



**RELATÓRIO MENSAL**  
**FATOR VERITÀ FII**

Janeiro de 2016



## 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          |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Fundo</b>                        | Fator Verità FII                              |
| <b>Tipo</b>                         | Fundo de Investimento Imobiliário             |
| <b>Administrador</b>                | Banco Fator S.A.                              |
| <b>Gestor</b>                       | Fator Administração de Recursos Ltda (FAR)    |
| <b>Escriturador</b>                 | Itaú Corretora de Valores                     |
| <b>Custodiante</b>                  | Banco Itaú                                    |
| <b>Publico Alvo</b>                 | Investidores em Geral                         |
| <b>Prazo de Duração</b>             | Indeterminado                                 |
| <b>Taxa de Administração</b>        | 1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo |
| <b>Rendimentos</b>                  | Mensal  |
| <b>Benchmark</b>                    | IGP-M + 6,0% a.a.                             |
| <b>Valor Inicial da Cota</b>        | R\$ 100,00                                    |
| <b>Cotas Emitidas na 1ª emissão</b> | 28.941.930                                    |
| <b>PL na Emissão</b>                | R\$ 30.160.121,94                             |
| <b>Código de Negociação</b>         | VRTA11  |
| <b>Código ISIN</b>                  | BRVRTACTF008                                  |
| <b>Ofertas Concluídas</b>           | 3 emissões de cotas realizadas                |

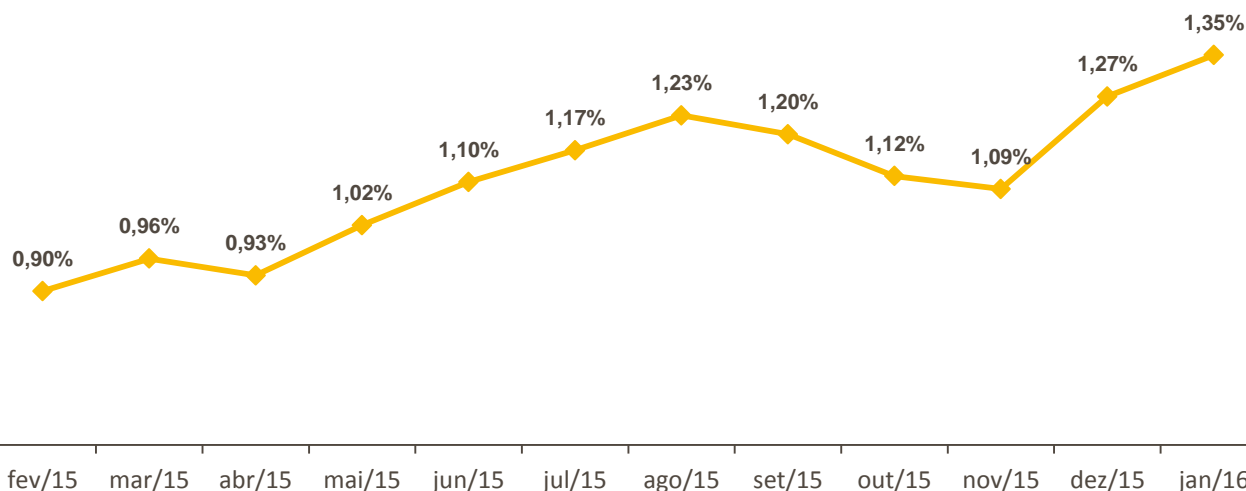
### COMENTÁRIO DO GESTOR

O mercado de Fundos Imobiliários continuou reagindo negativamente à possibilidade de tributação dos ativos de cunho imobiliário durante o mês de Janeiro. Apesar disto, a rentabilidade do Fundo foi de 2,53%, superando a queda de 6,17% do índice imobiliário IFIX.

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de Janeiro ocorre no dia 15 de Fevereiro de 2016 no valor de R\$ 1,35 por cota, totalizando um montante de R\$ 1.669.746,88. 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<sup>1</sup>. Este resultado proporciona um *Dividend Yield* de 1,35% no mês.

| Período | Patrimônio Líquido (R\$) | Cota Patrimonial | Distribuição de Rendimento | Nº de Cotas | Distribuição por Cota | Cota de Mercado | Dividend Yield* |
|---------|--------------------------|------------------|----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 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%           |
| jan/16  | 130.121.375,40           | 105,30           | 1.669.746,88               | 1.235.765   | 1,35                  | 100,20          | 1,35%           |

**Dividend Yield (%)**

<sup>1</sup> Lei nº 8.668.

