

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 11.664.201/0001-00

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ nº 33.644.196/0001-06)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de dezembro de 2013 e
Relatório dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa do exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Administrador do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pelo Administrador do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho das suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

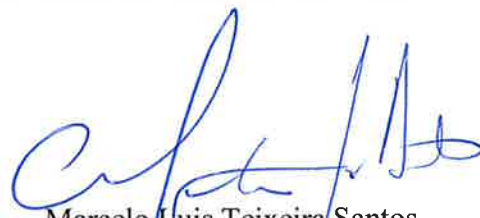
São Paulo, 14 de março de 2014



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8



Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>2013</u>	<u>% PL</u>	<u>2012</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2013</u>	<u>% PL</u>	<u>2012</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>	<u>3.224</u>	<u>3</u>	<u>45.324</u>	<u>46</u>	<u>Circulante</u>	<u>985</u>	<u>1</u>	<u>78</u>	<u>-</u>
Disponibilidades	2	-	-	-	Rendimentos a distribuir	888	1	-	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	536	-	32.803	33	Provisões e contas a pagar	97	-	78	-
Cotas de fundos de investimento	536	-	32.803	33	Taxa de administração	80	-	49	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	2.525	3	12.521	13	Outros	17	-	29	-
Letras de crédito imobiliário - LCI	2.525	3	12.521	13					
Outros valores a receber	161	-	-	-					
<u>Não circulante</u>	<u>93.417</u>	<u>98</u>	<u>53.118</u>	<u>54</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>95.656</u>	<u>100</u>	<u>98.364</u>	<u>100</u>
<u>Realizável a longo prazo</u>	<u>93.417</u>	<u>98</u>	<u>53.118</u>	<u>54</u>	Cotas integralizadas	96.363	101	96.363	98
Aplicações financeiras	93.417	98	53.118	54	(-) Gasto com colocação de cotas	(563)	(1)	(563)	(1)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	93.417	98	53.118	54	Lucros acumulados	16.489	17	7.902	8
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	93.417	98	53.118	54	(-) Distribuição de rendimentos	(16.633)	(17)	(5.338)	(5)
<u>Total do ativo</u>	<u>96.641</u>	<u>101</u>	<u>98.442</u>	<u>100</u>	<u>Total do passivo</u>	<u>96.641</u>	<u>101</u>	<u>98.442</u>	<u>100</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	9.166	4.965
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	8.430	4.547
Rendimento de letras de crédito Imobiliário	729	106
Lucro de fundo de investimento Imobiliário	7	-
Lucro de certificados de recebíveis Imobiliários	-	228
Ajuste ao valor justo	-	84
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	9.166	4.965
Outros ativos financeiros	545	85
Receita com cotas de fundos de renda fixa	545	81
Rendimentos com certificado de depósito bancário	-	4
Outras receitas/despesas	(1.124)	(567)
Taxa de administração	(974)	(346)
Custódia	(57)	(39)
Correspondências e relatórios	(26)	(2)
Taxa de fiscalização CVM	(23)	(9)
Auditoria	(23)	(9)
Taxa cetip	(12)	(11)
Taxa bovespa	(8)	(7)
Taxa anbima	(3)	(1)
Publicação	(1)	(89)
Consultoria	-	(44)
Despesas cartorais e emolumentos	-	(10)
Outras receitas	3	-
Lucro líquido	8.587	4.483

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>(-)Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	30.160	-	3.419	(517)	33.062
Integralização de cotas no exercício	66.203	(563)	-	-	65.640
Lucro líquido do exercício	-	-	4.483	-	4.483
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(4.821)	(4.821)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	96.363	(563)	7.902	(5.338)	98.364
Lucro líquido do exercício	-	-	8.587	-	8.587
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(11.295)	(11.295)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	96.363	(563)	16.489	(16.633)	95.656

