



**RELATÓRIO ANUAL**  
**FATOR VERITÀ**

2015



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

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 de 2015 com 1.235.765 cotas e é negociado na BM&FBOVESPA através do *ticker* VRTA11.

Principais Características	
Fundo	Fator Verità FII
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Administrador	Banco Fator S.A.
Gestor	Fator Administração de Recursos (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.
Rendimentos	Mensal
Nº de Cotas Emitidas	1.235.765 cotas
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Código de Negociação	VRTA11

## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CONJUNTURA ECONÔMICA

No decorrer do ano de 2015 os juros e inflação partiram para patamares ainda maiores dos que os vistos em 2014. Se o governo demonstrou maiores esforços no começo do ano a fim de reverter este cenário, a partir de maio vimos a desordem da estrutura pública e a consolidação da crise política e econômica no país.

Com a crise econômica já vigente, junto à incapacidade por parte do governo de implementar medidas eficazes para reverter o cenário caótico, as agências de Rating (Fitch e S&P) retiraram o grau de investimento dos títulos soberanos locais, conquistado em 2008.

Esta instabilidade política e econômica derrubaram a confiança tanto do investidor como a do empreendedor para a realização de projetos de longo prazo. Refletindo tal fato, o mercado imobiliário, que já vinha sofrendo com a dificuldade de financiamento advinda da restrição ao crédito, teve retração de 13,2% no setor de construção civil e 10,0% no preço de venda dos imóveis.

Seguindo a trajetória da contração do mercado imobiliário e da atual conjuntura econômica, o estoque de Patrimônio Líquido do setor de Fundo de Investimento Imobiliários (FII) teve uma queda de 0,27% frente ao ano de 2014, totalizando o volume de R\$ 36,6 bilhões no ano de 2015. Analogamente, o mercado de securitização teve uma redução de ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) de 62,0%, perfazendo um total de R\$ 4,8 bilhões.

Na contramão do mercado imobiliário e da atual conjuntura econômica, até o final de Novembro o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário contava com uma valorização de 8,7%, medida pela variação do índice imobiliário IFIX entre Novembro de 2015 e Dezembro de 2014, contra uma contração registrada de 2,8% no ano de 2014. Contudo, em Dezembro o índice contraiu 3,0% por causa da ameaça de tributação de ativos de cunho imobiliário.