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

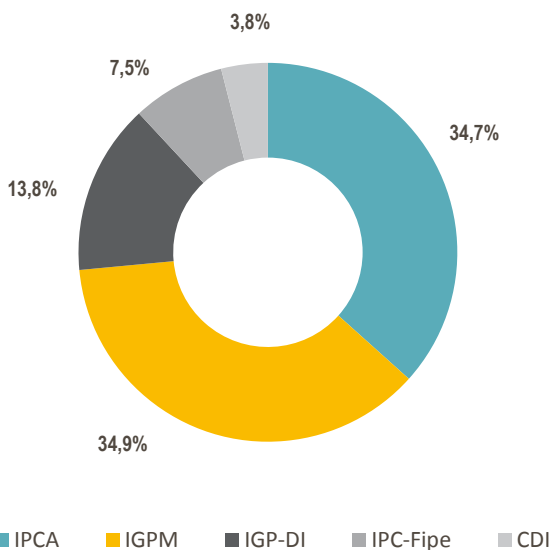
**COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

No mês de Janeiro Fundo fez aquisição do CRI Kroton. Trata-se de um ativo lastreado em recebíveis de um contrato *Built to Suit* (“BTS”) de um imóvel locado para a Ahanguera Educacional em Bauru, interior de São Paulo. Este foi adquirido por uma taxa de IGP-M + 8,65% a.a. , prazo de 177 meses.

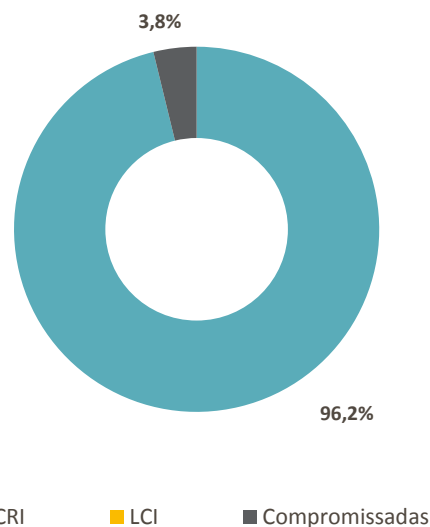
| Ativo                     | Emissor                | Emissão / Série | Risco da Operação | Tx. Aquisição (a.a.) | Indexador | Pagamento Juros | Data de Vencimento | Rating | % da Carteira |
|---------------------------|------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|-----------|-----------------|--------------------|--------|---------------|
| CRI BMW                   | Habitasec Sec.         | 1ª / 42ª        | Loteamento        | 10,00%               | IPC-Fipe  | Mensal          | 17/12/22           | n.a.   | 7,52%         |
| CRI BRMalls               | RB Capital Cia de Sec. | 1ª / 97ª        | Shopping          | 6,34%                | IPCA      | Mensal          | 06/03/24           | AA     | 7,49%         |
| CRI THCM                  | Gaia Sec.              | 4ª / 79ª        | Loteamento        | 10,50%               | IGPM      | Mensal          | 14/11/27           | n.a.   | 6,78%         |
| CRI Rizzo 2               | Cibrasec Sec.          | 2ª / 255ª       | Loteamento        | 10,50%               | IGPM      | Mensal          | 04/05/27           | n.a.   | 6,40%         |
| CRI Shoppings Mgrupo      | Apice Sec.             | 1ª / 35ª        | Shopping          | 10,00%               | IGP-DI    | Mensal          | 20/06/26           | A+     | 6,32%         |
| CRI JPS                   | Habitasec Sec.         | 1ª / 1ª         | Shopping          | 7,50%                | IGP-DI    | Mensal          | 15/10/20           | A+     | 5,95%         |
| 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-    | 5,63%         |
| CRI Urbplan III           | Habitasec Sec.         | 1ª / 12ª        | Loteamento        | 8,75%                | IPCA      | Mensal          | 15/10/22           | n.a.   | 5,09%         |
| CRI Renner                | RB Capital Cia de Sec. | 1ª / 95ª        | Corporativo       | 7,73%                | IPCA      | Mensal          | 15/10/29           | AA     | 3,95%         |
| CRI Rizzo                 | Cibrasec Sec.          | 2ª / 208ª       | Loteamento        | 9,00%                | IGPM      | Mensal          | 20/07/24           | n.a.   | 3,84%         |
| CRI Iguatemi              | RB Capital Cia de Sec. | 1ª / 108ª       | Corporativo       | 0,15%                | CDI       | Mensal          | 17/09/25           | AA+    | 3,77%         |
| CRI General Shopping II   | Habitasec Sec.         | 1ª / 20ª        | Shopping          | 6,95%                | IPCA      | Mensal          | 10/12/24           | A-     | 3,52%         |
| CRI Pulverizado 156       | Brazilian Sec.         | 1ª / 156ª       | Pulverizado       | 7,30%                | IGPM      | Mensal          | 13/12/39           | BBB    | 3,49%         |
| CRI Lagoa Serena          | Gaia Sec.              | 4ª / 39ª        | Loteamento        | 8,00%                | IGPM      | Mensal          | 20/12/21           | n.a.   | 3,47%         |
| CRI BR Distribuidora II   | RB Capital Cia de Sec. | 1ª / 93ª        | Corporativo       | 6,46%                | IPCA      | Mensal          | 15/12/23           | AAA    | 2,91%         |
| CRI PPG                   | RB Capital Sec.        | 1ª / 94ª        | Corporativo       | 4,30%                | IPCA      | Anual           | 12/06/23           | AAA    | 2,03%         |
| CRI GSP                   | Gaia Sec.              | 5ª / 29ª        | Loteamento        | 10,00%               | IPCA      | Mensal          | 25/10/21           | n.a.   | 1,69%         |
| CRI Máxima                | Cibrasec Sec.          | 2ª / 192ª       | Pulverizado       | 6,50%                | IGPM      | Mensal          | 22/07/23           | n.a.   | 1,54%         |
| CRI Banco do Brasil       | RB Capital Cia de Sec. | 1ª / 94ª        | Corporativo       | 5,92%                | IGP-DI    | Mensal          | 13/10/23           | n.a.   | 1,54%         |
| CRI Shopping Lajeado      | RB Capital Cia de Sec. | 1ª / 86ª        | Shopping          | 6,50%                | IPCA      | Mensal          | 15/02/23           | A-     | 1,53%         |
| CRI Kroton                | Barigui Sec.           | 1ª / 1ª         | Corporativo       | 8,65%                | IGP-M     | Mensal          | 15/09/28           | n.a.   | 1,48%         |
| CRI Pulverizado 157 (Sub) | Brazilian Sec.         | 1ª / 157ª       | Pulverizado       | 12,00%               | IGPM      | Mensal          | 13/12/2039         | n.a.   | 0,99%         |
| 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      | 0,55%         |
| CRI Pulverizado 261       | Brazilian Sec.         | 1ª / 261ª       | Pulverizado       | 8,00%                | IGPM      | Mensal          | 20/10/41           | A+     | 0,53%         |
| 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.   | 0,47%         |
| 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%         |

