



RELATÓRIO MENSAL
FATOR VERITÀ FII

Julho 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	
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
Publico 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	4 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Mini DRE	jul/16
Resultado CRI (Juros + Correção)	R\$ 2.475.549,36
Resultado LCI	R\$ 105.833,97
Rendimentos Sobre FIIs	R\$ 14.773,85
Resultado Fundos de Liquidez	R\$ 00.000,00
Resultado Compromissada	R\$ 110.088,91
Total de Receitas	R\$ 2.706.246,09
(-) Despesas	-R\$ 212.871,79
(+/-) Ajustes *	-R\$ 165.560,75
Distribuição Efetiva	R\$ 2.327.813,55
Distribuição por cota	R\$ 1,37

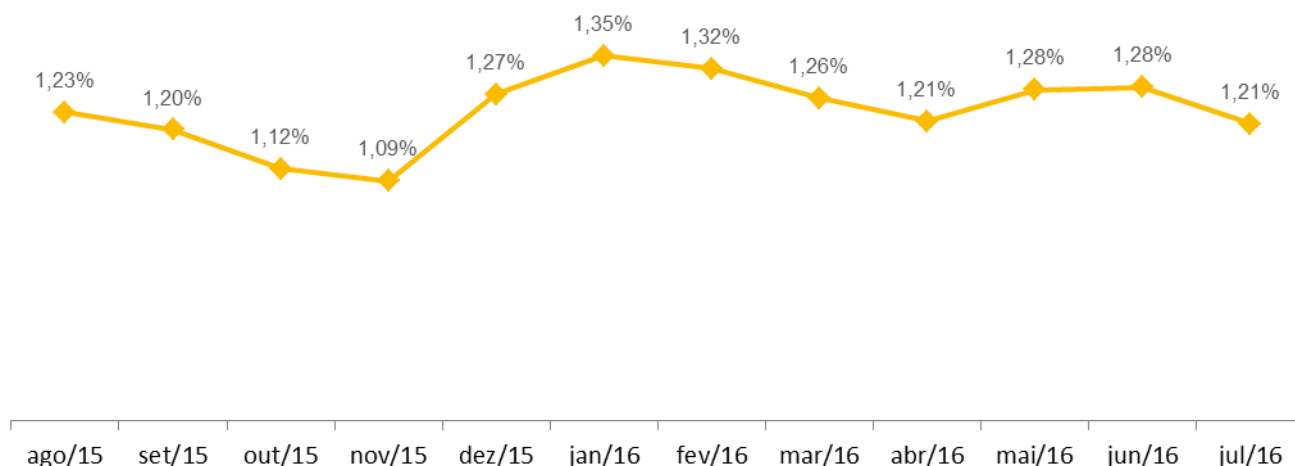
* Perda para Devedores Duvidosos (PDD) e ajustes de distribuição

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de Julho ocorre no dia 15 de agosto de 2016 no valor de R\$ 1,37 por cota, totalizando um montante de R\$ 2.314.447,42. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está 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 1,21% no mês.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição de Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado (R\$)	Dividend Yield*
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%
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%
jul/16	176.192.313,36	103,98	2.314.447,42	1.694.502	1,37	113,00	1,21%

Dividend Yield (%)



¹ Lei nº 8.668.