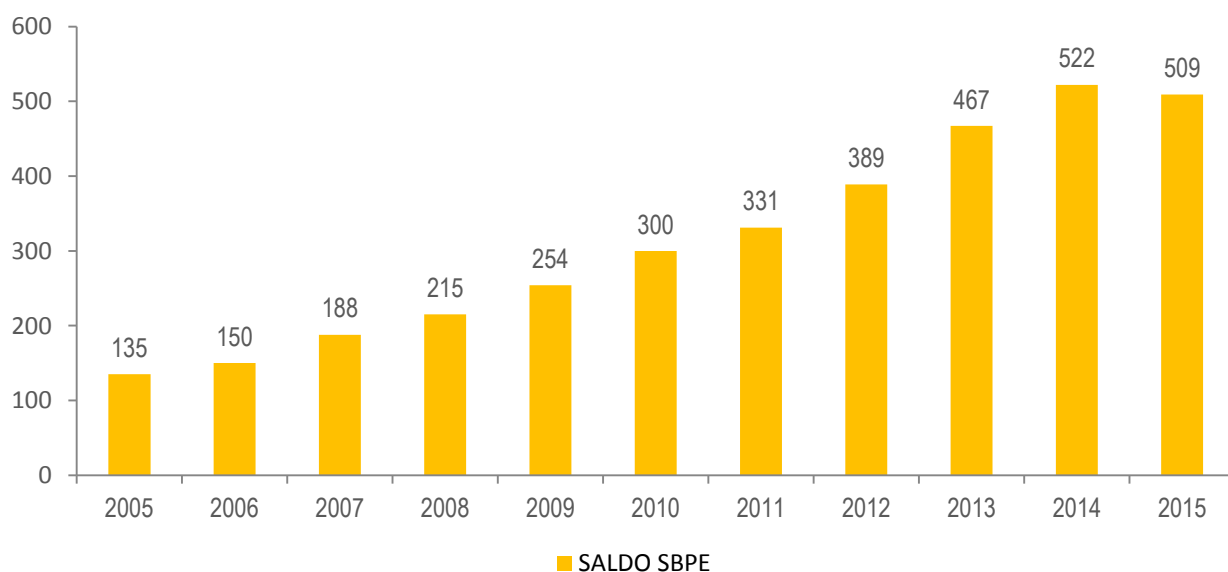
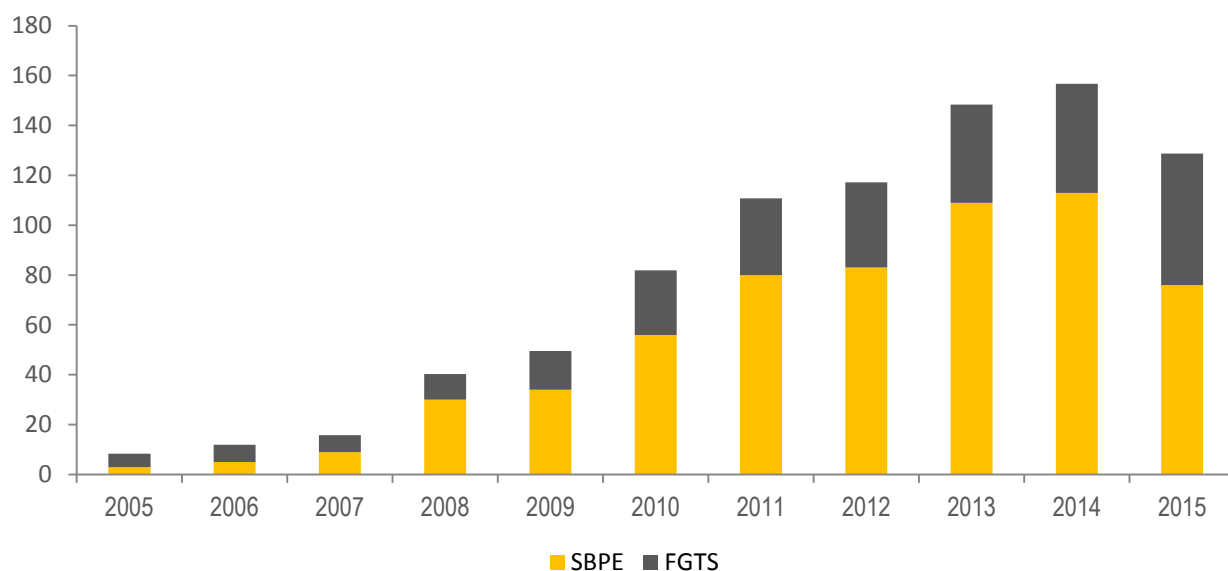
A ameaça surgiu com a Medida Provisória (MP) nº 694, a qual visava à mudança do regime tributário de diversos ativos financeiros a partir do ano fiscal de 2016, incluindo o fim da isenção fiscal para novas emissões de FIIs, CRIs e LCIs – o estoque não seria afetado. Contudo, a MP não foi votada e as redações subsequentes não mais incluíam as alterações para estes ativos financeiros. Desta forma, não acreditamos que haja risco no curto prazo em relação à mudança de tributação deste tipo de ativos.

## 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. Contudo, em 2015 houve queda de 33%. Já o estoque da poupança registrou elevação de 277% no mesmo período, de R\$ 135 bilhões em 2005 para R\$ 509 bilhões em 2015.



