



RELATÓRIO SEMESTRAL
FATOR VERITÀ FII

1º Semestre de 2016



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário FII – *ticker* VRTA11 - 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.

Seus rendimentos são isentos de imposto de renda para os investidores, desde que sejam pessoas físicas e não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo fundo. O fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que a distribuições de resultados são mensalmente.

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 Comissão de Valores Mobiliários (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. Recentemente, em junho de 2016 o Fundo liquidou a Quarta oferta de mercado, captando R\$ 47.249.911,00 (contando com lote suplementar e complementar e emitindo um total de 458.737 cotas.

Principais Características	
Fundo	Fator Verità FII
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador e Gestor	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.
Rendimentos	Mensal
N° de Cotas Emitidas	1.235.765
Valor Inicial da Cota	100
Valor de Mercado da Cota	109,00 (30/06/2015)
Código de Negociação	VRTA11

FATOR VERITÀ – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONJUNTURA ECONÔMICA

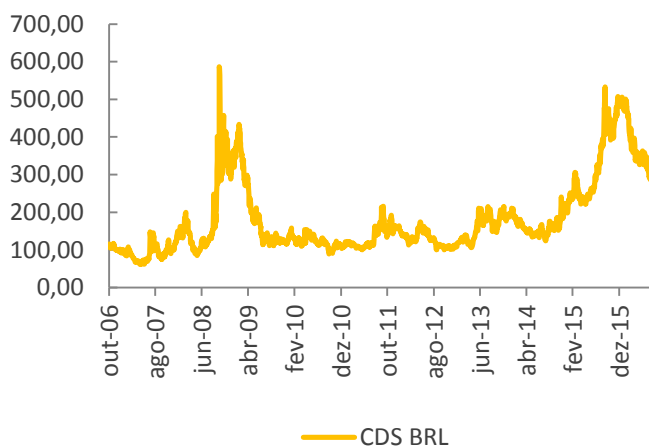
O 1º semestre de 2016 foi marcado por uma série de reviravoltas no contexto macroeconômico tanto interno quanto externo. Na economia mundial, o temor em relação a uma possível ruptura da política cambial chinesa e de uma elevação acelerada do juro básico norte-americano, deu lugar a um aumento do apetite a risco diante da percepção de que a fragilidade da evolução econômica das economias desenvolvidas – alimentada pela saída do Reino Unido do bloco comum europeu - não abriria espaços para o Banco Central norte-americano alterar seu juro.

Na economia brasileira, o desdobramento do cenário político, que culminou no afastamento da presidente Dilma Rousseff, ditou o ritmo dos mercados. No clima das reviravoltas, observamos o indicador de risco local (CDS) flutuar em torno dos 500 pontos nos primeiros meses do ano – diante da descrença em relação ao compromisso do governo em promover as reformas necessárias para a sustentabilidade da dívida pública –se deslocar ao menor patamar desde julho de 2015 (287 pontos), na esteira da nova equipe econômica do governo interino de Michel Temer.

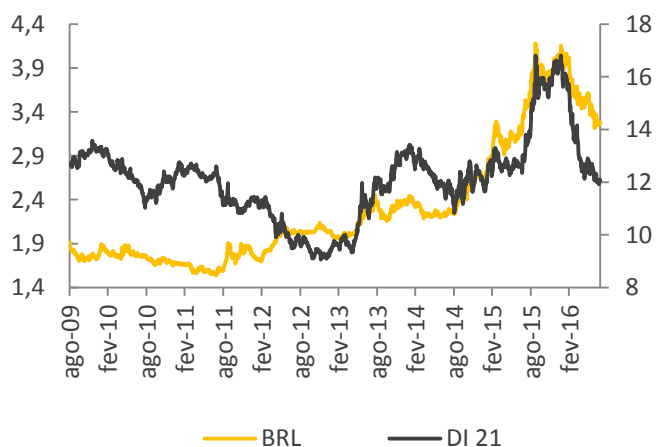
Neste contexto, após um início de ano conturbado, os ativos brasileiros voltaram a ser bem avaliados pelos investidores locais e estrangeiros, prova disso é a queda expressiva da paridade R\$/USD, a alta expressiva da bolsa de valores de São Paulo e a queda das taxas de juros dos títulos públicos locais nos últimos 2 meses.

A nosso ver, este cenário positivo não só deve se manter nos próximos meses mas, quem sabe, se intensificar. Para isso, é necessário que as medidas fiscais deixem o campo das boas intenções e passem para a prática e a queda esperada da inflação se materialize. A acompanhar.

