

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

Administrado pelo Banco Fator S.A.

CNPJ: 33.644.196/0001-06

RELATÓRIO ANUAL – 1º. e 2º. SEM. 2011

1. OBJETIVO E DESCRIÇÃO 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, permitindo o melhor acesso a investimentos neste tipo de ativo por aceitar valor menor de investimento.

O Benchmark do fundo, em base anual, é de IGP-M + 6% a.a.

O Fator Verità FII é negociado na BM&FBOVESPA pelo ticker VRTA11.

2. PRAZO E SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

O Fundo realizou emissão única de 28.941.930 quotas, com registro de distribuição pública junto à CVM em 26/07/2010 e integralizada em sua totalidade. A captação do fundo teve início no dia 29 de julho de 2010 com encerramento após 6 meses de distribuição das quotas, o que se deu no dia 31 de janeiro de 2011, visto que dia 29 não foi dia útil.

O registro de funcionamento do fundo foi concedido pela CVM ao Fator Verità FII no dia 24 de março de 2011.

As cotas do Fundo foram grupadas em Assembleia Geral de Cotistas em 14 de junho de 2011, a razão de 100/1.

3. NEGÓCIOS REALIZADOS NO PERÍODO

A distribuição do Fator Verità FII foi concluída em 31 de janeiro de 2011 e com os recursos provenientes da Oferta Pública foram adquiridos primordialmente Créditos de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, seguindo a política de investimentos do Fundo.

Aquisições Realizadas no ano de 2011

JANEIRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
CRI Brookfield	Gaia	4ª	9ª	AA- / Fitch	IGP-M	7,70%a.a.	11/abr/15	R\$ 2.762.322,84
CRI Petrobrás	Brazilian	1ª	185ª	AAA / Fitch	IGP-M	7,70%a.a.	15/mar/15	R\$ 1.792.688,88
CRI Odebrecht	RB Capital	1ª	40ª	A (assessment)	IPCA	7,60%a.a.	21/dez/13	R\$ 1.458.688,12
CRI Brookfield	Gaia	4ª	16ª	AA+ / Fitch	CDI	1,20%a.a.	14/jan/16	R\$ 1.209.666,92
CRI Gafisa	Brazilian	1ª	177ª	A1.br / Moody's	CDI	1,20%a.a.	9/set/14	R\$ 1.258.913,68
CRI Pulverizado 156	Brazilian	1ª	156ª	AA- / Fitch	IGP-M	8,30%a.a.	13/dez/39	R\$ 12.999.283,44
CRI Brookfield	Gaia	1ª	1ª	AA+ / Fitch	IGP-M	8,10%a.a.	9/ago/15	R\$ 4.506.962,45
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	abr/11	R\$ 1.046.000,00

FEVEREIRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
CRI Pulverizado 156	Brazilian	1ª	156ª	AA- / Fitch	IGP-M	8,30%a.a.	13/dez/39	R\$ 667.879,50
CRI Petrobrás	Brazilian	1ª	185ª	AAA / Fitch	IGP-M	7,70%a.a.	15/mar/15	R\$ 299.699,32
CRI Pulverizado 180	Brazilian	1ª	180ª	A / Fitch	IGP-M	8,00%a.a.	20/ago/40	R\$ 2.689.017,30

MARÇO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
CRI Pulverizado 157	Brazilian	1ª	157ª	AA- (bra) / Fitch	IGP-M	12,00%a.a.	13/dez/39	R\$ 999.592,77

ABRIL

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
CRI Pulverizado 157	Brazilian	1ª	157ª	AA- (bra) / Fitch	IGP-M	12,00%a.a.	13/dez/39	R\$ 1.626.864,60

MAIO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	4/jul/11	R\$ 220.000,00
FII Excellence	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI ⁽¹⁾	105% a.a. ⁽¹⁾	Indeterminado	R\$ 787.500,00

JUNHO

n/a

JULHO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
CRI Brookfield Sub.	Gaia	4ª	30ª	n/a	IGP-M	11,50%a.a.	11/out/21	R\$ 1.006.370,16
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	13/set/11	R\$ 620.000,00

AGOSTO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	out/11	R\$ 893.000,00

SETEMBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	nov/11	R\$ 1.875.000,00

OUTUBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	dez/11	R\$ 2.737.000,00

NOVEMBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	jan/12	R\$ 2.747.000,00

DEZEMBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Valor Investido
CRI REP	Gaia	5ª	7ª	n/a	IPCA	8,50%a.a.	26/nov/22	R\$ 3.077.999,80
CRI Pulverizado 259	Brazilian	1ª	259ª	n/a	IGP-M	8,70%a.a.	20/set/31	R\$ 2.182.475,61

⁽¹⁾ Previsão de Rentabilidade.