Fonte: ABECIP, BCB; Análise Banco Fator

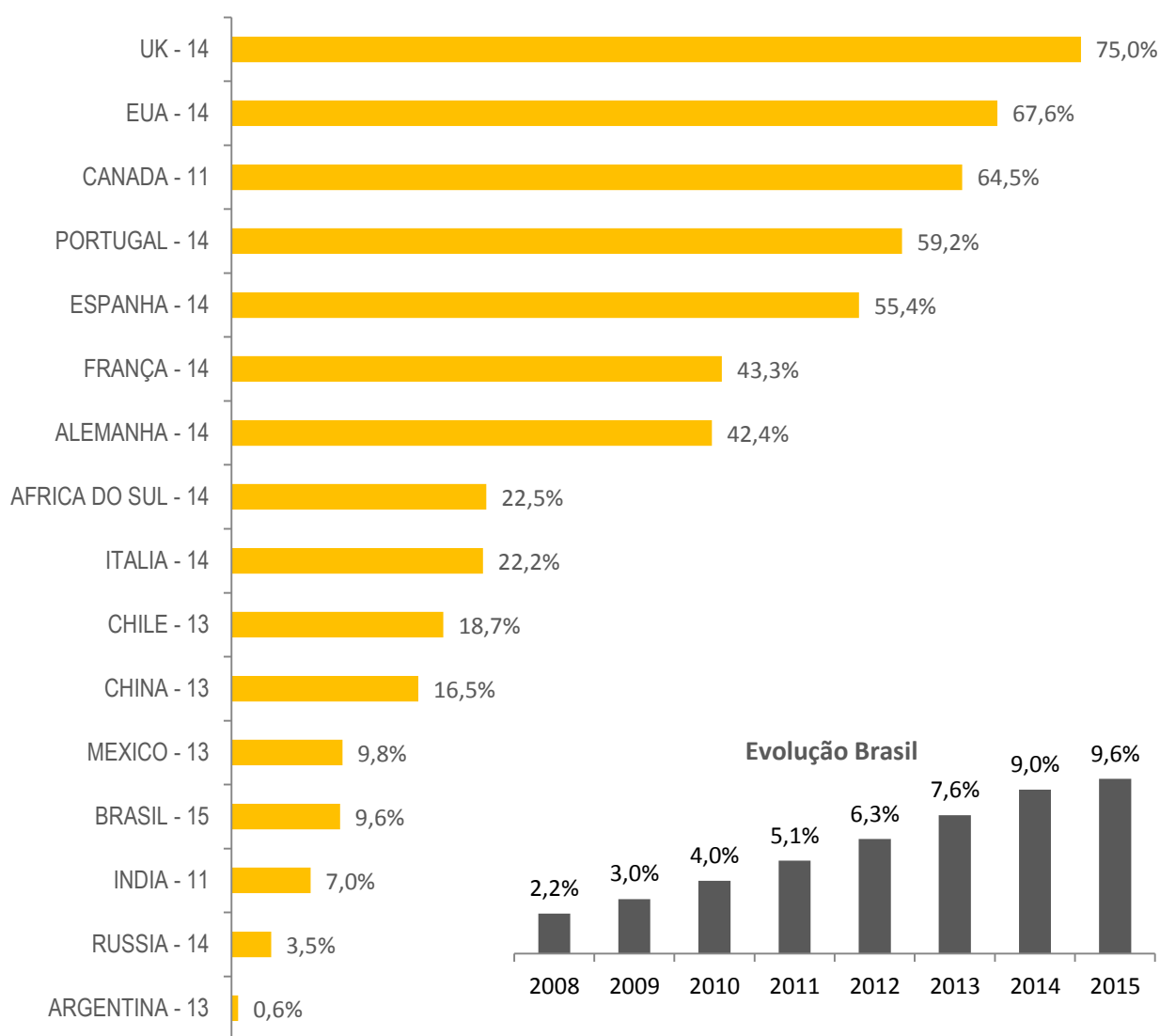
FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONJUNTURA ECONÔMICA

Crédito Imobiliário

Apesar da poupança ainda se apresentar como uma opção duradoura de fonte de *Funding* 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. O gráfico abaixo representa a relação Crédito Imobiliário / PIB

Crédito Imobiliário / PIB



Fonte: BCB, Hypostat, ABECIP, análise Fator

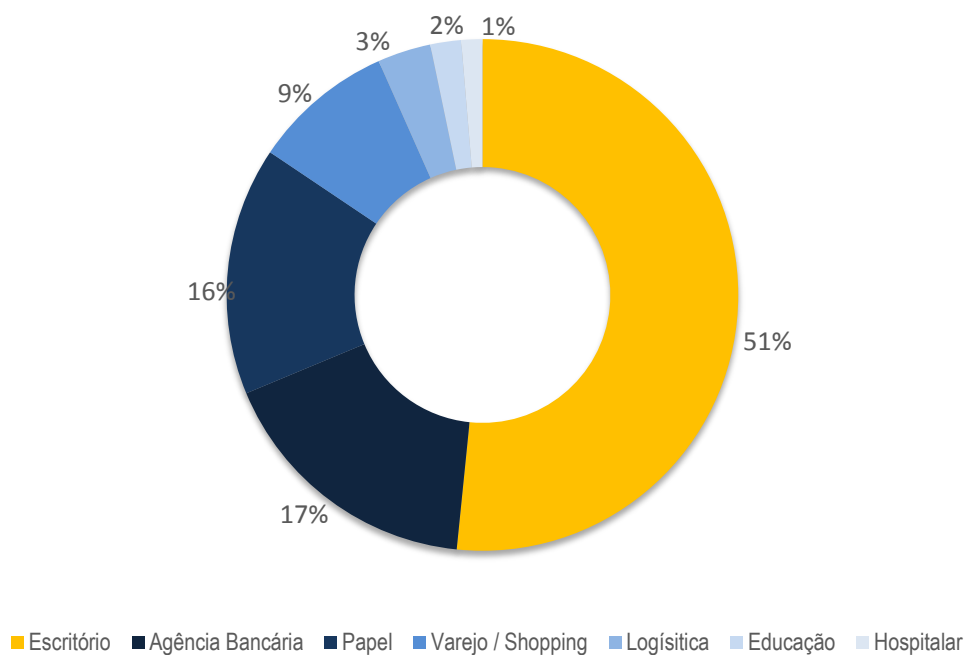
## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

