

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)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis

Em 31 dezembro 2018

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Em 31 dezembro 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme comentado na Nota Explicativa nº4, o Fundo possui investimento em Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que representam 96,26% do seu patrimônio líquido e foi considerado o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesses títulos, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e as flutuações de taxas de mercado, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluíram, entre outros:

- Verificação da custódia dos investimentos adquiridos;
- Verificação dos comprovantes de liquidação financeiras das transações realizadas no exercício;
- Circularização dos saldos contábeis e Valorização dos investimentos na data base; e
- Verificação da adequada divulgação nas notas explicativas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar a titularidade dos investimentos do Fundo em certificados de recebíveis imobiliários, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos valores justos.

Responsabilidade do Administrador do Fundo sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança é o Administrador do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações contábeis do exercício e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2019.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<u>Ativo</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>11.179</u>	<u>4,90</u>	<u>48.598</u>	<u>20,84</u>	<u>Circulante</u>	<u>2.624</u>	<u>1,15</u>	<u>1.785</u>	<u>0,77</u>
Disponibilidades		32	0,01	10	-	Rendimentos a distribuir	2.266	0,99	1.570	0,67
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		8.783	3,85	7.898	3,39	Provisões e contas a pagar	358	0,16	215	0,09
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	8.783	3,85	-	-	Taxa de administração	202	0,09	190	0,08
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	4	-	-	7.898	3,39	Outros	156	0,07	25	0,01
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	39.447	16,92					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	-	-	2.897	1,24					
Aplicações Operações Compromissadas - CRI	4	-	-	36.550	15,68					
Outros valores a receber		2.364	1,04	1.243	0,53					
<u>Não circulante</u>		<u>219.363</u>	<u>96,25</u>	<u>186.307</u>	<u>79,93</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>227.918</u>	<u>100,00</u>	<u>233.120</u>	<u>100,00</u>
Realizável a longo prazo		219.363	96,25	186.307	79,93	Cotas integralizadas	241.220	105,84	241.220	103,47
Aplicações financeiras		219.363	96,25	186.307	79,93	(-) Gasto com colocação de cotas	(2.865)	(1,26)	(2.865)	(1,23)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		219.363	96,25	186.307	79,93	Lucros acumulados	103.672	45,49	85.761	36,79
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	232.251	101,90	186.793	80,13	(-) Distribuição de rendimentos	(114.109)	(50,07)	(90.996)	(39,03)
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(12.888)	(5,65)	(486)	(0,20)					
<u>Total do ativo</u>		<u>230.542</u>	<u>101,15</u>	<u>234.905</u>	<u>100,77</u>	<u>Total do passivo</u>	<u>230.542</u>	<u>101,15</u>	<u>234.905</u>	<u>100,77</u>

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>R\$ Mil</u> <u>31/12/2018</u>	<u>R\$ Mil</u> <u>31/12/2017</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	19.081	22.713
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	31.126	21.700
Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	18	-
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(12.331)	(6)
Valorização/Desvalorização de fundo de investimento imobiliário	40	(206)
Dividendos/Bonificação a receber	228	295
Rendas com operações compromissadas de certificados recebíveis imobiliários	-	930
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	19.081	22.713
Outros ativos financeiros	1.619	1.035
Rendas com operações compromissadas	1.619	1.035
Outras receitas/despesas	(2.789)	(2.653)
Corretagens e emolumentos	(3)	-
Taxa de administração	(2.403)	(2.184)
Custódia	(136)	(117)
Correspondências e relatórios	-	(134)
Taxa de fiscalização CVM	(36)	(34)
Taxa cetip	(38)	(26)
Taxa bovespa	(9)	(9)
Taxa anbima	(5)	(8)
Publicação	-	(27)
Consultoria	(15)	(100)
Outras despesas	(144)	(14)
Lucro líquido do exercício	17.911	21.095

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	182.317	(2.666)	64.666	(71.023)	173.294
Integralização de cotas no exercício	58.903	(199)	-	-	58.704
Lucro líquido do exercício	-	-	21.095	-	21.095
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(19.973)	(19.973)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	241.220	(2.865)	85.761	(90.996)	233.120
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	17.911	-	17.911
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(23.113)	(23.113)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	241.220	(2.865)	103.672	(114.109)	227.918