Resgates/Vendas Realizados em 2011

MARÇO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	26/abr/11	R\$ 3.606,94

ABRIL

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	abr/11	R\$ 19.684,03

MAIO

n/a

JUNHO

n/a

JULHO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	4/jul/11	R\$ 3.879,98
FII Excellence	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI ⁽¹⁾	105% a.a. ⁽¹⁾	Indeterminado	R\$ 7.608,83

AGOSTO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
FII Excellence	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI ⁽¹⁾	105% a.a. ⁽¹⁾	Indeterminado	R\$ 208,87

SETEMBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	13/set/11	R\$ 11.204,68
FII Excellence	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI ⁽¹⁾	105% a.a. ⁽¹⁾	Indeterminado	R\$ 10.765,29

OUTUBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	out/11	R\$ 16.015,37
FII Excellence	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI ⁽¹⁾	105% a.a. ⁽¹⁾	Indeterminado	R\$ 6.498,60
CRI Odebrecht	RB Capital	1ª	40ª	A (assessment)	IPCA	7,60%	21/dez/13	R\$ 31.752,50
CRI Gafisa	Brazilian	1ª	177ª	A1.br / Moody's	CDI	1,20%a.a.	9/set/14	(R\$ 9.244,88)

NOVEMBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
FII Excellence	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI ⁽¹⁾	105% a.a. ⁽¹⁾	Indeterminado	R\$ 1.694,00
CRI Odebrecht	RB Capital	1ª	40ª	A (assessment)	IPCA	7,60%a.a.	21/dez/13	R\$ 33.047,51
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	nov/11	R\$ 32.748,22

DEZEMBRO

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. de Compra	Vencimento	Lucro auferido
LCI	Brazilian Mortgages	n/a	n/a	n/a	CDI	95,00%a.a.	dez/11	R\$ 45.015,05
CRI Odebrecht	RB Capital	1ª	40ª	A (assessment)	IPCA	7,60%a.a.	21/dez/13	R\$ 69.323,42

4. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstração do Fluxo de Caixa do Período

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e
Período de 5 de agosto a 31 de dezembro de 2010
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	2.011	2.010
Atividade operacional		
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de distribuição	3	5
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de funcionamento	17	-
Recebimento de juros de CRI	2.348	-
Recebimento de rendimentos de FII	19	-
Pagamento da taxa de administração	(341)	-
Período de distribuição	(36)	
Período de funcionamento	(305)	
Pagamento de outros gastos operacionais	(48)	-
Período de distribuição	(5)	
Período de funcionamento	(43)	
Caixa líquido das atividades operacionais	1.998	5
Atividade de investimento		
Aquisição de CRI	(38.538)	-
Aquisição de cotas de FII	(787)	-
Aquisição de LCI	(10.138)	3.445
Venda de CRI	1.898	-
Venda de cotas de FII	814	-
Venda de LCI	12.927	-
Recebimento de amortização de CRI	6.692	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(27.132)	3.445
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas (Nota 5)	26.717	3.443
Rendimentos pagos	(517)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	26.200	3.443
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.066	3
Caixa líquido das atividades operacionais no início do exercício/período	3	-
Caixa líquido das atividades operacionais no final do exercício/período	1.069	3

(Nota 5) Patrimônio Líquido - O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 289.419 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 114,2344.

Em relação à 1ª emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26/07/2010, correspondente a 100.000.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 28.941.930 cotas ao valor nominal de R\$ 1,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.295, em 31/01/2011. Em 14 de junho de 2011 houve grupamento das cotas em Assembléia Geral de cotistas na razão de 100/1.