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de recebíveis imobiliários - CRI	5.841	2.800
Resgate de fundos de investimento imobiliário - FII	127	-
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	545	81
Recebimento de rendimento de certificado de depósito bancário - CDB	-	4
Pagamento de taxa de fiscalização	(23)	(10)
Pagamento da taxa de administração	(943)	(326)
Pagamento de taxa de custódia	(57)	(40)
Pagamento de outros gastos operacionais	(60)	(82)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	(22)	(66)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>5.408</u>	<u>2.361</u>
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(58.969)	(39.420)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(41.723)	(17.439)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(120)	-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	7.936	11.992
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	52.448	5.941
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	13.162	7.480
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(27.266)</u>	<u>(31.446)</u>
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	-	66.203
Gastos com colocação de cotas	-	(563)
Rendimentos pagos	(10.407)	(4.821)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(10.407)</u>	<u>60.819</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(32.265)</u>	<u>31.734</u>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	32.803	1.069
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	538	32.803

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário – CVM sob o código (174-0), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº. 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de doze anos contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição pública das cotas do Fundo. Em Consulta Formal aos Cotistas, foi aprovada a alteração do prazo de duração do Fundo para indeterminado, a partir de 21 de outubro de 2013.

O Fundo é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cotas de FII), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (cotas de FIDC), cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (cotas de FI RF) e debêntures.

O Fundo foi constituído em 1 de fevereiro de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 26 de julho de 2010, sendo encerrada em 31 de janeiro de 2011, após distribuição das 28.941.930 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, em 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, havendo subscrição integral das cotas. Foi captado o montante total de R\$ 67.500 dos quais R\$ 10.000 foram objeto do Lote Adicional e R\$ 7.500 do Lote Suplementar.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM editou em 29 de dezembro de 2011 a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários – FII alinhando àqueles previstos nas normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 516.

O objetivo desta nova Instrução reflete o esforço que a CVM desenvolve no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis e a padronização das demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Este esforço da CVM foi iniciado com a implementação do Plano COFI e com o compromisso assumido pela CVM da adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board - (IASB).

As principais alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 516 são:

- Classificação dos imóveis quanto ao reconhecimento, classificação e mensuração:

Reconhecimento	<u>Classificação</u>	<u>Mensuração</u>
Propriedade para Investimento	Ativo não circulante	Valor justo
Imóveis para Venda	Ativo circulante	O menor valor entre valor de custo ou valor realizável líquido

- Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do Fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- Substituição da exigência do balancete semestral pela demonstração dos fluxos de caixa do período por ocasião da divulgação de informações periódicas do Fundo;
- O registro de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado deve ser feito considerando as perdas esperadas;
- As Demonstrações Financeiras passam a ser compostas pelos seguintes documentos:
 - I – Balanço Patrimonial do Final do Período;
 - II – Demonstração do Resultado do Período;
 - III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período;
 - IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado):** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Investimentos mantidos até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

"Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:"

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

"Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente."

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

"(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

"(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.3 Risco de desapropriação

"Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros."

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
(a) Cotas de fundos de renda fixa	536	32.803

(a) Estão compostos por cotas do Fator Over Fundo de Investimento Curto Prazo administrado pelo Banco Fator S.A., sendo sua carteira, em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, composta essencialmente por operações compromissadas.

De caráter imobiliário

(a) O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário – LCI, conforme abaixo:

Título	Emissor	Vencimento	Remuneração Média	Valor
LCI	Banco ABC Brasil S.A.	17/01/2014	93% CDI	2.525
Total em 31/12/2013				2.525

Título	Emissor	Vencimento	Remuneração Média	Valor
LCI	Brazilian Morgages Cia. Hipotecária	05/02/2013	89% CDI	2.509
LCI	Brazilian Morgages Cia. Hipotecária	21/03/2013	93% CDI	10.012
Total em 31/12/2012				12.521

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(b) O Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, conforme abaixo:

Título	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Atualização Monetária
CRI	725	Brazilian Securities Companhia de Securitização	15/03/2015	7,70% a.a.	IGP-M
CRI	121	Brazilian Securities Companhia de Securitização	15/03/2015	7,70% a.a.	IGP-M
CRI	801	Gaia Securitizadora S.A.	11/04/2015	7,60% a.a.	IGP-M
CRI	588	Gaia Securitizadora S.A.	09/08/2015	8,10% a.a.	IGP-M
CRI	3.306	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	28/11/2019	9,00% a.a.	IGP-M
CRI	890	General Shopping Brasil S.A. RB Capital	26/04/2020	8,10% a.a.	IPCA
CRI	4.360	General Shopping Brasil S.A. RB Capital	26/04/2020	8,55% a.a.	IPCA
CRI	351	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	1.755	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	702	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	1.064	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	1.419	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	2.128	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	707	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	707	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	354	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	IGP-DI
CRI	955	Beta Securitizadora S.A.	01/09/2021	6,00% a.a.	IPCA
CRI	481	Gaia Securitizadora S.A.	11/10/2021	11,50% a.a.	IGP-M
CRI	567	Gaia Securitizadora S.A.	18/10/2021	7,00% a.a.	IGP-M
CRI	1.733	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	IPCA
CRI	866	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	IPCA
CRI	289	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	IPCA
CRI	8.056	Gaia Securitizadora S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	2.754	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	826	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	1.650	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	1.652	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	1.927	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	3.150	Gaia Securitizadora S.A.	26/11/2022	8,50% a.a.	IPCA
CRI	1.890	Gaia Securitizadora S.A.	26/11/2022	7,70% a.a.	IPCA
CRI	1.996	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	IPCA
CRI	2.096	RB Capital Securitizadora S.A.	12/06/2023	4,30% a.a.	IPCA
CRI	299	RB Capital Securitizadora S.A.	12/06/2023	4,30% a.a.	IPCA
CRI	299	RB Capital Securitizadora S.A.	12/06/2023	4,30% a.a.	IPCA
CRI	3.961	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	IGP-M
CRI	4.110	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/10/2023	6,46% a.a.	IPCA
CRI	2.094	RB Capital Securitizadora S.A.	15/10/2023	5,92% a.a.	IGP-DI
CRI	6.501	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	28/07/2024	9,00% a.a.	IGP-M
CRI	2.492	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	IPCA
CRI	1.385	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	IPCA
CRI	554	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	IPCA
CRI	7.036	RB Capital Securitizadora S.A.	15/10/2029	7,73% a.a.	IPCA
CRI	1.202	RB Capital Securitizadora S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	IPCA
CRI	1.160	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	IGP-M
CRI	397	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	8,30% a.a.	IGP-M
CRI	397	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	8,30% a.a.	IGP-M
CRI	5.940	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	IGP-M
CRI	1.766	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	IGP-M
CRI	1.319	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/08/2040	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	533	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	178	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	533	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	178	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	217	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	IGP-M
Total CRI	93.417				

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Em 31 de dezembro de 2012, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs no montante de R\$ 53.118.

6. Taxa de administração

A taxa de administração é de 1,5% ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de cotas; e 1% ao ano, após o primeiro ano do Fundo, respeitando o valor mínimo de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) por mês. A taxa de administração é calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente e paga mensalmente ao administrador.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 974 (exercício anterior – R\$ 346) a título de taxa de administração.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2013, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Nos exercícios de 2012 e 2013 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 11.295 (exercício anterior – R\$ 4.821), abaixo demonstrados:

Distribuição de Rendimentos	31/12/2013	31/12/2012
Base cálculo – resultado do exercício	8.587	4.483
Resultado mínimo a distribuir – 95%	8.158	4.354
Rendimentos apropriados no exercício	11.295	4.821
Pagamento no exercício		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	-	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	11.295	4.821
Total pago no exercício	11.295	4.821
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	888	-

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 1,01 (exercício anterior – R\$ 1,12).

9. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2013 estão compostos por 876.375 (exercício anterior – 876.375) cotas, com valor R\$ 109,1497258 (exercício anterior – R\$ 112,2395822) cada, totalizando R\$ 95.656 (exercício anterior – R\$ 98.364).

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 26 de julho de 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\$ 30.925, em 31 de janeiro de 2011. Em 14 de junho de 2011 houve grupamento das cotas em assembléia geral de cotistas na razão de 100/1.

Em relação à segunda emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 01 de outubro de 2012, correspondente a 434.783 cotas, a quantidade cotas da segunda emissão inicialmente ofertada foi acrescida de 15%, ou seja, em 65.217 cotas suplementares, sendo a segunda emissão acrescida em mais 20% da quantidade original, ou seja, em 86.956 cotas adicionais, perfazendo o total de 586.956 cotas ofertadas nesta segunda emissão. Foram subscritas e integralizadas a totalidade das cotas ao valor nominal unitário de R\$ 115,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 66.203, entre 09 de novembro de 2012 e 08 de maio de 2013.

10. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positiva em 8,73% (exercício anterior – 13,56%).

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

11. Encargos debitados ao Fundo

	2013		2012	
	Valor	Percentual	Valor	Percentual
Taxa de administração	974	1,01	346	0,91
Custódia	57	0,06	39	0,10
Correspondências e relatórios	26	0,03	2	0,01
Taxa de fiscalização CVM	23	0,02	9	0,02
Auditoria	23	0,02	9	0,02
Taxa cetip	12	0,01	11	0,03
Taxa bovespa	8	0,01	7	0,02
Taxa anbima	3	-	1	-
Publicação	1	-	89	0,24
Consultoria	-	-	44	0,12
Despesas cartorais	-	-	10	0,03
Total despesas administrativas	1.127	1,16	567	1,50

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 96.733 (exercício anterior – R\$ 37.856).

12. Tributação

"O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%."

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

15. Operações com partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada ao Administrador ou ao Gestor da carteira.

Além dos serviços de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 974 (nota 6) e dos serviços de distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo, no exercício o Fundo realizou transações com partes relacionadas ao Administrador e/ou Gestor e possui aplicações nos Fundos de Investimento por eles administrados constantes na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$ 536 (exercício anterior – R\$ 32.803).

O Fundo realizou transações com partes relacionadas no exercício e estavam assim distribuídas no quadro abaixo:

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações	Corretagens
Banco FATOR S.A.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Compra	118	0
Banco FATOR S.A.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Venda	126	0
Total Cotas de FII				244	0

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011.

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013:

Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de fundos de investimento	536	-	-	536
Letras de crédito imobiliário – LCI	2.525	-	-	2.525
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	93.417	-	-	93.417
Total do ativo	96.478	-	-	96.478

Em 31 de dezembro de 2013 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

17. Indicadores financeiros

Performance operacional

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2012 98.364

Outras (receitas) despesas operacionais

Receitas com Ativos Financeiros 9.714
Despesa operacional e administrativa (b) (1.127)

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Lucro Líquido (a)	8.587
--------------------------	--------------

Distribuição de rendimentos (c)	(11.295)
--	-----------------

Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2013	95.656
---	---------------

Percentuais em relação ao patrimônio líquido médio

Retorno total (a)	8,88
Despesas totais (b)	1,16
Distribuição de rendimentos (c)	11,68

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 96.733.

18. Outras informações

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Alterações estatutárias

Em 13 de setembro de 2013, o Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas apurou a aprovação pelos Cotistas da alteração do prazo de duração do Fundo, de com prazo de duração 12 anos contados da data de publicação de início de distribuição pública de cotas do Fundo para com prazo de duração indeterminado, com efetivação a partir de 21 de outubro de 2013.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617

PATRICIA VALENTE STIERLI
Diretora Responsável