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. Assim, este pode escolher dentre inúmeras alternativas de Fundos de Investimento Imobiliário para investir o seu capital.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na aquisição de imóveis prontos e 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e Cotas de outros FII's. O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, valores mobiliários lastreados em imóveis e títulos imobiliários, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) e ações de empresas voltadas ao mercado imobiliário, tudo dentro das restrições impostas 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.



## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### DESEMPENHO DO FUNDO NO ANO DE 2015

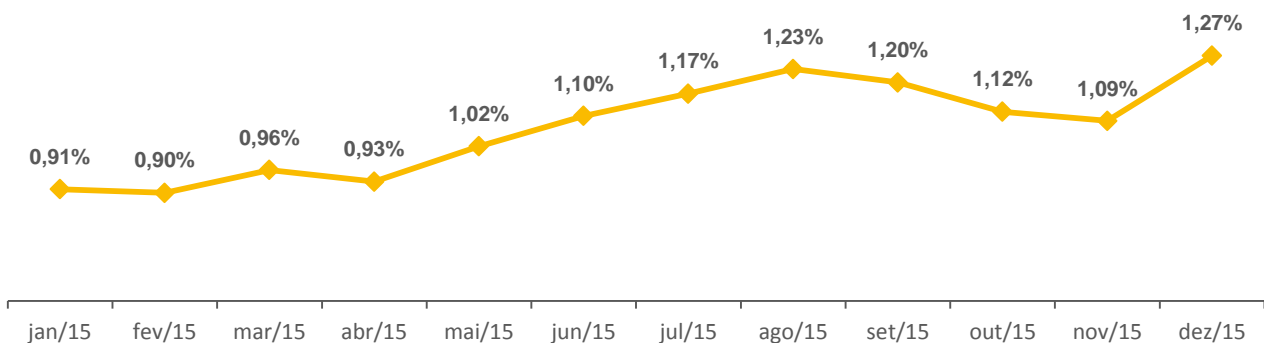
A distribuição de rendimentos do Fundo referente no ano de 2015 foi no valor de R\$ 17.454.943,59. A política de distribuição de rendimentos do Fundo esta de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

O valor da cota de mercado do fundo teve uma queda representativa no mês de dezembro, chegando ao valor de R\$ 105,50 devido a publicação da Medida Provisória (MP) nº 694, na qual é proposto o fim da isenção tributária para vários ativos financeiros, inclusive para os de cunho imobiliário, como CRI, LCI e cotas de Fundos Imobiliários. O *dividend yield* anual foi de, aproximadamente, 13,0% no ano de 2015.

### DISTRIBUIÇÕES MENSAIS

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimento	Nº de Cotas	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	Dividend Yield*
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%
out/15	128.159.202,40	103,71	1.525.700,83	1.235.765	1,23	110,60	1,12%
nov/15	128.100.215,38	103,66	1.505.361,20	1.235.765	1,22	111,62	1,09%
dez/15	128.533.066,17	104,01	1.654.369,38	1.235.765	1,34	105,50	1,27%