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

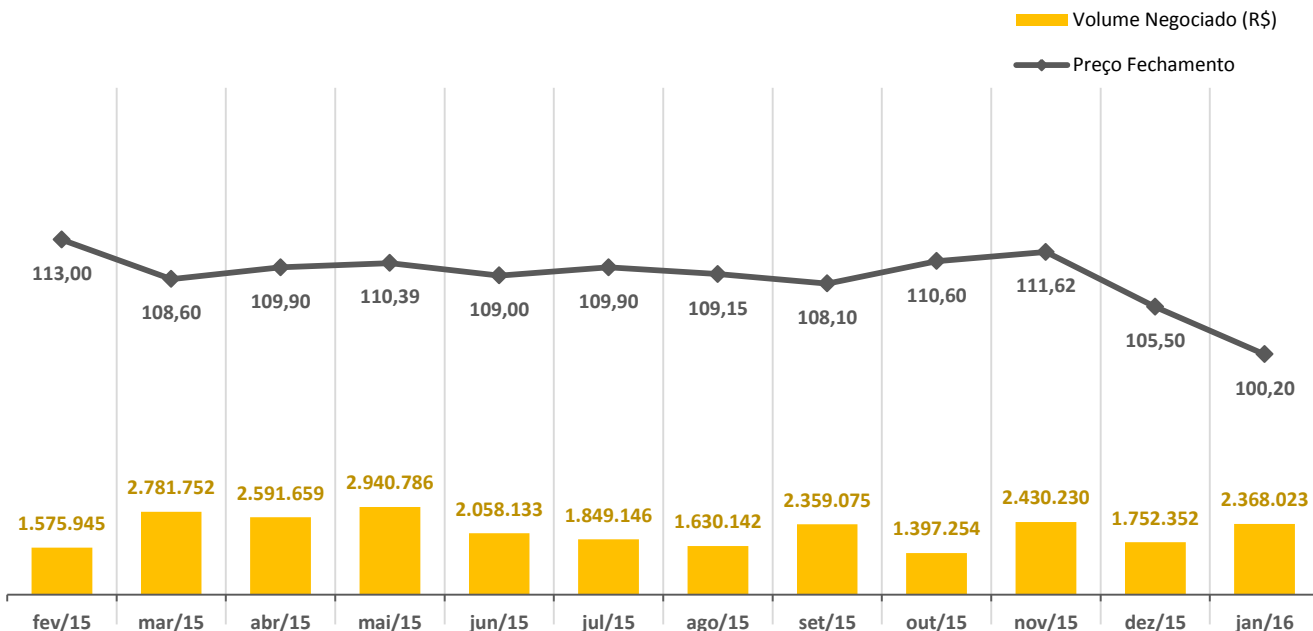
Distribuição da Carteira por Indexador



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 86ª 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.)

Conforme as expectativas da redução do fluxo de aluguel do Shopping Lajeado, foi deliberado o vencimento antecipado automático da operação, previsto no Termo de Securitização do CRI, devido a inadimplência pecuniária de não pagamento da parcela mensal de outubro na sua totalidade.

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 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.

## INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

**Fundo:** Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ:** 11.664.201/0001-00

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

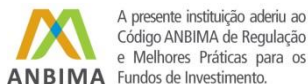
**Gestor:** Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

**Custodiante:** Itaú Unibanco S.A.

**Número de Cotistas:** 2.400 (Pessoas Físicas: 2.392; 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.