CDS BRL



BRL e DI – Janeiro 21



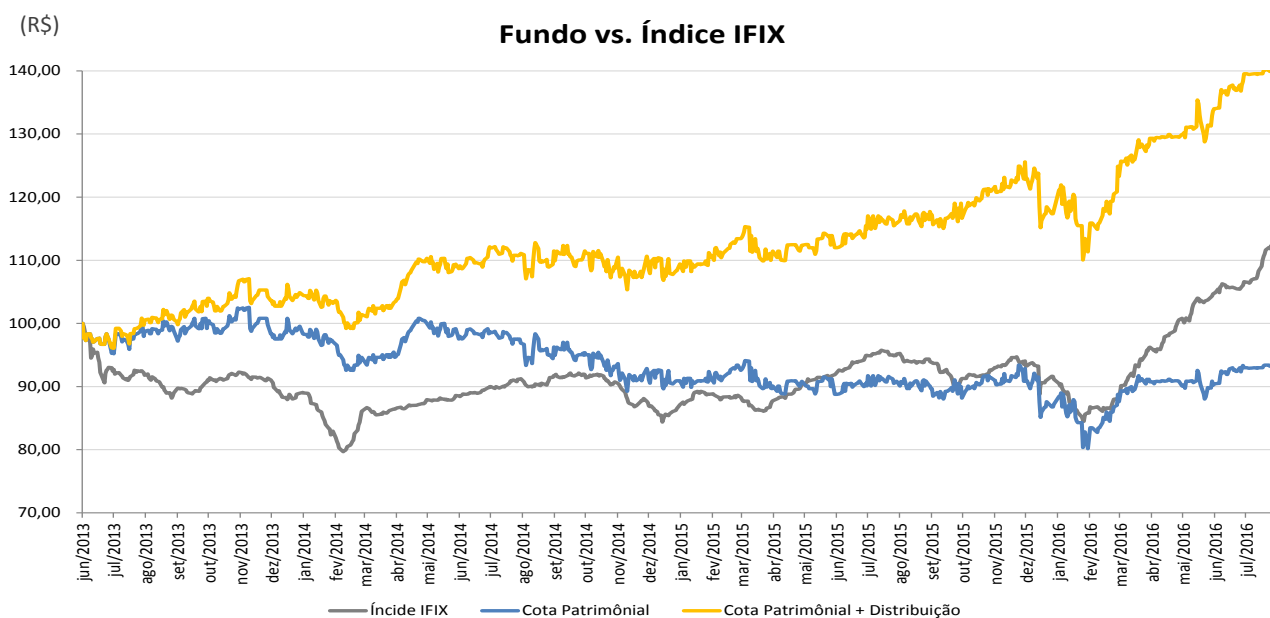
Fonte: Bloomberg / Fator

DESEMPENHO DO FUNDO

Ao final do primeiro semestre de 2016 o fundo distribuiu R\$ 10.561.648,84 (dez milhões quinhentos e sessenta e um mil seiscentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos) aos seus cotistas, o equivalente a R\$ 8,32 por cota ao semestre.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição de Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado (R\$)	Dividend Yield*
jan/16	130.121.375,40	105,30	1.669.746,88	1.235.765	1,35	100,20	1,35%
fev/16	131.391.596,74	106,32	1.719.226,38	1.235.765	1,39	105,30	1,32%
mar/16	132.906.307,64	107,55	1.719.561,23	1.235.765	1,39	110,30	1,26%
abr/16	134.323.837,60	108,70	1.647.901,84	1.235.765	1,33	109,92	1,21%
mai/16	133.574.294,23	108,09	1.736.605,14	1.235.765	1,41	109,94	1,28%
jun/16	177.437.138,08	104,71	2.068.607,37	1.694.502	1,45	112,96	1,28%
Total			10.561.648,84		1,38		

No mesmo período, o índice de fundos imobiliários IFIX teve uma variação positiva em 16,3%, enquanto a cota patrimonial (acrescido de dividendos) do Fundo Verità teve uma variação positiva de 18,9%.