### DIVIDEND YIELD (%)



Fonte: Bloomberg/Banco Fator

**FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

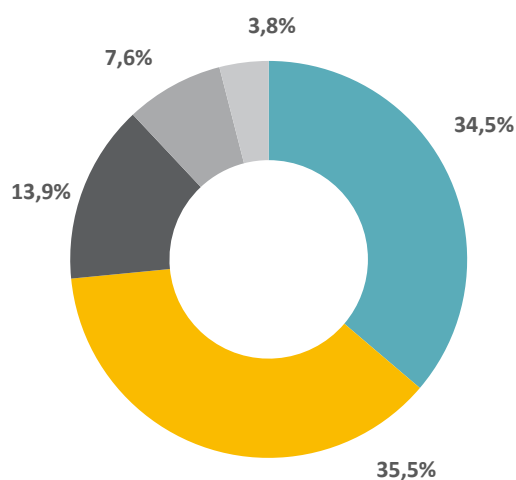
Ativo	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Pagamento Juros	Data de Vencimento	Rating	% da Carteira
CRI BMW	Habitasec Sec.	1ª / 42ª	Loteamento	10,00%	IPC-Fipe	Mensal	17/12/22	n.a.	7,62%
CRI BRMalls	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	Mensal	06/03/24	AA	7,52%
CRI THCM	Gaia Sec.	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	14/11/27	n.a.	6,91%
CRI Rizzo 2	Cibrasec Sec.	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	04/05/27	n.a.	6,61%
CRI Shoppings Mgrupo	Apice Sec.	1ª / 35ª	Shopping	10,00%	IGP-DI	Mensal	20/06/26	A+	6,40%
CRI JPS	Habitasec Sec.	1ª / 1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	Mensal	15/10/20	A+	6,05%
CRI Petrobras Macaé	Barigui Sec.	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	Mensal	20/10/23	n.a.	5,84%
CRI Shopping Limeira	Apice Sec.	1ª / 22ª	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	07/12/27	AA-	5,60%
CRI Urbplan III	Habitasec Sec.	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	Mensal	15/10/22	n.a.	5,01%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	Mensal	15/10/29	AA	3,94%
CRI Rizzo	Cibrasec Sec.	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	Mensal	20/07/24	n.a.	3,88%
CRI Iguatemi	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	Mensal	17/09/25	AA+	3,81%
CRI Lagoa Serena	Gaia Sec.	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	Mensal	20/12/21	n.a.	3,51%
CRI General Shopping II	Habitasec Sec.	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	Mensal	10/12/24	A-	3,50%
CRI Pulverizado 156	Brazilian Sec.	1ª / 156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	Mensal	13/12/39	BBB	3,49%
CRI BR Distribuidora II	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	Mensal	15/12/23	AAA	2,87%
CRI PPG	RB Capital Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	Anual	12/06/23	AAA	1,99%
CRI GSP	Gaia Sec.	5ª / 29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	Mensal	25/10/21	n.a.	1,70%
CRI Máxima	Cibrasec Sec.	2ª / 192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	Mensal	22/07/23	n.a.	1,60%
CRI Shopping Lajeado	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	Mensal	15/02/23	A-	1,50%
CRI Banco do Brasil	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	Mensal	13/10/23	n.a.	1,40%
CRI Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian Sec.	1ª / 157ª	Pulverizado	12,00%	IGPM	Mensal	13/12/2039	n.a.	1,00%
CRI BR Distribuidora I	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	Mensal	15/04/31	AAA	0,87%
CRI Pulverizado 180	Brazilian Sec.	1ª / 180ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/08/40	A	0,59%
CRI Pulverizado 261	Brazilian Sec.	1ª / 261ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/10/41	A+	0,56%
CRI Pulverizado 259	Brazilian Sec.	1ª / 259ª	Pulverizado	8,70%	IGPM	Mensal	20/09/31	n.a.	0,52%
CRI Brookfield Gaia (Sub)	Gaia Sec.	4ª / 30ª	Pulverizado	11,50%	IGPM	Mensal	11/10/21	n.a.	0,48%
CRI Fleury	Gaia Sec.	4ª / 34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	Mensal	18/10/21	n.a.	0,38%
CRI Pulverizado 269	Brazilian Sec.	1ª / 269ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/11/41	A-	0,12%



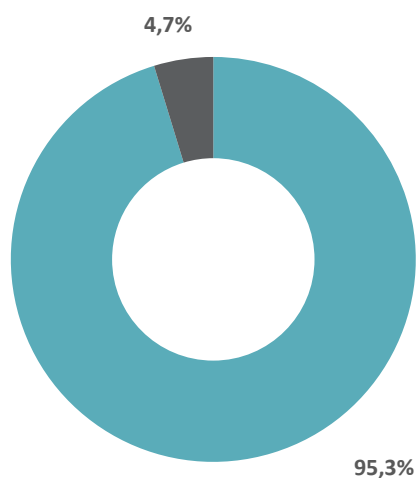
FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Indexador

