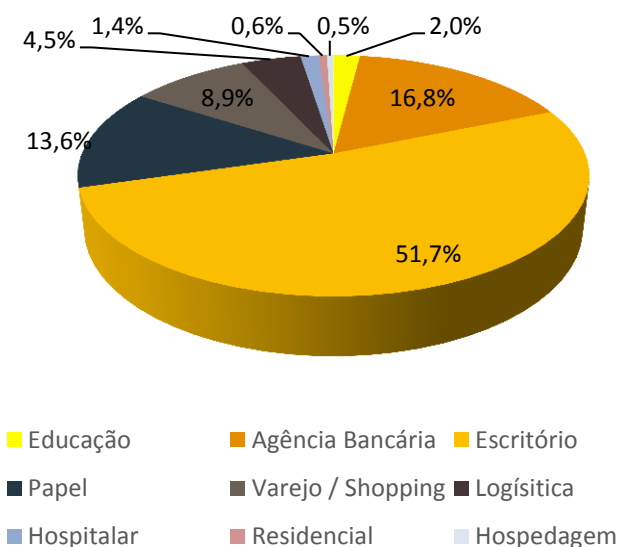
CONJUNTURA ECONÔMICA

Tipos de Fundo

Com o crescimento do mercado, cresce também a sofisticação das operações oferecidas aos investidores e a variedade de estratégias para a criação de valor para o investidor.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRIs, LHs, LCIs e Cotas de outros fundos imobiliários. O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, certos valores mobiliários relacionados com as atividades permitidas aos FIIs, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), LHs e LCIs, nos termos estabelecidos pela CVM.

A fim de explorar melhor as vastas oportunidades do mercado imobiliário, podemos dividi-lo em setores, cada qual com sua dinâmica, seus riscos e oportunidades. No gráfico abaixo, vemos a distribuição dos fundos existentes por setor:



Fonte: Bm&FBovespa, análise Fator

Observa-se que a indústria de FII apresenta majoritariamente fundos lastreados em empreendimentos comerciais, para receber a renda do aluguel e se aproveitar da valorização.

Recentemente, foram ofertados novos fundos imobiliários que têm como propósito investir em empreendimentos imobiliários de um determinado segmento, sem que seja definido, na captação, quais são os imóveis a serem adquiridos. Outros que se propõem a investir em empreendimentos em construção, e etc.

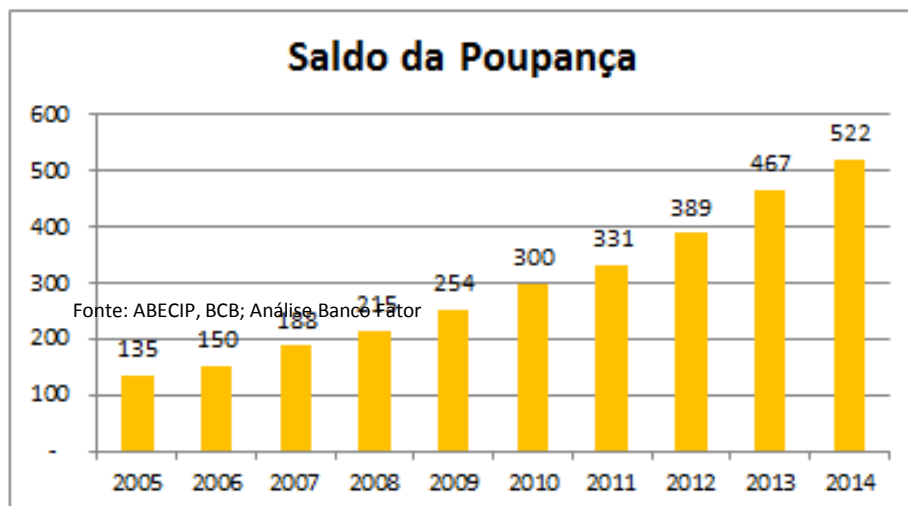
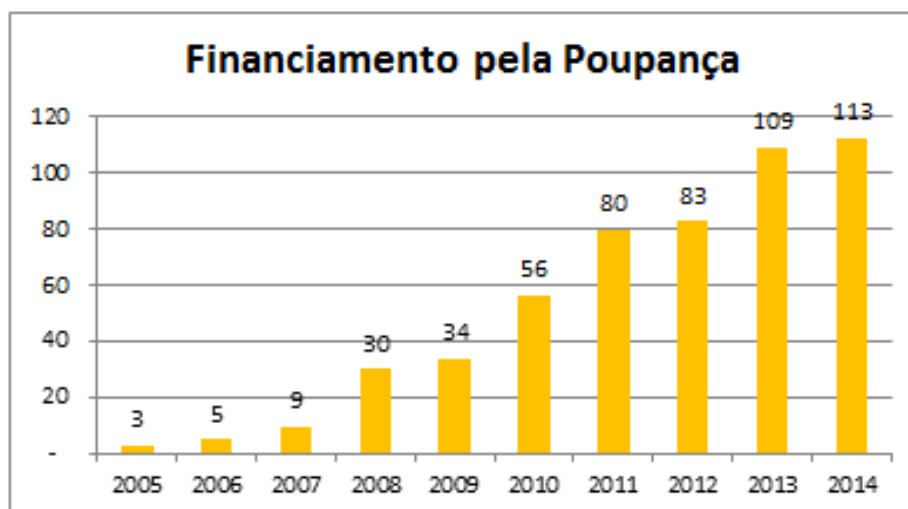
FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONJUNTURA ECONÔMICA