CARTEIRA DO FUNDO – 30/06/2016

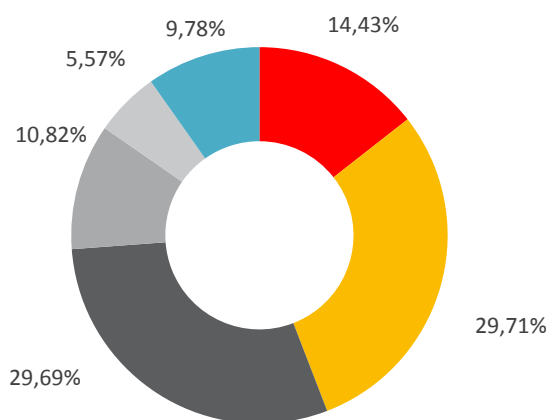
No dia 30 de junho de 2016 foi publicado o anúncio de encerramento da 4ª oferta de cotas do FII Fator Verita. As alocações feitas a partir do montante captado na oferta, assim como outras informações sobre esta, serão demonstrados nas páginas 06 a 08 deste relatório.

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.	5,57%
CRI Rede D'or	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA+	5,07%
CRI Rizzo 2	Cibrasec Sec.	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	04/05/27	n.a.	4,87%
CRI Shoppings Mgrupo	Apice Sec.	1ª / 35ª	Shopping	10,00%	IGP-DI	Mensal	20/06/26	n.a.	4,73%
CRI THCM	Gaia Sec.	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	14/11/27	n.a.	4,65%
CRI BRMalls	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	Mensal	06/03/24	AA	4,65%
CRI MRV II	Apice Sec.	1ª / 63ª	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	21/06/19	AA-*	4,39%
LCI BR Partners	BR Partners	n.a. / n.a.	Banco	3,00%	CDI	Mensal	28/03/17	n.a.	4,29%
CRI Petrobras Macaé	Barigui Sec.	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	Mensal	20/10/23	AAA*	4,29%
CRI Shopping Limeira	Apice Sec.	1ª / 22ª	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	07/12/27	AA-	4,03%
CRI Urbplan III	Habitasec Sec.	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	Mensal	15/10/22	n.a.	3,67%
CRI JPS	Habitasec Sec.	1ª / 1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	Mensal	15/10/20	A+	3,39%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	Mensal	15/10/29	AA	3,18%
CRI Rizzo	Cibrasec Sec.	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	Mensal	20/07/24	n.a.	3,11%
CRI Shopping Bahia	Gaia Sec.	4ª / 7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	Mensal	10/05/25	AAA	2,71%
CRI Pulverizado 156	Brazilian Sec.	1ª / 156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	Mensal	13/12/39	BBB	2,70%
CRI General Shopping II	Habitasec Sec.	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	Mensal	10/12/24	A-	2,64%
CRI Lagoa Serena	Gaia Sec.	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	Mensal	20/12/21	n.a.	2,42%
CRI BR Distribuidora II	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	Mensal	15/12/23	AAA	2,09%
CRI Pulverizado 261	Brazilian Sec.	1ª / 261ª	Pulverizado	8,28%	IGPM	Mensal	20/10/41	A+	1,42%
CRI PPG	RB Capital Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	Anual	12/06/23	AAA	1,35%
CRI GSP	Gaia Sec.	5ª / 29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	Mensal	25/10/21	n.a.	1,19%
CRI Kroton	Barigui Sec.	1ª / 1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	Mensal	15/09/28	n.a.	1,15%
CRI BRF	TRX Securitizadora	1ª / 14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	Mensal	12/12/31	AAA	1,13%
CRI Shopping Lajeado	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	Mensal	15/02/23	A-	1,13%
CRI MRV	Apice Sec.	1ª / 75ª	Corporativo	1,80%	CDI	Mensal	26/03/18	AA-*	1,10%
CRI Máxima	Cibrasec Sec.	2ª / 192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	Mensal	22/07/23	n.a.	1,00%
CRI Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian Sec.	1ª / 157ª	Pulverizado	12,00%	IGPM	Mensal	13/12/39	n.a.	0,73%
BCRI11	n.a.	n.a. / n.a.	FII	n.a.	IGPM	Mensal	n.a.	n.a.	0,72%
CRI BR Distribuidora I	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	Mensal	15/04/31	AAA	0,70%
CRI Pulverizado 259	Brazilian Sec.	1ª / 259ª	Pulverizado	8,70%	IGPM	Mensal	20/09/31	n.a.	0,39%
CRI Pulverizado 180	Brazilian Sec.	1ª / 180ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/08/40	A	0,39%
CRI Brookfield Gaia (Sub)	Gaia Sec.	4ª / 30ª	Pulverizado	11,50%	IGPM	Mensal	11/10/21	n.a.	0,36%
CRI Fleury	Gaia Sec.	4ª / 34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	Mensal	18/10/21	AA	0,28%
CRI Pulverizado 269	Brazilian Sec.	1ª / 269ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/11/41	A-	0,08%