5. ENCARGOS E OBRIGAÇÕES

I. Despesas durante o período de distribuição:

	2011
Custódia	7
Cetip	2
Taxa de administração	36
Total de despesas	45

II. Despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	2011
Custódia	29
Cetip	8
Taxa de administração	334
Taxa de fiscalização CVM	7
Outras despesas	1
Total de despesas	379

Total	424
--------------	------------

Considerações:

1- Os valores referentes ao 1º semestre consideram o período a partir de 31 de janeiro - data de encerramento da captação do Fundo e do fechamento do Patrimônio Líquido do Fundo. Desta maneira, durante este semestre foram cobrados apenas 4 meses de taxa de administração (mar-jun), já que o primeiro mês elegível foi fevereiro.

2 - A taxa de Fiscalização da CVM é cobrada trimestralmente.

6. RENTABILIDADE DO FUNDO

A carteira do Fundo Fator Verità FII é composta majoritariamente por CRIs indexados ao IGP-M e, portanto, o retorno do Fundo está atrelado ao desempenho desse índice que apresentou forte valorização durante o primeiro semestre de 2011. Nesse contexto, o fundo chegou a atingir uma rentabilidade acumulada equivalente a 121,93% do CDI durante o primeiro semestre (desde 31 de janeiro de 2011 a 1 de julho de 2011).

Já durante o segundo semestre, o IGP-M passou a sofrer fortes reduções em seu nível de rendimento mensal e a variação acumulada do índice em 12 meses caiu de 8,65% em Junho de 2011

para 5,10% em Dezembro, ocasionando a queda da rentabilidade do Fundo durante o período – que atingiu rentabilidade acumulada de 11,03% desde o início de seu funcionamento.

Mês/Ano	Patrimônio Líquido do Fundo	Valor Patrimonial da Cota	Quantidade de Cotas ⁽¹⁾	Rentabilidade mensal (%)	Distribuição de Rendimentos ⁽²⁾	Rentabilidade Distribuída ⁽⁴⁾	Rentabilidade Acumulada ⁽⁵⁾
mar-11	R\$ 31.124.603,72	R\$ 1,0754	28.941.930	0,7733%	-	-	2,81%
abr-11	R\$ 31.434.126,96	R\$ 1,0861	28.941.930	0,9945%	-	-	3,84%
mai-11	R\$ 31.832.849,67	R\$ 1,0999	28.941.930	1,2684%	-	-	5,15%
jun-11	R\$ 31.493.347,89	R\$ 108,8158	289.419	0,5589%	R\$ 517.372,99	1,79%	5,74%
jul-11	R\$ 31.572.581,14	R\$ 109,0895	289.419	0,2516%	-	-	6,01%
ago-11	R\$ 31.812.538,38	R\$ 109,9186	289.419	0,7600%	-	-	6,81%
set-11	R\$ 32.158.390,58	R\$ 111,1136	289.419	1,0872%	-	-	7,97%
out-11	R\$ 32.498.444,88	R\$ 112,2886	289.419	1,0574%	-	-	9,12%
nov-11	R\$ 32.824.276,79	R\$ 113,4144	289.419	1,0026%	-	-	10,21%
dez-11*	R\$ 33.069.768,32	R\$ 114,2626	289.419	0,7479%	R\$ 1.307.743,51	4,52%	11,03%

* Considerando Valor Patrimonial da Cota antes de Distribuição de Rendimentos realizada em 16/01/2012.

⁽¹⁾ As cotas do Fator Verità foram grupadas em Assembleia Geral de Cotistas em junho/2011.

⁽²⁾ Data base: 28/01/2011, data de Alocação do Fundo - Considerando Rentabilidade da Cota Patrimonial e Distribuições de Rendimentos.

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Durante o ano de 2011 as distribuições de rendimentos foram efetuadas semestralmente com base nos lucros auferidos dos períodos encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro, como especificado no Parágrafo Primeiro do Artigo 16 do Regulamento do Fundo.