Fontes de Financiamento ao Crédito Imobiliário

Atualmente a poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) são os principais financiadores do crédito imobiliário. Entre 2005 e 2014, o valor financiado pela poupança teve alta de 3.659%, saltando de R\$ 3 bilhões para R\$ 113 bilhões. Já o estoque da poupança registrou elevação de 286% no mesmo período, de R\$ 135 bilhões em 2005 para R\$ 522 bilhões, 10 anos depois.

Apesar do crescimento do crédito imobiliário nos últimos anos no Brasil, a poupança ainda se apresenta como uma opção duradoura de fonte de *Funding* para o crédito.

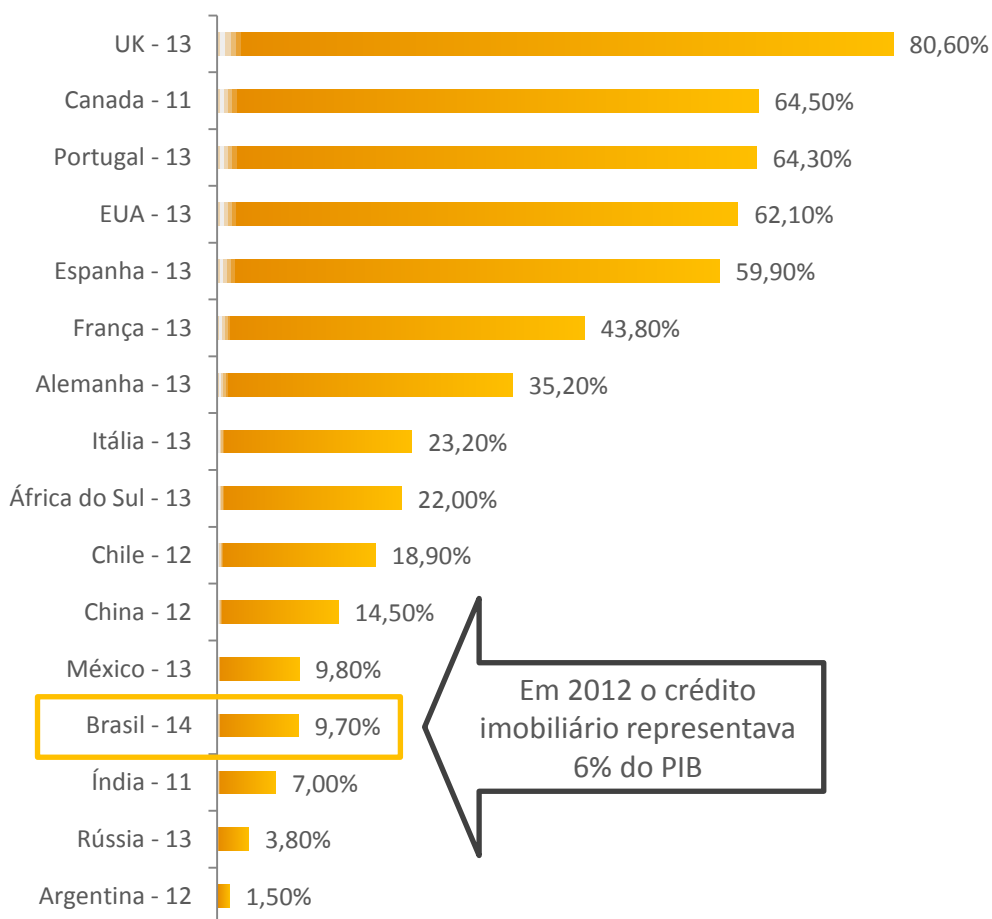


FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONJUNTURA ECONÔMICA

Crédito Imobiliário

Apesar da poupança ainda se apresentar como uma opção duradoura de fonte de recursos para o crédito imobiliário no Brasil, a participação desta classe de crédito no PIB nacional ainda é muito pequena, mostrando um forte potencial de crescimento do crédito e de formas alternativas para *funding*. O gráfico abaixo representa a relação Crédito Imobiliário / PIB.



Fonte: BCB, Hypostat, ABECIP, análise Fator

