



RELATÓRIO MENSAL
FATOR VERITÀ FII

Setembro de 2015

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
Público 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	3 emissões de cotas realizadas

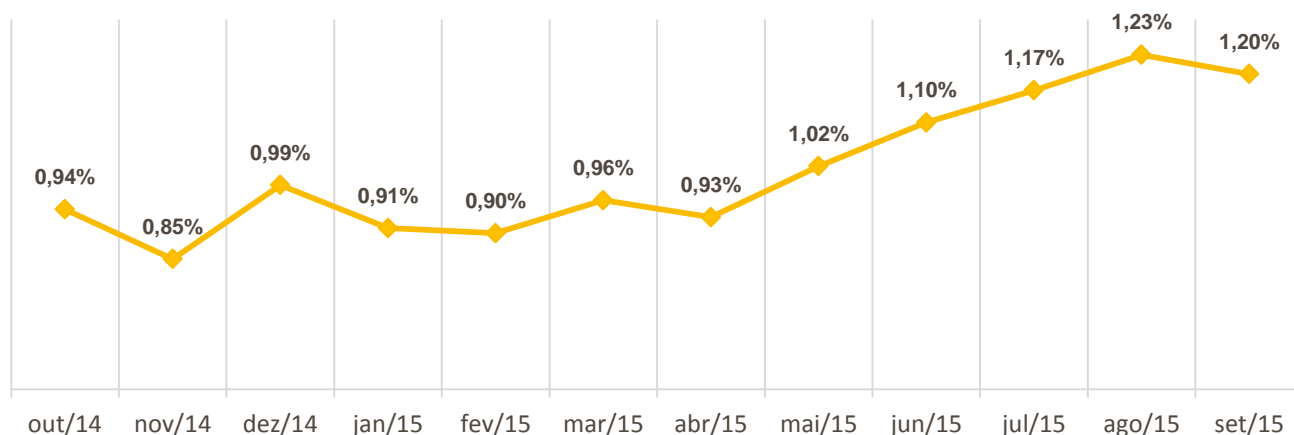
COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de setembro, o mercado brasileiro foi impactado pelo rebaixamento de Risco de Crédito do Brasil pela S&P. Conseqüentemente, o mercado de fundos imobiliários sofreu com os movimentos da economia. A cota do Fator Verità teve um desempenho positivo de 0,16%, enquanto o índice de fundos imobiliários IFIX teve uma variação negativa de 3,96%. Apesar de positivo, o resultado do Fundo foi impactado pela forte alta na curva de juros no início do mês, o que influenciou negativamente a marcação a mercado dos CRI's da carteira. Importante ressaltar que o processo de marcação a mercado não tem efeito caixa no fundo e, portanto, não impacta na distribuição de resultados.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de setembro ocorre no dia 15 de outubro de 2015 no valor de R\$ 1,29 por cota, totalizando um montante distribuído de R\$ 1.598.222,04. A política de distribuição de rendimentos do Fundo esta de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa¹. Este resultado proporciona um *Dividend Yield* de 1,20% no mês.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimento	Nº de Cotas	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	Dividend Yield*
out/14	94.623.884,47	107,97	927.128,51	876.375	1,06	112,50	0,94%
nov/14	132.608.959,47	107,31	1.163.728,22	1.235.765	0,94	111,25	0,85%
dez/14	132.274.997,93	107,04	1.340.855,24	1.235.765	1,09	110,01	0,99%
jan/15	132.662.238,74	107,35	1.250.356,45	1.235.765	1,01	111,80	0,91%
fev/15	132.564.762,95	107,27	1.250.243,66	1.235.765	1,01	113,00	0,90%
mar/15	133.097.999,75	107,70	1.285.226,27	1.235.765	1,04	108,60	0,96%
abr/15	133.401.502,77	107,95	1.257.106,53	1.235.765	1,02	109,90	0,93%
mai/15	133.783.177,32	108,26	1.394.269,16	1.235.765	1,13	110,39	1,02%
jun/15	133.998.573,88	108,43	1.488.146,95	1.235.765	1,20	109,00	1,10%
jul/15	132.693.978,74	107,38	1.583.142,66	1.235.765	1,28	109,90	1,17%
ago/15	131.278.041,18	106,23	1.662.798,46	1.235.765	1,35	109,15	1,23%
set/15	129.895.178,13	105,11	1.598.222,04	1.235.765	1,29	108,10	1,20%

Dividend Yield* (%)

¹ Lei nº 8.668.