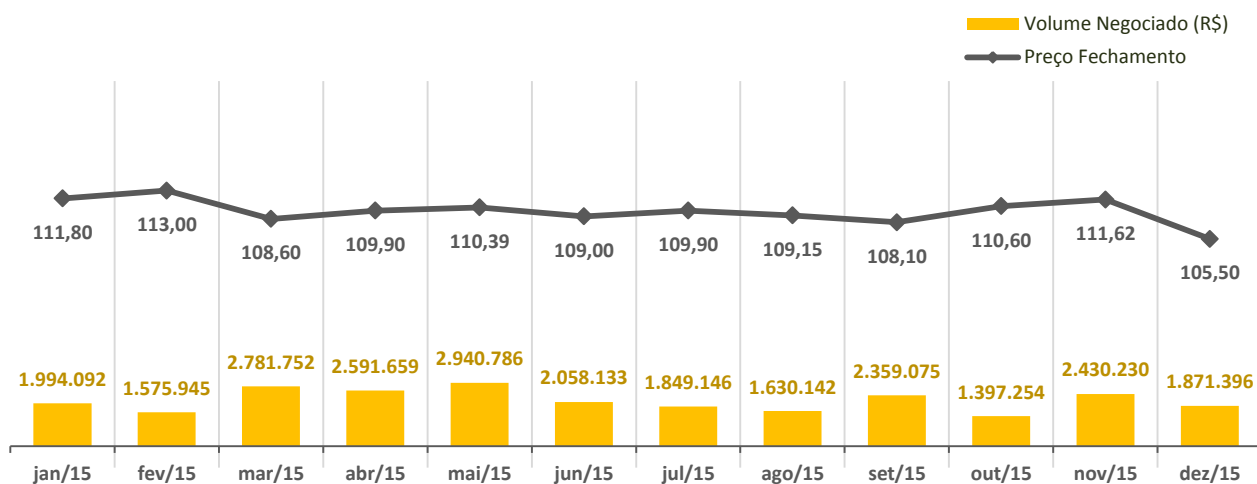


Distribuição da Carteira por Ativo



■ IPCA ■ IGPM ■ IGP-DI ■ IPC-Fipe ■ CDI ■ CRI ■ LCI ■ Compromissadas

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## NEGÓCIOS REALIZADOS EM 2015

CRI – BR Malls

- **Data de Aquisição:** 05/05/2015
- **Data de Vencimento:** 06/03/2024
- **Mercado:** secundário
- **Indexador:** IPCA
- **Taxa de juros de aquisição:** 6,34% a.a.
- **Emissor:** RB Capital Companhia de Securitização S.A.
- **Pagamento de juros e amortização:** Mensal
- **Lastro:** Contratos de locação do Shopping Campina (Campinas – SP) e Shopping Estação (Curitiba – PR)
- **Garantias:** Alienação Fiduciária do Imóvel e Fiança da BR Malls.
- **Rating:** AA (Moody's)
- **Tipo de Operação:** Shopping Centers

CRI – THCM

- **Data de Aquisição:** 26/06/2015
- **Data de Vencimento:** 14/11/2027
- **Mercado:** primário
- **Indexador:** IGPM
- **Taxa de juros de aquisição:** 10,50% a.a.
- **Emissor:** Gaia Securitizadora S.A.
- **Pagamento de juros e amortização:** Mensal
- **Lastro:** Recebíveis de lotamentos residenciais no interior de São Paulo,
- **Garantias:** Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de reserva equivalente a 115% e colateralização de 15% dos direitos creditórios..
- **Rating:** n.a.
- **Tipo de Operação:** Loteamento

CRI – Rizzo 2

- **Data de Aquisição:** 29/06/2015
- **Data de Vencimento:** 04/05/2027
- **Mercado:** primário
- **Indexador:** IGPM
- **Taxa de juros de aquisição:** 10,50% a.a.
- **Emissor:** Cibrasec Securitizadora S.A.
- **Pagamento de juros e amortização:** Mensal
- **Lastro:** Contratos de locação do Shopping Center Galeria (Campinas – SP)
- **Garantias:** Sobrecolateralização de 30% inicial, podendo chegar a 90% no último ano, Hipoteca dos Imóveis, Fiança da Cedente e Devedora e Coobrigação dos créditos.
- **Rating:** n.a.
- **Tipo de Operação:** Loteamento

## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### NEGÓCIOS REALIZADOS EM 2015 – CONTINUAÇÃO

#### CRI – IGUATEMI

- **Data de Aquisição:** 24/09/2015
- **Data de Vencimento:** 17/09/2025
- **Mercado:** primário
- **Indexador:** CDI
- **Taxa de juros de aquisição:** 0,15% a.a.
- **Emissor:** RB Capital Companhia de Securitização S.A.
- **Pagamento de juros e amortização:** Mensal
- **Lastro:** Totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra com o Shopping Galleria (Campinas – SP).
- **Garantias:** Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança do Grupo Iguatemi e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- **Rating:** AA+ (Fitch)
- **Tipo de Operação:** Shopping Centers

#### CRI – SHOPPING PÁTIO LIMEIRA

- **Data de Aquisição:** 18/12/2015
- **Data de Vencimento:** 07/12/2027
- **Mercado:** primário
- **Indexador:** IPCA
- **Taxa de juros de aquisição:** 9,67%
- **Emissor:** Ápice Securitizadora S.A.
- **Pagamento de juros e amortização:** Mensal
- **Lastro:** Contratos de locação do Shopping Pátio Limeira (Limeira – SP) e contratos de locação do Imóvel.
- **Garantias:** Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão dos Recebíveis, Coobrigação da Cedente e Fiança do Grupo Fatura Hortifruit.
- **Rating:** AA- (S&P)
- **Tipo de Operação:** Shopping Centers

#### LETRAS DE CREDITO IMOBILIÁRIO (LCI)

Além, do CRI acima descrito, o fundo também realizou investimento em 4 LCI durante o ano:

- LCI 1 (R\$ 10.000.000) – Banco Caixa Geral adquirida em janeiro de 2015 com prazo de 180 dias à 94% do CDI.
- LCI 2 (R\$ 10.000.000) – Banco BTG Pactual adquirida em fevereiro de 2015 com prazo de 90 dias à 94% do CDI.
- LCI 3 (R\$ 7.000.000) – Brazilian Mortgages Cia. Hipotecária adquirida em fevereiro de 2015 com prazo de 120 dias à 94,5% do CDI.
- LCI 4 (R\$ 5.000.000) – Banco Panamericano adquirida em março de 2015 com prazo de 90 dias à 93,5% do CDI.

No mês de dezembro o FUNDO realizou a venda de 38% da posição do CRI – Renner que foi adquirido em dezembro de 2013.

A taxa de compra foi de 7,73% e a de venda foi de 8,45% o que gerou um caixa positivo para o fundo de R\$ 3.180.805,20..

## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CRI MGRUPO E CRI LAJEADO

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 6,40% (seis virgula quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, na data de 31 de dezembro de 2015 e seu vencimento ocorre em 20 de julho de 2026. 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. A operação ainda conta com as seguintes garantias:

- Fiança de pessoas físicas e jurídicas ligadas aos Cedentes, proprietários dos Shopping Centers lastro do CRI;
- 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.
- Alienação fiduciária das quotas das Cedentes (proprietárias dos imóveis); e
- 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 86ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia Securitizadora (“CRI Lajeado”) no valor de, aproximadamente, R\$ 2,0 milhões (equivalente a 1,50% do Patrimônio Líquido do Fundo, data base do dia 31 de dezembro 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:

- Cessão Fiduciária dos recebíveis imobiliários oriundos dos alugueis do Shopping Lajeado;
- 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
- Aval dos acionistas da MGrupo.

## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CRI MGRUPO E CRI LAJEADO

Conforme as expectativas da redução do fluxo de aluguel dos Shoppings em questão, o pagamento parcial das parcelas, assim como o não cumprimento da recomposição do Fundo de Reserva dos CRIs em questão, os acionistas deliberaram pelo vencimento antecipado das operações.

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. Estas já estão em processos de execução, contudo não é possível prever uma data de término deste processo.

Adicionalmente 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 do fundo. Entretanto, por não ter um efeito caixa, este lançamento não impacta na distribuição de resultados. Esta provisão será feita em dois períodos, sendo que um ocorreu no mês de setembro e o outro no mês de outubro.

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.

## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### PROGRAMA DE INVESTIMENTO PARA 2016

O cenário econômico frágil esperado para 2016 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.