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

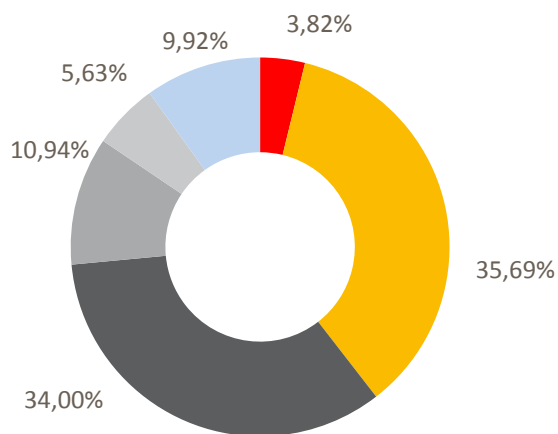
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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.	5,63%
CRI Mega Moda	Apice Sec.	1ª / 74ª	Shopping	9,32%	IPCA	Mensal	17/07/24	AA	6,70%
CRI Mamoré	Habitasec Sec.	1ª / 64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal	15/07/24	A-	3,87%
CRI Rede D'or	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	Mensal	07/05/26	AA+	5,10%
CRI Rizzo 2	Cibrasec Sec.	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	04/05/27	n.a.	5,04%
CRI Shoppings Mgrupo	Apice Sec.	1ª / 35ª	Shopping	10,00%	IGP-DI	Mensal	20/06/26	n.a.	4,77%
CRI THCM	Gaia Sec.	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal	14/11/27	n.a.	4,67%
CRI BRMalls	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	Mensal	06/03/24	AA	4,43%
CRI MRV 2	Apice Sec.	1ª / 63ª	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	21/06/19	AA-	4,42%
LCI BR Partners	BR Partners	n.a. / n.a.	Banco	3,00%	CDI	Mensal	28/03/17	n.a.	4,39%
CRI Petrobras Macaé	Barigui Sec.	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	Mensal	20/10/23	AAA*	4,38%
CRI Shopping Limeira	Apice Sec.	1ª / 22ª	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	07/12/27	AA-	4,12%
CRI Urbplan III	Habitasec Sec.	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	Mensal	15/10/22	n.a.	2,86%
CRI JPS	Habitasec Sec.	1ª / 1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	Mensal	15/10/20	A+	3,41%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	Mensal	15/10/29	AA	3,25%
CRI Rizzo	Cibrasec Sec.	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	Mensal	20/07/24	n.a.	3,14%
CRI Shopping Bahia	Gaia Sec.	4ª / 7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	Mensal	10/05/25	AAA	2,76%
CRI Pulverizado 156	Brazilian Sec.	1ª / 156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	Mensal	13/12/39	BBB	2,74%
CRI General Shopping II	Habitasec Sec.	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	Mensal	10/12/24	A-	2,68%
CRI Lagoa Serena	Gaia Sec.	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	Mensal	20/12/21	n.a.	2,44%
CRI BR Distribuidora II	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	Mensal	15/12/23	AAA	2,11%
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	1,39%
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.	1,18%
CRI BRF	TRX Securitizadora	1ª / 14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	Mensal	12/12/31	AAA*	1,17%
CRI Shopping Lajeado	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	Mensal	15/02/23	n.a.	1,13%
CRI MRV	Apice Sec.	1ª / 75ª	Corporativo	1,80%	CDI	Mensal	26/03/18	AA-*	1,11%
CRI Máxima	Cibrasec Sec.	2ª / 192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	Mensal	22/07/23	n.a.	0,98%
CRI Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian Sec.	1ª / 157ª	Pulverizado	12,00%	IGPM	Mensal	13/12/2039	n.a.	0,74%
FII - BCRI11	BCRI	n.a. / n.a.	FII	n.a.	IGPM	Mensal	n.a.	n.a.	0,71%
CRI BR Distribuidora I	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	Mensal	15/04/31	AAA	0,71%
CRI Pulverizado 259	Brazilian Sec.	1ª / 259ª	Pulverizado	8,70%	IGPM	Mensal	20/09/31	n.a.	0,40%
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%

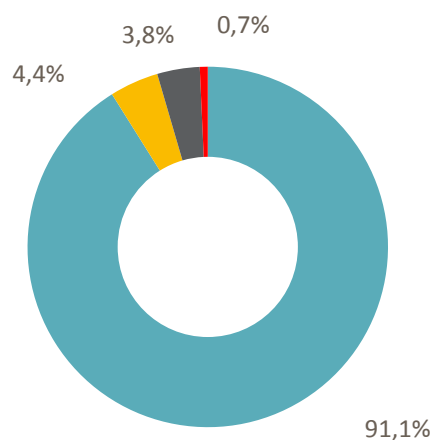
* Rating corporativo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Distribuição da Carteira por Indexador



Distribuição da Carteira por Ativo

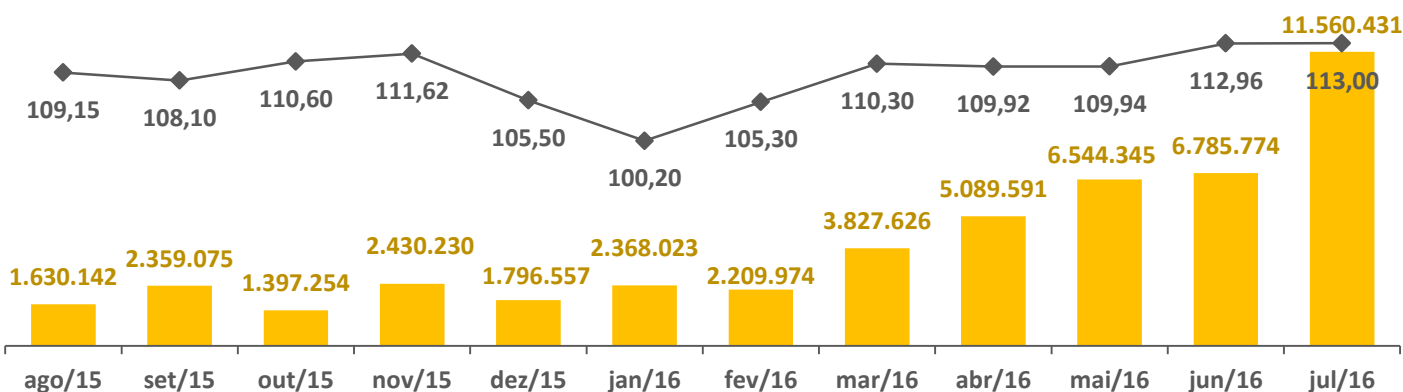


■ Pré ■ IPCA ■ IGPM ■ IGP-DI ■ IPC-Fipe ■ CDI

■ CRI ■ LCI ■ Compromissadas ■ FII

DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO

■ Volume Negociado (R\$)
◆ Preço Fechamento



Fonte: Bloomberg, Banco Fator.