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

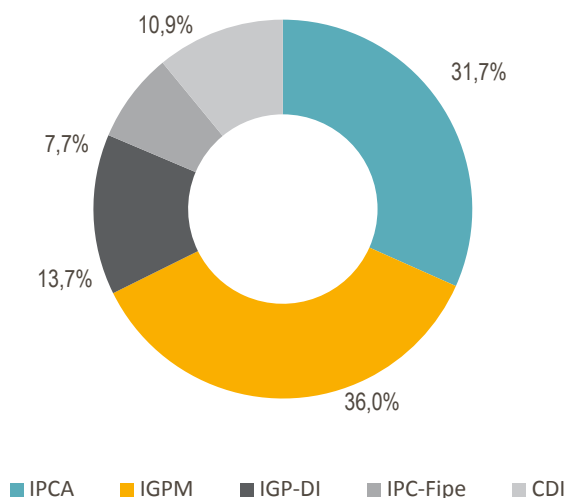
No mês de setembro o Fundo fez aquisição de um CRI com risco corporativo da Iguatemi, com Alienação Fiduciária de um Shopping Center em Campinas. A operação tem prazo de 10 anos, rating AA+ e é remunerando CDI + 0,15% a.a.

O Fundo alocou todos os recursos captados na terceira emissão de cotas. É esperado que a partir desse momento que a distribuição de rendimento se estabilize.

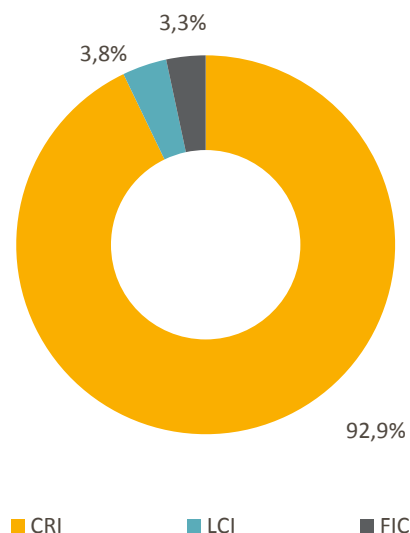
Ativo	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Data de Vencimento	Rating	% da Carteira
CRI BMW	Habitasec Sec.	1ª / 42ª	Loteamento	10,00%	IPC-Fipe	17/12/22	N/A	7,67%
CRI BRMalls	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	06/03/24	AA	7,64%
CRI THCM	Gaia Sec.	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	14/11/27	N/A	7,11%
CRI Rizzo 2	Cibrasec Sec.	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	04/05/27	N/A	6,31%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	15/10/29	N/A	6,22%
CRI Shoppings Mgrupo	Apice Sec.	1ª / 35ª	Shopping	10,00%	IGP-DI	20/06/26	A+	6,21%
CRI JPS	Habitasec Sec.	1ª / 1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	15/10/20	A+	6,06%
CRI Petrobras Macaé	Barigui Sec.	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	20/10/23	N/A	5,71%
CRI Urbplan III	Habitasec Sec.	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	15/10/22	N/A	5,08%
CRI Rizzo	Cibrasec Sec.	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	20/07/24	N/A	4,08%
CRI Pulverizado 156	Brazilian Sec.	1ª / 156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	13/12/39	BBB	3,91%
CRI Iguatemi	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	17/09/25	AA+	3,80%
CRI Lagoa Serena	Gaia Sec.	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	20/12/21	N/A	3,59%
CRI General Shopping II	Habitasec Sec.	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	10/12/24	A-	3,45%
CRI BR Distribuidora II	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	15/12/23	AAA	3,12%
CRI GSP	Gaia Sec.	5ª / 29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	25/10/21	N/A	1,89%
CRI PPG	RB Capital Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	12/06/23	AAA	1,88%
CRI Máxima	Cibrasec Sec.	2ª / 192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	22/07/23	N/A	1,66%
CRI Shopping Lajeado	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	15/02/23	A-	1,52%
CRI Banco do Brasil	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	13/10/23	N/A	1,44%
CRI Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian Sec.	1ª / 157ª	Pulverizado	12,00%	IGPM	13/12/2039	N/A	0,97%
CRI BR Distribuidora I	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	15/04/31	AAA	0,85%
CRI Pulverizado 261	Brazilian Sec.	1ª / 261ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	20/10/41	A+	0,60%
CRI Pulverizado 180	Brazilian Sec.	1ª / 180ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	20/08/40	A	0,59%
CRI Pulverizado 259	Brazilian Sec.	1ª / 259ª	Pulverizado	8,70%	IGPM	20/09/31	N/A	0,53%
CRI Brookfield Gaia (Sub)	Gaia Sec.	4ª / 30ª	Pulverizado	11,50%	IGPM	11/10/21	N/A	0,44%
CRI Fleury	Gaia Sec.	4ª / 34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	18/10/21	N/A	0,38%
CRI Pulverizado 269	Brazilian Sec.	1ª / 269ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	20/11/41	A-	0,13%
LCI ABC	Banco ABC	n.a.	Banco	96,00%	CDI	23/11/15	AA	3,80%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