### 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, o Banco Itaú Unibanco. No link abaixo está disponível o Manual de Marcação a Mercado do Custodiante:

[http://www.itaucustodia.com.br/Manual\\_Precificacao.pdf](http://www.itaucustodia.com.br/Manual_Precificacao.pdf)

**FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**
**Demonstrações dos resultados**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	14.571	12.561
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	14.650	11.735
Rendimento de letras de crédito imobiliário	1.947	690
Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	547	136
Prejuízo de letras de crédito imobiliário	(9)	-
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(2.564)	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	14.571	12.561
Outros ativos financeiros	613	439
Receita com cotas de fundos de renda fixa	487	439
Rendas com operações compromissadas	126	-
Outras receitas/despesas	(1.474)	(1.284)
Taxa de administração	(1.314)	(1.014)
Custódia	(79)	(59)
Correspondências e relatórios	(25)	(26)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(23)
Taxa cetip	(13)	(13)
Taxa bovespa	-	(15)
Taxa anbima	(3)	(3)
Publicação	-	(22)
Consultoria	-	(75)
Outras despesas	(16)	(34)
<b>Lucro do exercício</b>	<b>13.710</b>	<b>11.716</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

**FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – FLUXO DE CAIXA**

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Atividade operacional</b>		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	8.396	6.132
Recebimento prêmio de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	28	128
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	487	439
Recebimento de rendimento de operações compromissadas - LFT	126	-
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	8.091	45
Correção Monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	491	-
Lucro de letras de crédito imobiliário - LCI	1.631	-
Pagamento da taxa de administração	(1.317)	(978)
Pagamento de taxa de custódia	(79)	(54)
Pagamento de outros gastos operacionais	(86)	(186)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	-	(22)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>17.768</b>	<b>5.504</b>
<b>Atividade de investimento</b>		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(41.066)	(27.214)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(32.000)	(57.000)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	3.269	16.217
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	65.000	26.985
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.064	14.961
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>267</b>	<b>(26.051)</b>
<b>Atividade de financiamento</b>		
Integralização de cotas	-	39.533
Gastos com colocação de cotas	-	(1.404)
Rendimentos pagos	(17.139)	(12.773)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(17.139)</b>	<b>25.356</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>896</b>	<b>4.809</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.347	538
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6.243	5.347

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – BALANÇO PATRIMONIAL**
**Balanços Patrimoniais**

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>% PL</b>	<b>2014</b>	<b>% PL</b>
<u>Circulante</u>		6.783	5	38.660	29
Disponibilidades		5	-	3	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		6.238	5	5.344	4
Cotas de fundos de investimento		-	-	5.344	4
Aplicações Operações Compromissadas - LFT	4	6.238	5	-	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	33.185	25
Letras de crédito imobiliário - LCI		-	-	33.185	25
Outros valores a receber		540	-	128	-
<u>Não circulante</u>		123.537	96	95.098	72
Realizável a longo prazo		123.537	96	95.098	72
Aplicações financeiras		123.537	96	95.098	72
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		123.537	96	95.098	72
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	125.695	98	95.098	72
(-) PCLD Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(2.158)	(2)	-	-
<b>Total do ativo</b>		<b>130.320</b>	<b>101</b>	<b>133.758</b>	<b>101</b>
<b>Passivo</b>		<b>2015</b>	<b>% PL</b>	<b>2014</b>	<b>% PL</b>
<u>Circulante</u>		1.787	1	1.483	1
Rendimentos a distribuir		1.654	1	1.341	1
Provisões e contas a pagar		133	-	142	-
Taxa de administração		113	-	116	-
Outros		20	-	26	-
<u>Patrimônio líquido</u>		128.533	100	132.275	100
Cotas integralizadas		135.896	106	135.896	103
(-) Gasto com colocação de cotas		(1.967)	(2)	(1.967)	(1)
Lucros acumulados		41.915	33	28.205	21
(-) Distribuição de rendimentos		(47.311)	(37)	(29.859)	(23)
<b>Total do passivo</b>		<b>130.320</b>	<b>101</b>	<b>133.758</b>	<b>101</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

## FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

**Administrador:** Banco Fator S.A.

**Gestor:** Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

**Custodiante:** Itaú Unibanco S.A.

**CNPJ:** 11.664.201/0001-00)

**Código Bovespa:** VRTA11

**Contato:** fundosimobiliarios@ator.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.