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DESEMPENHO DO FUNDO NO ANO DE 2014

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 2014 o Fundo distribuiu um total de R\$13.225.620 como rendimentos aos cotistas, equivalente a R\$14,26 por cota.

Nos últimos meses de 2014 o fundo teve sua performance afetada devido à 3ª emissão de cotas, que foi realizada ao preço de R\$110,00 por cota. O preço no mercado secundário convergiu no final do ano para o patamar da oferta

Considerando o preço de fechamento do dia 30 de dezembro de 2014, de R\$110,01, a *dividend yield anual* foi de aproximadamente 13% no ano de 2014

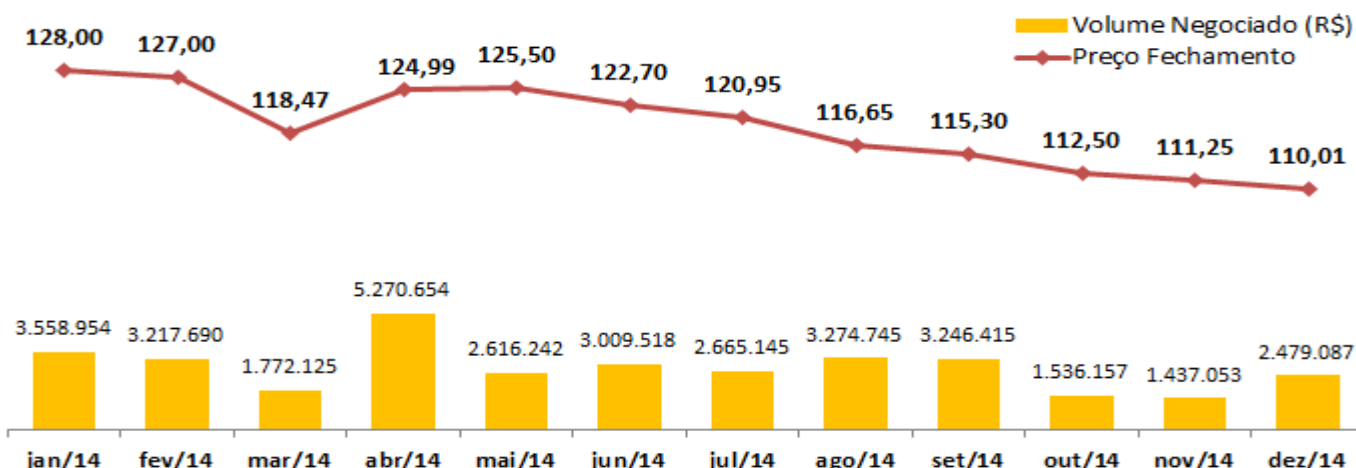
DISTRIBUIÇÕES MENSAIS (*)

Mês	Distribuição Total	Distribuição por cota	Mês	Distribuição Total	Distribuição por cota
jan/14	894.048,00	1,02	jul/14	977.094,00	1,11
fev/14	945.933,00	1,08	ago/14	961.416,00	1,1
mar/14	1.009.728,00	1,15	set/14	945.575,00	1,08
abr/14	1.003.087,00	1,14	out/14	927.129,00	1,06
mai/14	1.029.666,00	1,17	nov-14**	1.163.728,00	0,94
jun/14	2.027.360,00	2,31	dez/14	1.340.855,00	1,09

*Considerando as distribuições referentes a cada mês, os pagamentos são feitos no mês subsequente.