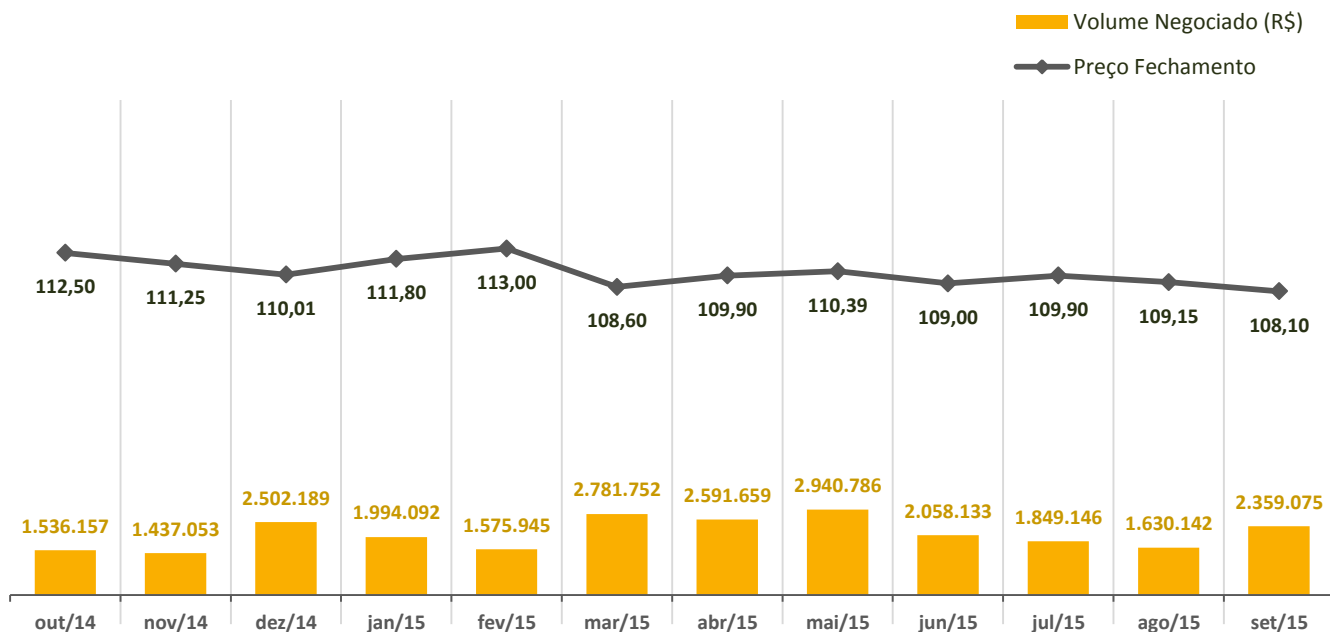
Distribuição da Carteira por Indexador



Distribuição da Carteira por Ativo



DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

EXCLARECIMENTO DO GESTOR

CRI MGRUPO (35ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.)

Conforme a ordem do dia da assembleia geral de titulares do CRI MGrupo, ocorrida em 28 de setembro de 2015, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 25 de maio, 23 de junho e 29 de setembro de 2015, foi deliberada, novamente, a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários no estado em que se encontrarem, observado a não recomposição do Fundo de Reserva de 18 de setembro de 2015 até a presente data, apesar de o CRI continuar pecuniariamente adimplente.