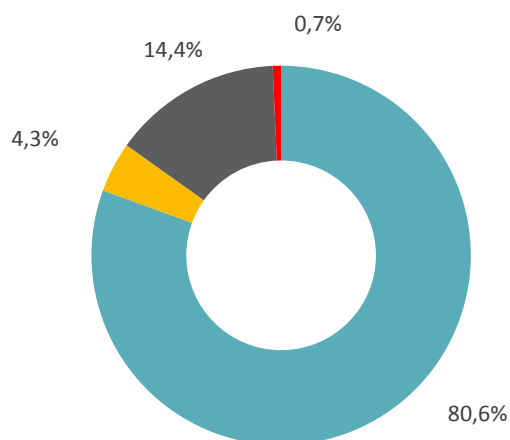
* Rating corporativo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Indexador

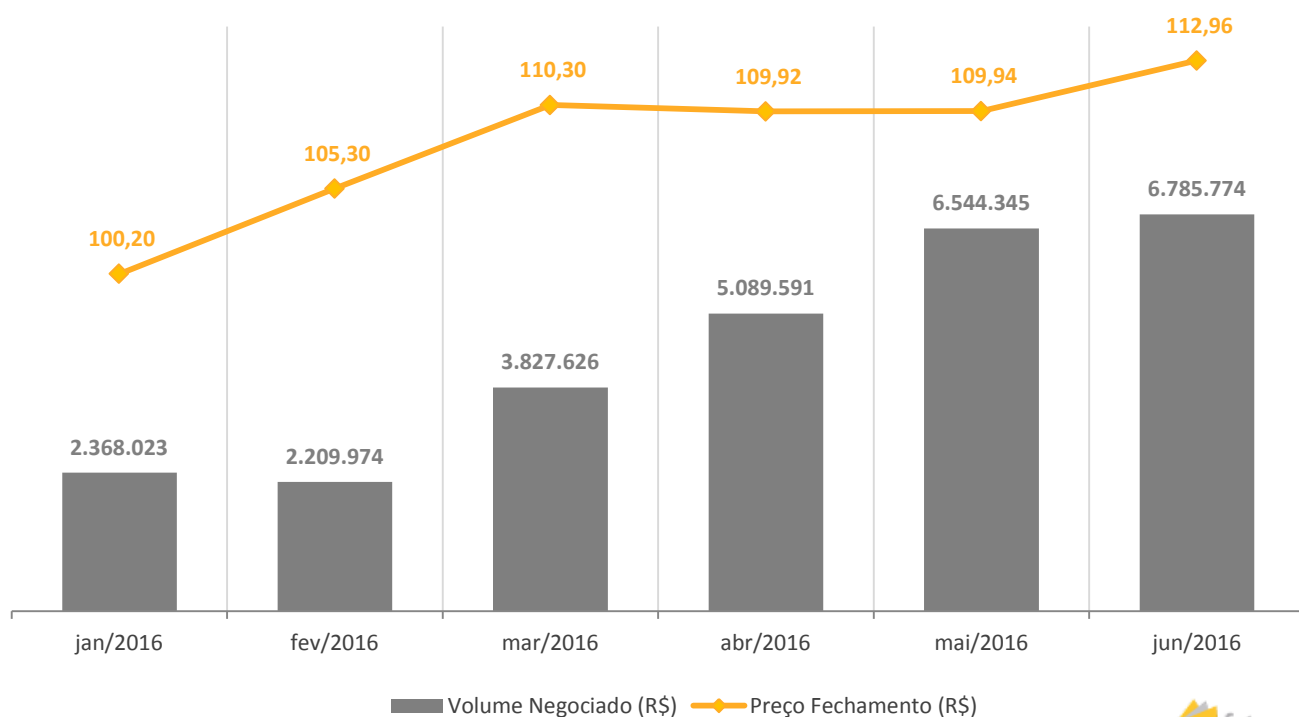


Distribuição da Carteira por Ativo



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

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO



NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Ao longo do primeiro semestre de 2016, através dos recursos provenientes da quarta emissão de cotas do fundo, foram investidos nos seguintes CRI:

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Operação	Kroton
Vencimento	Setembro/2028
Rating	n.a.
Volume Investido	R\$ 1.970.701,32
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel + Finança da Anhanguera Educacional
Taxa Aquisição	IGPM + 8,65%
Liquidação	Mercado Secundário

A operação é lastreada nos recebíveis do contrato atípico de aluguel da Faculdade Anhanguera Bauru, na cidade de Bauru, estado de São Paulo. Como garantia há a Alienação Fiduciária do imóvel, avaliado em dez/2013 em R\$ 35 milhões para uma dívida total de R\$ 32 milhões – LTV de aproximadamente 90% e fiança da Anhanguera Educacional Participações S.A. Em 2014 a Anhanguera e a Kroton fizeram uma fusão, tornando a 17ª maior empresa da BM&F Bovespa.

