



RELATÓRIO MENSAL
FATOR VERITÀ FII

Novembro 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

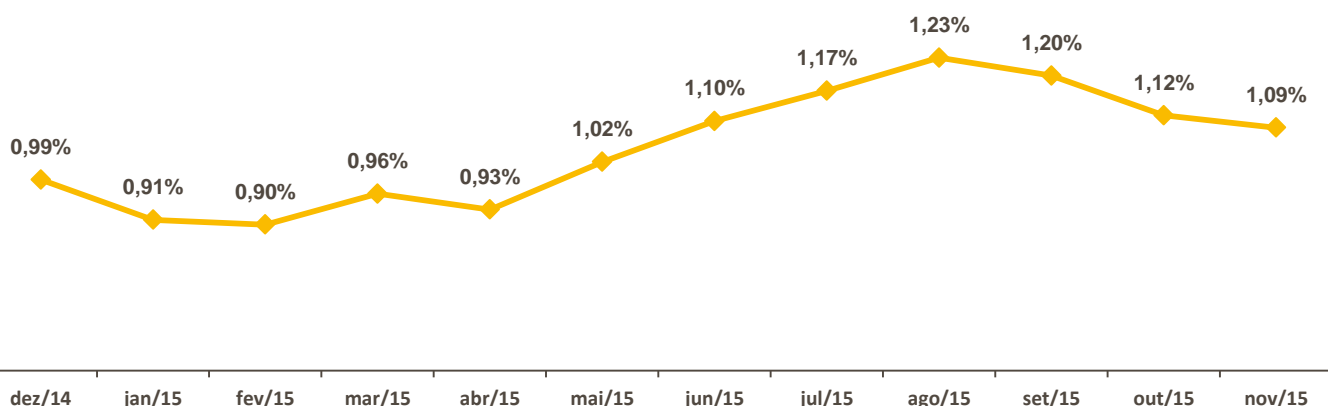
COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de Novembro o IPCA acumulado em 12 meses ultrapassou 10,0% a.a.. Embora este movimento já fosse esperado, a expectativa de inflação para os próximos anos voltou a subir, revendo a expectativa do mercado quanto aos futuros reajustes de aluguéis de imóveis. Conseqüentemente, apesar da abertura dos vértices mais longos da estrutura a termo dos juros futuros, o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário respondeu positivamente. Desta forma, a rentabilidade do Fundo foi de 1,13%, enquanto a do índice IFIX foi de 1,54% no mês.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de Novembro ocorre no dia 15 de dezembro de 2015 no valor de R\$ 1,22 por cota, totalizando um montante de R\$ 1.505.361,20. 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 1,09% no mês.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimento	Nº de Cotas	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	Dividend Yield*
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%
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%

Dividend Yield (%)

¹ Lei nº 8.668.

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

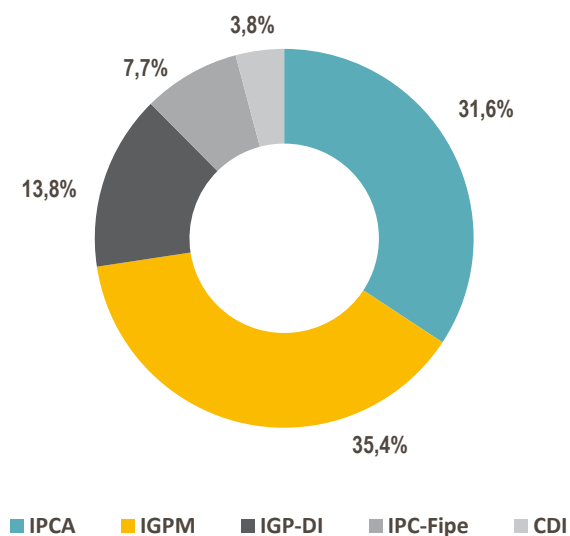
No mês de Novembro o Fundo não fez aquisição de nenhum Ativo. O Fundo alocou todos os recursos captados na terceira emissão de cotas. É esperado que a partir desse momento que a distribuição de rendimento se estabilize.

No dia 23 de Novembro venceu a LCI do Banco ABC, a qual pagava 96,0% do CDI. O montante referente a este ativo permanece em caixa para aquisição de ativo no mês de Dezembro.