O Fundo adquiriu o Certificado de Recebíveis Imobiliários seniores da 35ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A (“CRI MGrupo”) em 04 de agosto de 2014, o qual corresponde a 6,21% (seis vírgula vinte e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, na data de 30 de setembro de 2015. O CRI têm como lastro os contratos de aluguel do Shopping Max, Shopping Aldeia e Shopping Bento Gonçalves (em conjunto, “Shoppings Centers”), todos situados no Rio Grande do Sul. Na sua emissão, a operação teve rating “A” atribuído pela agência internacional Fitch e “A+” pela agência nacional SR Rating. Ainda conta com as seguintes garantias:

- (i) Fiança de pessoas físicas e jurídicas ligadas aos Cedentes, proprietários dos Shopping Centers lastro do CRI;
- (ii) Alienação fiduciária dos Shopping Centers e um hotel localizado em Bagé (RS), também de propriedade dos Cedentes. O valor de mercado dos imóveis, em conjunto, é de, aproximadamente, R\$ 165,9 milhões. Considerando um Saldo Devedor inicial da operação sênior de R\$ 38,0 milhões, a garantia imobiliária representa 437% do valor do CRI sênior.
- (iii) Alienação fiduciária das quotas das Cedentes (proprietárias dos imóveis); e
- (iv) Cessão fiduciária de créditos das Cedentes decorrentes da exploração dos Shopping Centers;

Além da operação do CRI MGrupo, o Fundo tem participação no CRI da 89ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia Securitizadora (“CRI Lajeado”) no valor de, aproximadamente, R\$ 2,0 milhões (equivalente a 1,52% do Patrimônio Líquido do Fundo, data base do dia 30 de setembro de 2015). Esta operação é lastreada em contratos de aluguéis do Shopping Lajeado, localizado em Lajeado (RS), imóvel este também pertencente à Cedente MGrupo. A operação teve um rating na emissão de “A-” pela agência internacional Fitch e é composta pelo seguinte conjunto de garantias:

- (i) Cessão Fiduciária dos recebíveis imobiliários oriundos dos alugueis do Shopping Lajeado;
- (ii) Alienação Fiduciária de 70% do Shopping Lajeado que foi avaliado (valor de mercado) em R\$ 127,5 milhões, enquanto o saldo devedor da dívida é de, aproximadamente, R\$ 22,5 milhões (data base agosto de 2015), ou seja, o imóvel representa 567% do valor do CRI.; e
- (iii) Aval dos acionistas da MGrupo.

EXCLARECIMENTO DO GESTOR

CRI MGRUPO (35ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.)

Apesar de a operação não ter acionado o vencimento antecipado, a equipe de Gestão entende que a capacidade creditícia da Cedente está prejudicada devido ao ocorrido com sua outra operação de CRI, podendo a operação CRI Lajeado, futuramente, ter suas garantias acionadas.

A equipe de Gestão crê que as garantias de ambas as operações são suficientes a fim de resguardar a totalidade da exposição do fundo nos CRIs. Contudo, o Custodiante persistiu no lançamento de uma provisão em relação a estes ativos na ordem de 20% do saldo devedor remanescente de cada CRIs no Fundo o que impacta diretamente a cota patrimonial. Entretanto, por não ter um efeito caixa, não impacta na distribuição de resultados. Esta provisão será feita em dois períodos, sendo que um ocorreu no mês de setembro e o outro ocorrerá no mês de outubro.

Devido à adimplência do CRI MGrupo, a distribuição de rendimentos do mês de setembro foi de R\$ 1,29 por cota. Segundo estimativas do Gestor, supondo que ambos os ativos fossem excluídos do fluxo de caixa do Fundo, a distribuição de rendimentos teria um impacto negativo, distribuindo então R\$ 1,21 por cota.

A equipe de Gestão do Fator Verità FII acompanha ativamente os procedimentos adotados e decisões tomadas, de maneira a proteger os interesses dos cotistas do Fundo.

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrador: Banco Fator S.A.

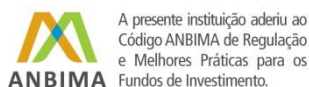
Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 2.378 (Pessoas Físicas: 2.370; Pessoas Jurídicas: 8)

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.