Operação	MRV
Vencimento	Março /2018
Rating	AA-*
Volume Investido	R\$ 2.000.000,00
Garantias	Clean
Taxa Aquisição	CDI + 1,80%
Liquidação	Mercado Primário

A Operação é uma dívida corporativa da MRV Engenharia sem garantias e o prazo da operação é de somente 24 meses. A capacidade de pagamentos da companhia é o principal risco do ativo. Apesar das dificuldades que o mercado imobiliário tem passado, a MRV continua com números sólidos e com o maior rating entre as empresas do setor.

Operação	Pulverizado 261
Vencimento	Outubro/2041
Rating	A+ (Fitch)
Volume Investido	R\$ 2.000.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária dos Imóveis
Taxa Aquisição	IGPM + 8,28%
Liquidação	Mercado Secundário

A operação é lastreada em uma carteira de 96 financiamentos residenciais concentrados, principalmente, no Estado de SP. Apesar do vencimento ser em 2041, a duration da operação é de 7,8 anos. O principal risco é o aumento da inadimplência dos mutuários ultrapassar o excesso de recebíveis (sobrecolateral) que a carteira possui. A operação ainda conta com alienação fiduciária de todos os imóveis. Desde sua emissão a operação passou de rating A- para A+.

Operação	Rede D'or
Vencimento	Maió/2026
Rating	AA+ (Fitch)
Volume Investido	R\$ 9.100.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária do Hospital
Taxa Aquisição	IGPM + 8,28%
Liquidação	Mercado Primário

A operação é lastreada no contrato de locação atípico do Hospital e Maternidade Brasil, localizado em Santo André, devido pela Rede D'Or. O principal risco da operação é a capacidade de pagamento da Rede D'Or, a maior operadora de hospitais do Brasil. Como garantia há a Alienação Fiduciária do imóvel, avaliado em set/2014 em R\$ 306 milhões para uma dívida total de R\$ 184 milhões – LTV de 60%.

NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Ao longo do primeiro semestre de 2016, através dos recursos provenientes da quarta emissão de cotas do fundo, foram investidos nos seguintes CRI:

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Operação	Shopping Bahia
Vencimento	Maio/2025
Rating	AAA (S&P)
Volume Investido	R\$ 4.900.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel
Taxa Aquisição	IGP-DI + 7,20%
Liquidação	Mercado Secundário

A operação é lastreada em um contrato de compra e venda de parte do Shopping da Bahia, um dos maiores e mais antigos do país. Inaugurado em 1975, possui hoje aprox. 78.000 m² de ABL. A performance de locação do Shopping é o principal risco da operação, já que é a cessão fiduciária de 22,4% de seus recebíveis que pagam a operação. Existe Alienação Fiduciária de aproximadamente 16% do shopping e subordinação de 15% sobre a emissão total. Atual vacância está em 1,8% (1T16).

Operação	MRV II
Vencimento	Junho/2019
Rating	AA- (Fitch)*
Volume Investido	R\$ 8.000.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária de Terrenos
Taxa Aquisição	CDI + 2,00%
Liquidação	Mercado Primário

A operação é uma dívida corporativa da MRV Engenharia com garantia de Alienação Fiduciária de terrenos. A capacidade de pagamentos da companhia é o principal risco do ativo. Apesar das dificuldades que o mercado imobiliário tem passado, a MRV continua com números extremamente sólidos e continua com o maior rating entre as empresas do setor.

Operação	CRI Mamoré
Vencimento	Julho/2024
Rating	A- (Liberium)
Volume Investido	R\$ 7.000.000,00
Garantias	Hipoteca dos Terrenos 125% de Excesso de Carteira
Taxa Aquisição	IGPM + 12,00%
Liquidação	Aquisição no Mercado Primário

A operação lastreada nos Contratos de Compra e Venda de lotes residenciais de dois empreendimentos performados localizados em Marília/SP e Santa Barbara d'Oeste/SP. O principal risco é a inadimplência dos mutuários e, para mitigá-lo a carteira de recebíveis é 25% maior do o saldo devedor da dívida. Ainda, a operação conta com a Hipoteca em 1º grau dos referidos lotes e coobrigação da loteadora.