4º EMISSÃO DE COTAS

Durante o mês de Julho a Gestão finalizou a aquisição dos ativos que foram descritos no relatório de junho, e desta forma encerrando o período de alocação da 4º emissão de cotas do fundo

RESULTADO DA OFERTA

Volume da Oferta	R\$ 35.000.018,00
Volume Captado*	R\$ 47.249.911,00
Volume Subscrito no Direito de Preferência	R\$ 21.561.196,00
Volume Subscrito na Oferta Publica	R\$ 25.688.715,00
Numero de Novas Cotas Emitidas	458.737
Pessoas Físicas	1.020 (408.542 cotas)
Fundos de Investimento	2 (17.451 cotas)
Pessoas Jurídicas	3 (32.744 cotas)
Data do Anúncio de Encerramento da Oferta	30 de junho de 2016

*Volume máximo permitido pela ICVM 400 considerando os lotes adicional e suplementar

INVESTIMENTOS QUE JÁ FORAM REALIZADOS

Tão logo foram captados os recursos, estes foram utilizados para alocação nos seguintes ativos:

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	Maior/2026
Rating	AA+ (Fitch)
Volume Investido	R\$ 2.100.000,00
Garantias	Alienação Fiduciária do Hospital
Taxa Aquisição	IGPM + 8,28%
Liquidação	Mercado Secundário

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%.

INVESTIMENTOS QUE JÁ FORAM REALIZADOS

Operação	CRI Shopping Bahia
Vencimento	Maior/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 22,4% dos recebíveis de aluguel do Shopping da Bahia, um dos maiores e mais antigos do país. Inaugurado em 1975 após sua 20ª expansão, possui hoje aprox. 78.000 m² de Área Bruta Locável (ABL). A performance de locação Shopping é o principal risco da operação, e ainda conta com Alienação Fiduciária de aproximadamente 16% do shopping e subordinação de 15% sobre a emissão total. Atual vacância do shopping está em 1,8% (1T16).

Operação	CRI 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

*rating corporativo

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	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.

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.

CONCLUSÃO

Encerrada a 4ª Emissão de Cotas, o FII Fator Verita captou um montante total de R\$ 47,2 milhões. Desse valor, R\$ 43,8 milhões foram alocados nos ativos alvos descritos acima, finalizamos, dessa maneira, o período de investimento, período este relevantemente mais curto do que o previsto no estudo de viabilidade da oferta. A diferença entre o volume captado e o volume alocado permanece em caixa para pagar as despesas do Fundo e os rendimentos aos cotistas.

Em relação à alocação, algumas das operações descritas acima já tinham posições no Fundo, como é o caso do CRI Rede D'Or, e CRI Pulverizado 261. Os outros nomes: CRI Mega Moda, BRPartners, Shopping Bahia, MRV II e Mamoré são CRIs novos mas que mantem o mesmo racional de alocação, mantendo uma relação de risco x retorno atrativos e alinhados aos interesses do Fundo.

Vale ressaltar que, durante esta alocação, a equipe de gestão optou pelo conservadorismo decidindo reduzir o ticket médio por operação, aumentando assim o número de operações adquiridas, diversificando a carteira e focando em ativos com menores riscos, maiores ratings e rentabilidades atrativas.

Ainda com relação à emissão de cotas, a maior divulgação do fundo no mercado, assim como o maior volume de cotas emitidas, trouxe a negociação do Fundo no mercado secundário a novos patamares, aumentando a liquidez. Conforme o gráfico presente na página 5, em Julho o volume negociado foi de 11,5 milhões, 70% maior em relação ao mês anterior além do fundo ter rompido a barreira dos 3 mil cotistas, encerrando o mês com 3.170.

ESCLARECIMENTO DO GESTOR

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

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 vírgula 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.

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.

ESCLARECIMENTO DO GESTOR

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

A equipe de Gestão entende 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 25% 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.

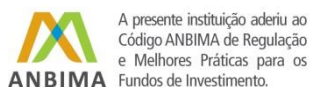
Gestor: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

Número de Cotistas: 3.170 (Pessoas Físicas: 3.161; Pessoas Jurídicas: 9)

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. 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.