**Média por cota de distribuição considerando as cotas subscritas na primeira e segunda liquidação da 3ª emissão de cotas

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Bloomberg/Banco Fator

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NEGÓCIOS REALIZADOS EM 2014

Ao longo do primeiro semestre de 2014, o Fator Verita realizou a aquisição apenas 1 CRI

CRI – Anhanguera

Data de Vencimento: 07/11/2027

Indexador: IPCA

Emissor: RBCapital

Taxa de juros de aquisição: 8,35%

Pagamento de juros e amortização: Mensal

Lastro: contrato de Locação Atípico de imóvel em São Bernardo do Campo

Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel e Aval da Anhanguera Educacional

Tipo de Operação: Cooperativo

Além, do CRI acima descrito, o fundo também realizou investimento em 3 LCI durante o semestre

LCI 1 (R\$ 3.000.000) – Banco ABC Brasil adquirida em janeiro de 2014 com prazo de 60 dias

LCI 2 (R\$ 6.500.000) – Banco ABC Brasil adquirida em março de 2014 com prazo de 60 dias

LCI 3 (R\$ 8.500.000) – Banco Indusval adquirida em maio de 2014 com prazo de 61 dias – sendo a única LCI ainda ativa no encerramento do 1º semestre)

No mês de Março o FUNDO realizou a venda da totalidade do CRI – Damha que foi adquirido em dezembro de 2013. A taxa de compra foi de 9,00% e a de venda foi de 8,63% o que gerou um resultado positivo para o fundo de R\$53.590,33

Durante o segundo semestre do ano, o fundo adquiriu os 3 CRI's abaixo.

CRI – MGRUPO

Data de Vencimento: 20/06/2026

Indexador: IGP-DI

Emissor: Apice Securitizadora

Taxa de juros de aquisição: 10,00%

Pagamento de juros e amortização: Mensal

Lastro: Contrato de locação Master de três Shoppings detidos pelo MGRUPO

Garantias: Cessão fiduciária das receitas dos três shoppings mais a do Hotel Bagé; Fiança (Aldeia Shop Investimentos e Participações Societária Ltda; M. Infinity Participações Ltda; M. Blue Participações Ltda; Cyro Santiago Rodrigues; Magazine Incorporações S.A.; e M. Invest Planejamento e Administração de Shopping Center S.A.); alienação fiduciária dos quatro imóveis e do hotel. (a cessão fiduciária em garantia representa um colateral de 312% sobre as obrigações do CRI sênior)

Tipo de Operação: Shopping Center

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**NEGÓCIOS REALIZADOS EM 2014 – CONTINUAÇÃO****CRI – Petrobras Macaé**

Data de Vencimento: 20/10/2023

Indexador: IGP-M

Emissor: Barigui Securitizadora

Taxa de juros de aquisição: 7,30%

Pagamento de juros e amortização: Mensal

Lastro: contrato de Locação Atípico de imóvel empresarial na cidade de Macaé

Garantias: Multa no caso de saída do imóvel equivalente ao saldo devedor total do contrato

Tipo de Operação: Cooperativo

CRI – BMW

Data de Vencimento: 17/12/2022

Indexador: IPC-FIPE

Emissor: Habitasec Securitizadora

Taxa de juros de aquisição: 10,00%

Pagamento de juros e amortização: Mensal

Lastro: CCI representativa de CCB emitida pela BMW

Garantias: Hipoteca, Fiança da BMW e dos controladores, overcolateral de 20% do valor da operação representado por 137 créditos imobiliários de compra e venda de lotes, fundo de reserva

Tipo de Operação: Loteamento

Além, dos CRI's acima descrito, o fundo também realizou investimento em 5 LCI durante o semestre

LCI 1 (R\$ 6.500.000) – Banco BTG Pactual adquirida em agosto de 2014 com prazo de 90 dias

LCI 2 (R\$ 5.000.000) – Banco ABC Brasil adquirida em novembro de 2014 com prazo de 1 ano

LCI 3 (R\$ 10.000.000) – Banco Pine adquirida em maio de 2014 com prazo de 60 dias

LCI 4 (R\$ 4.000.000) – Banco Indusval adquirida em dezembro de 2014 com prazo de 90 dias