Operação	CRI Mega Moda
Vencimento	Julho/2024
Rating	AA (Fitch)
Volume Investido	R\$ 12.000.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária do Shopping
Taxa Aquisição	IPCA + 9,32%
Liquidação	Aquisição no Mercado Primário

A operação é lastreada no empreendimento Shopping Mega Moda, localizado em Goiânia/GO. O Shopping é focado no mercado de atacado de vestuário e, apesar de ter sido inaugurado em 2011, já está em sua 6ª expansão. O empreendimento recebe 500 mil clientes todo mês, de todos os lugares do Brasil. A performance do empreendimento é o principal risco da operação, que também conta com Alienação Fiduciária do imóvel, avaliado em mar/2016 por R\$ 144 milhões para uma dívida total de R\$ 90 milhões.

NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Ao longo do primeiro semestre de 2016, através dos recursos provenientes da quarta emissão de cotas do fundo, foram investidos nos seguintes CRI:

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Operação	CRI BRF
Vencimento	dez/2031
Rating	AAA*
Volume Investido	R\$ 2.000.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária
Taxa Aquisição	7,76%
Liquidação	Aquisição no Mercado Primário

A operação é lastreada nos recebíveis do contrato de locação atípico de um Centro de Distribuição em Itaitinga/CE locado à BRF. O imóvel está em construção e tem a entrega prevista para dez/16. Existe a Alienação Fiduciária do imóvel, tendo LTV máximo de 80%.

Operação	LCI Banco BR Partners
Vencimento	Março/2017
Rating	n.a.
Volume Investido	R\$ 7.800.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária de % Shopping
Taxa Aquisição	CDI + 3,00%
Liquidação	Mercado Primário

Apesar de ser uma LCI emitida pelo Banco BRPartners, a operação é uma LCI vinculada a um crédito específico, lastreado em 48% da operação do Parque Shopping Barueri. O principal risco da operação é a performance do empreendimento, que está alienado fiduciariamente em favor da operação. A fração-ideal de 48% foi avaliada em R\$ 132 milhões, enquanto a dívida total é de R\$ 25 milhões. Apesar da performance do shopping não ser excepcional, o prazo da operação é de apenas 8 meses.

FATOS RELEVANTES

28 / 04 / 2016 : Adequação ao Regulamento - comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, que promoveu a adaptação do Regulamento do Fundo às disposições do Ofício da BM&FBOVESPA - SAF 67.16 de 19.04.16 – “Primeiras Exigências ao Pedido de Admissão à Negociação” e à Ação de Fiscalização nº 104/16 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) de 25 de abril de 2016, passando o novo Regulamento a vigorar, consolidado e adaptado, a partir da data de publicação deste fato.

MARCAÇÃO A MERCADO

Os ativos do Fundo são custodiados pelo Itaú Unibanco e a definição do valor de mercado dos ativos é dado pelo Manual de Marcação a Mercado da instituição.

Pode ser acessado no seguinte endereço:

https://www.itaú.com.br/_arquivosstaticos/SecuritiesServices/defaultTheme/PDF/ManualPrecificacao.pdf

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS PARA 2S16

Para 2016, o Fundo dará seguimento a sua política de investimentos alocando seus recursos em ativos financeiros de base imobiliária, prioritariamente em CRI, seguindo os preceitos de sua política de investimentos, conforme descrita no artigo 3º do Regulamento do Fundo.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
Período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4.719
Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário - LCI	8
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	46
Recebimento de rendimento de operações compromissadas - LFT	290
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	338
Correção Monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	37
Pagamento de taxa de fiscalização	(119)
Pagamento da taxa de administração	(651)
Pagamento de taxa de auditoria	(12)
Pagamento de taxa de custódia	(48)
Pagamento de taxa de consultoria jurídica	(80)
Pagamento de outros gastos operacionais	(35)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.493

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(33.003)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(7.800)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(1.107)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	13.089
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	8.079
Caixa líquido das atividades de investimentos	(20.742)

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Integralização de cotas	46.421
Gastos com colocação de cotas	(27)
Rendimentos pagos	(10.147)
Caixa líquido das atividades de financiamento	36.247

Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa no início do período	6.243
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	26.241

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Administrador: Banco Fator S.A.

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

CNPJ: 17.329.029/0001-14

Código Bovespa: VRTA11

Contato: fundosimobiliarios@fator.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.