Em 15 de julho de 2011 foi realizada a 1ª distribuição de rendimentos do Fundo, no montante total de R\$ 517.372,99, o equivalente a R\$ 1,787626/cota. Em 16 de janeiro de 2012, o Fundo efetuou a 2ª distribuição de rendimentos, no montante total de R\$ 1.307.743,51, o equivalente a R\$ 4,518513/cota.

8. CONJUNTURA ECONÔMICA

O ano de 2011 foi caracterizado pela forte instabilidade econômica na Zona do Euro e o baixo desempenho das atividades nos Estados Unidos, fatores que culminaram no desaquecimento econômico global. Em função do cenário externo, o Banco Central iniciou o processo de redução da taxa básica de juros em agosto, encerrando o ano de 2011 com a meta em 11% a.a.

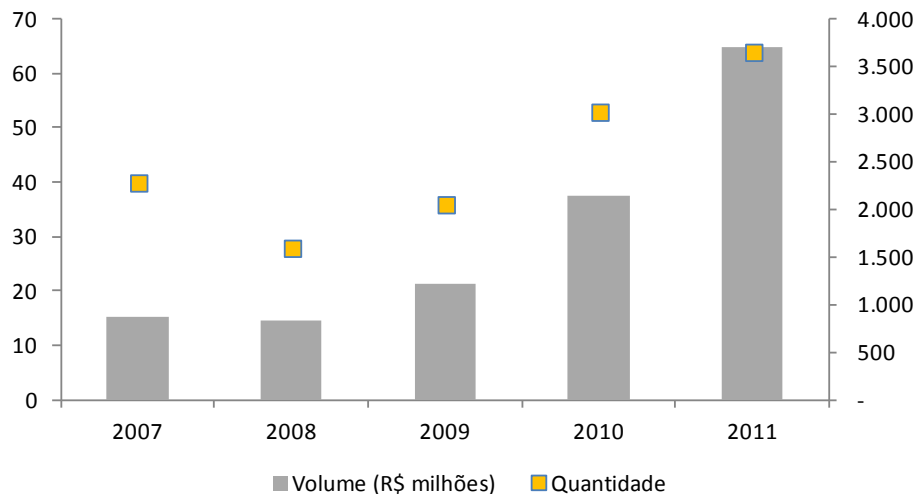
A inflação também apresentou queda durante o ano de 2011. Como exemplo, a variação acumulada em 12 meses pelo IPCA recuou de 6,71% em Junho para 6,50% em dezembro,

alcançando o máximo da banda imposta na meta inflacionária. Seguindo a mesma tendência, a variação acumulada do IGP-M em 12 meses diminuiu de 5,95% em novembro para 5,10% em dezembro. Conseqüentemente, os títulos indexados a esses índices sofreram fortes reduções no nível de rendimento mensal médio no período.

Os fundos com investimentos em títulos de renda fixa com lastro imobiliário, os chamados FII de Renda Fixa, realizaram ofertas no montante de R\$ 7,6 bilhões durante o ano de 2011¹. Dentre esses fundos, os FII com investimentos preponderantemente em CRI foram os fundos que apresentaram melhor histórico de rendimento mensal médio nos últimos dois anos, chegando a se aproximar de 2,0% no começo de 2011².

Durante o ano, de acordo com a CVM (Comissão de Valores Mobiliários), foram registradas 64 novas ofertas de CRI no mercado, sinalizando um forte aquecimento do mercado, que totalizou um volume de emissões de R\$ 3,7 bilhões.

2011 - Emissões de CRI



Fonte: <http://www.cvm.gov.br>

¹ Fonte: CVM. Site: <http://www.cvm.gov.br>, em 27 de fevereiro de 2012.

² Fonte: Uqbar - GUÍA DO INVESTIDOR | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 2a edição

9. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O PRÓXIMO SEMESTRE

O Fundo continuará a investir seus recursos em ativos financeiros de base imobiliária, seguindo os preceitos de sua política de investimento, conforme descrito no artigo 3º do Regulamento do Fundo.

10. VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS

O Fator Verità FII investe apenas em ativos financeiros de base imobiliária, prioritariamente em CRI. Estes ativos não possuem liquidez necessária e nem procedimentos consensuais de mercado para marcação a mercado dos ativos. Mantemos, assim, os ativos a preço de custo.

São Paulo, 30 de março de 2012.