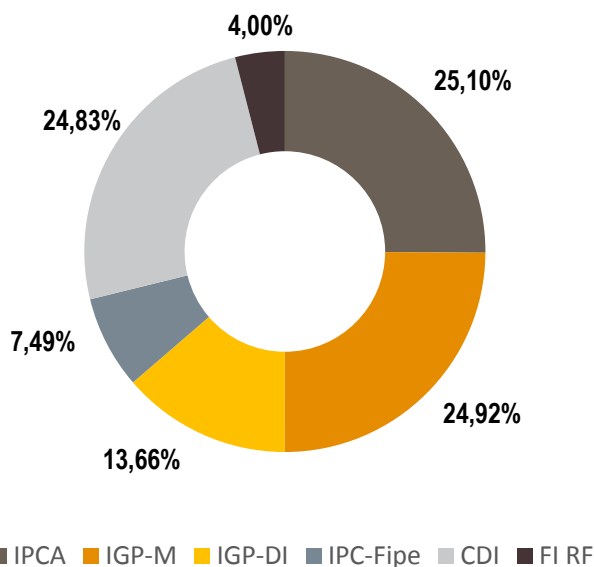
LCI 5 (R\$ 14.000.000) – Banco PTG adquirida em dezembro de 2014 com prazo de 60 dias

No mês de Setembro o FUNDO realizou a venda da totalidade do CRI – Anhanguera que foi adquirido em fevereiro de 2014, a venda foi realizada a taxa de 7,43% gerando resultado positivo ao fundo.

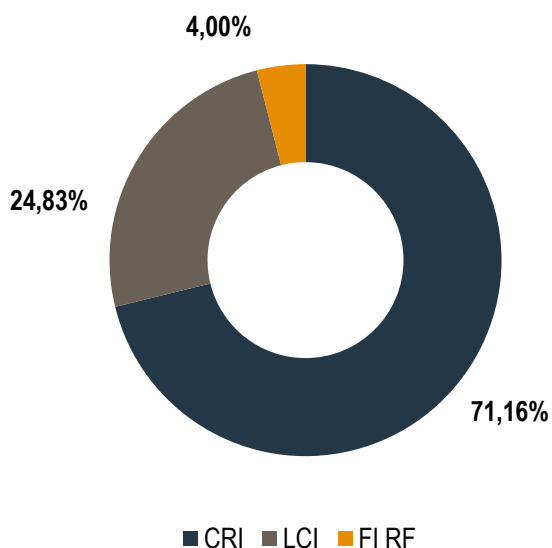
FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Indexador



Distribuição da Carteira por Ativo



Ativo	Tx. Aquisição	Rating	% da Carteira
LCI	93,00% a.a.	AA	0,1051
LCI	92,00% a.a.	AA	0,0756
CRI - BMW	10,00% a.a.	n/a	0,0749
CRI - JPS	7,50% a.a.	A+	0,0628
CRI - RENNEN	7,73% a.a.	n/a	0,0609
CRI - Urbplan III	8,75% a.a.	n/a	0,0598
CRI - SHOPPINGS MGRUPO	10,00% a.a.	A+	0,0592
CRI - Petrobras Macaé	7,30% a.a.	n/a	0,0572
CRI - Pulverizado Lagoa Serena	8,00% a.a.	n/a	0,0434
CRI - Pulverizado Rizzo	9,00% a.a.	n/a	0,0433
CRI - Pulverizado 156	8,30% a.a.	A+	0,0421
FI RF	80,00% a.a.	n/a	0,04
LCI	96,00% a.a.	AA	0,0375
CRI - General Shopping II	6,95% a.a.	n/a	0,036
CRI - BR Distribuidora II	6,46% a.a.	AAA	0,0302
LCI	98,00% a.a.	A	0,0301
CRI - PPG	4,30% a.a.	AAA	0,02
CRI - GSP	10,00% a.a.	n/a	0,0196
CRI - Pulverizado Máxima	6,50% a.a.	n/a	0,019
CRI - Shopping Lajeado	6,50% a.a.	A-	0,015
CRI - Banco do Brasil	5,92% a.a.	n/a	0,0146
CRI - Pulverizado 157 Sub.	12,00% a.a.	n/a	0,0108
CRI - BR Distribuidora I	5,08% a.a.	AAA	0,0094
CRI - Pulverizado 261	8,00% a.a.	A-	0,0077
CRI - Pulverizado 180	8,00% a.a.	A	0,0073
CRI - Pulverizado 259	8,70% a.a.	n/a	0,0064
CRI - Fleury	7,00% a.a.	n/a	0,004
CRI - Brookfield Sub.	11,50% a.a.	n/a	0,004
CRI - Pulverizado 269	8,00% a.a.	A-	0,0014
CRI - Petrobrás	7,70% a.a.	AAA	0,0013
CRI - Brookfield BTG	7,60% a.a.	AA-	0,0012

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PARA 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 Fator neste ano, sempre respeitando os preceitos de sua política de investimentos, conforme descrita no artigo 3º do Regulamento do Fundo.