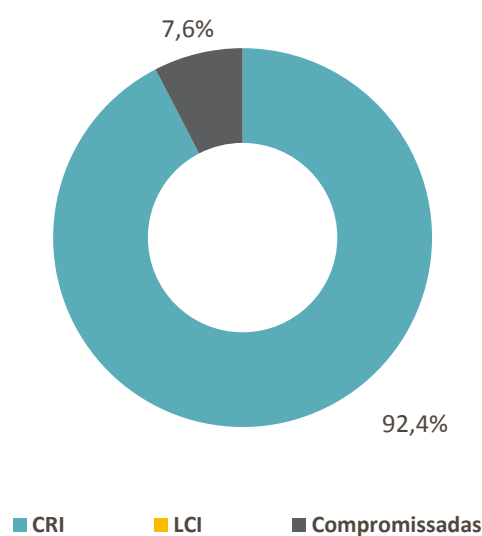
Ativo	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Pagamento Juros	Data de Vencimento	Rating	% da Carteira
CRI BRMalls	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	Mensal	06/03/24	AA	7,69%
CRI BMW	Habitasec Sec.	1ª / 42ª	Loteamento	10,00%	IPC-Fipe	Mensal	17/12/22	n.a.	7,67%
CRI THCM	Gaia Sec.	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	14/11/27	n.a.	6,93%
CRI Rizzo 2	Cibrasec Sec.	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	04/05/27	n.a.	6,48%
CRI Shoppings Mgrupo	Apice Sec.	1ª / 35ª	Shopping	10,00%	IGP-DI	Mensal	20/06/26	A+	6,33%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	Mensal	15/10/29	n.a.	6,33%
CRI JPS	Habitasec Sec.	1ª / 1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	Mensal	15/10/20	A+	6,07%
CRI Petrobras Macaé	Barigui Sec.	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	Mensal	20/10/23	n.a.	5,79%
CRI Urbplan III	Habitasec Sec.	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	Mensal	15/10/22	n.a.	5,02%
CRI Rizzo	Cibrasec Sec.	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	Mensal	20/07/24	n.a.	3,99%
CRI Iguatemi	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	Mensal	17/09/25	AA+	3,82%
CRI Lagoa Serena	Gaia Sec.	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	Mensal	20/12/21	n.a.	3,53%
CRI General Shopping II	Habitasec Sec.	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	Mensal	10/12/24	A-	3,48%
CRI Pulverizado 156	Brazilian Sec.	1ª / 156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	Mensal	13/12/39	BBB	3,47%
CRI BR Distribuidora II	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	Mensal	15/12/23	AAA	3,08%
CRI PPG	RB Capital Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	Anual	12/06/23	AAA	1,95%
CRI GSP	Gaia Sec.	5ª / 29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	Mensal	25/10/21	n.a.	1,71%
CRI Máxima	Cibrasec Sec.	2ª / 192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	Mensal	22/07/23	n.a.	1,63%
CRI Shopping Lajeado	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	Mensal	15/02/23	A-	1,53%
CRI Banco do Brasil	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	Mensal	13/10/23	n.a.	1,42%
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	0,86%
CRI Pulverizado 180	Brazilian Sec.	1ª / 180ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/08/40	A	0,60%
CRI Pulverizado 261	Brazilian Sec.	1ª / 261ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	Mensal	20/10/41	A+	0,55%
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.	0,46%
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-	0,11%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

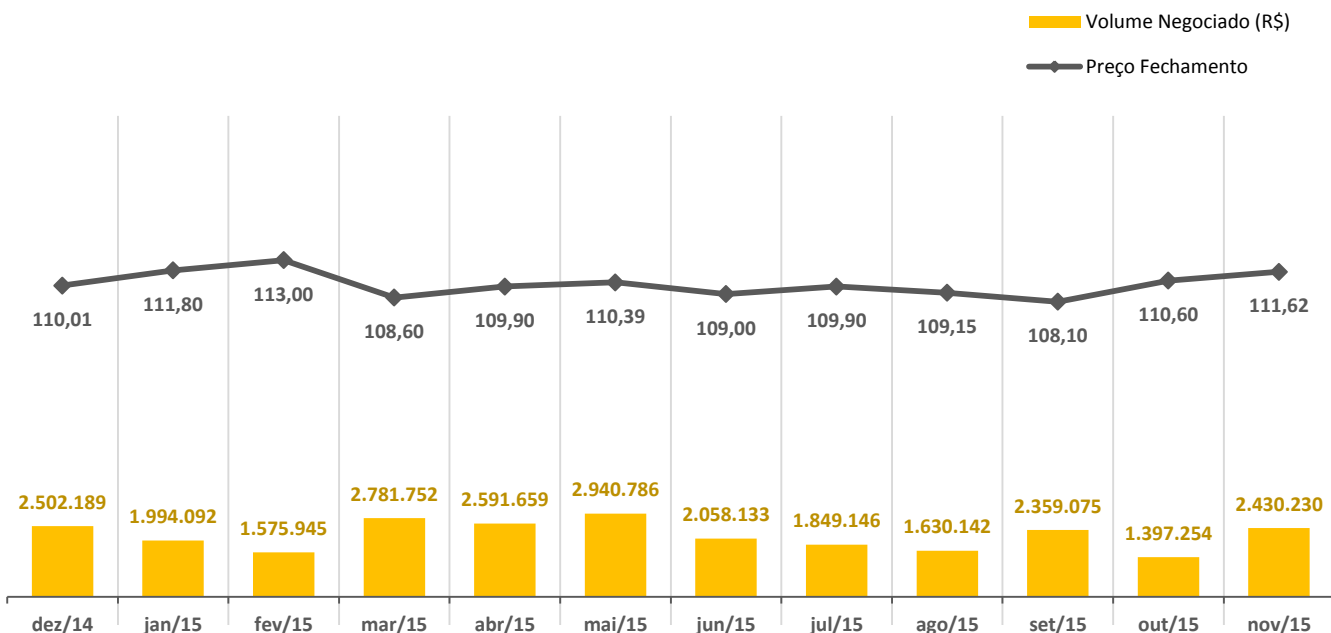
Distribuição da Carteira por Indexador



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.

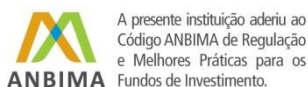
Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 2.398 (Pessoas Físicas: 2.390; 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.