Com a 3ª emissão de cotas do Verità finalizada em novembro de 2014, o Fundo encerrou o ano com aproximadamente 30% do 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.

VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS

O Fator Verità investe apenas em ativos financeiros de base imobiliária, prioritariamente em CRI. Sendo assim, a marcação a mercado destes ativos é de responsabilidade do custodiante do fundo, que tem sido o Banco Itaú Unibanco desde do início das operações. No link abaixo está disponível o Manual de Marcação a Mercado do custodiante.

http://www.itaucustodia.com.br/Manual_Precificacao.pdf

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	12.561	9.166
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	11.735	8.430
Rendimento de letras de crédito Imobiliário	690	729
Lucro de fundo de investimento Imobiliário	-	7
Lucro de certificados de recebíveis Imobiliários	136	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	12.561	9.166
Outros ativos financeiros	439	545
Receita com cotas de fundos de renda fixa	439	545
Outras receitas/despesas	(1.284)	(1.124)
Taxa de administração	(1.014)	(974)
Custódia	(59)	(57)
Correspondências e relatórios	(26)	(26)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(23)
Auditoria	(13)	(23)
Taxa cetip	(13)	(12)
Taxa bovespa	(15)	(8)
Taxa anbima	(3)	(3)
Publicação	(22)	(1)
Consultoria	(75)	-
Despesas cartorais e emolumentos	(19)	-
Outras despesas	(2)	
Outras receitas	-	3
Lucro líquido	11.716	8.587

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – FLUXO DE CAIXA
Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de recebíveis imobiliários - CRI	6.132	5.841
Recebimento prêmio de recebíveis imobiliários - CRI	128	-
Resgate de fundos de investimento imobiliário - FII	-	127
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	439	545
Recebimento de rendimento de certificado de depósito bancário - CDB	-	-
Correção Monetária	45	-
Pagamento de taxa de fiscalização	-	(23)
Pagamento da taxa de administração	(978)	(943)
Pagamento de taxa de custódia	(54)	(57)
Pagamento de outros gastos operacionais	(186)	(60)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	(22)	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>5.504</u>	<u>5.408</u>
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(27.214)	(58.969)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(57.000)	(41.723)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	-	(120)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	16.217	7.936
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	26.985	52.448
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	14.961	13.162
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(26.051)</u>	<u>(27.266)</u>
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	39.533	-
Gastos com colocação de cotas	(1.404)	-
Rendimentos pagos	(12.772)	(10.407)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>25.357</u>	<u>(10.407)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.810</u>	<u>(32.265)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	538	32.803
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.348	538

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – Balanço Patrimonial
Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e 2013
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	2014	% PL	2013	% PL
<u>Circulante</u>	38.660	29	3.224	3
Disponibilidades	3	-	2	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	5.344	4	536	-
Cotas de fundos de investimento	5.344	4	536	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	33.185	25	2.525	3
Letras de crédito imobiliário - LCI	33.185	25	2.525	3
Outros valores a receber	128	-	161	-
<u>Não circulante</u>	95.098	72	93.417	98
Realizável a longo prazo	95.098	72	93.417	98
Aplicações financeiras	95.098	72	93.417	98
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	95.098	72	93.417	98
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	95.098	72	93.417	98
Total do ativo	133.758	101	96.641	101
<u>Passivo</u>	2014	% PL	2013	% PL
<u>Circulante</u>	1.483	1	985	1
Rendimentos a distribuir	1.341	1	888	1
Provisões e contas a pagar	142	-	97	-
Taxa de administração	116	-	80	-
Outros	26	-	17	-
Patrimônio líquido	132.275	100	95.656	100
Cotas integralizadas	135.896	103	96.363	101
(-) Gasto com colocação de cotas	(1.967)	(1)	(563)	(1)
Lucros acumulados	28.205	21	16.489	17
(-) Distribuição de rendimentos	(29.859)	(23)	(16.633)	(17)
Total do passivo	133.758	101	96.641	101

 As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras
fator.com.br

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.