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	13.399	12.415
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	888	1.820
(Prejuízo)/Lucro de certificado de recebíveis - CRI	(71)	-
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário	228	294
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	-	1.035
Pagamento de auditoria	(13)	-
Pagamento de consultoria jurídica	(15)	-
Pagamento da taxa de administração	(2.390)	(2.176)
Pagamento de taxa de custódia	(137)	(118)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	-	(27)
Pagamento de outros gastos operacionais	(88)	(334)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>11.801</u>	<u>12.909</u>
Atividade de investimento		
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	-	(1.183)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	2.934	913
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(86.525)	(33.030)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	24.144	-
Resgates de Certificados de recebíveis - CRI	1.020	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	31.781	21.826
Recebimento de rendimento de operações compromissadas - CRI	1.619	930
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(25.027)</u>	<u>(10.544)</u>
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	-	58.903
Gastos com colocação de cotas	-	(199)
Rendimentos pagos	(22.417)	(20.395)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(22.417)</u>	<u>38.309</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(35.643)</u>	<u>40.674</u>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	44.458	3.784
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.815	44.458

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), 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.

A gestão de riscos do Administrador 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 explicativa nº 5.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis 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.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que o Administrador efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de março de 2019, as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) 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.
- 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 cotas 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) 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").

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.

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador 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 do Administrador, 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:

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 contábeis. 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".

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo e ativo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

São representadas por:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Operações compromissadas - LTN	-	7.898
Operações compromissadas - NTN	8.783	-

De natureza imobiliária

(a) O Fundo possui operações compromissadas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, conforme abaixo:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Operações Compromissadas - CRI	-	36.550

(b) O Fundo possuía cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme abaixo:

Fundo	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2017		
			Qtd	Valor	% (**)
(a) Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - FII	BCRI11	Títulos e Valores Imobiliários	27.340	2.897	2,26%

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, conforme abaixo:

Título	Emissão/ Série	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating	Atualização Monetária
CRI	1ª/187ª	5.500	RB Capital Securizadora S.A.	14/05/2030	7,76% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª/14ª	13.317	Ourinvest Securizadora S.A.	01/08/2034	6,10% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª/149ª	7.441	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	29/11/2032	8,50%	N/A	IPCA
CRI	1ª/11ª	3.498	Ourinvest DTVM S.A.	25/05/2023	2,30% a.a.	N/A	CDI
CRI	1ª/143ª e 144ª	11.141	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	25/06/2025	7,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª/12ª, 13ª e 14ª	7.850	Habitasec Securizadora S.A.	15/06/2026	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	2ª/303ª	20.385	CIBRASEC Cia. Brasileira de Securitizacao S.A.	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª/107ª	7.185	RB Capital Securizadora S.A.	20/06/2027	6,30%	Asf (bra)	IPCA
CRI	4ª/100ª	11.869	Gaia Securizadora S.A.	20/04/2031	6,75% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	4ª/106ª	13.782	Gaia Securizadora S.A.	10/07/2026	6,10% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 74ª	9.357	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
CRI	2ª/290ª	7.564	CIBRASEC Cia. Brasileira de Securitizacao S.A.	28/04/2028	10,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	2ª / 255ª	8.488	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 122ª	8.348	RB Capital Securizadora Residencial S.A.	07/05/2026	8,28% a.a.	AA+	IPCA
CRI	1ª / 97ª	7.451	RB Capital Securizadora Residencial S.A.	07/03/2024	6,34% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 22ª	7.802	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
CRI	1ª / 8ª	6.651	Barigui Securizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	4ª / 52ª	5.541	Gaia Securizadora S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
CRI	1ª / 119ª	5.896	RB Capital Securizadora S.A.	17/03/2027	7,63% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4ª / 79ª	5.518	Gaia Securizadora S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 12ª	3.212	Habitasec Securizadora S.A.	15/10/2023	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 63ª	5.967	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	21/06/2021	2,00% a.a.	AA-	CDI
CRI	2ª / 208ª	4.971	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	20/07/2024	9,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 64ª	3.676	Habitasec Securizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 20ª	4.303	Habitasec Securizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	A-	IPCA
CRI	4ª / 7ª	4.568	Gaia Securizadora S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
CRI	1ª / 1ª	3.182	Habitasec Securizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	A+	IGP-DI
CRI	1ª / 156ª	2.886	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
CRI	1ª / 95ª	3.953	RB Capital Securizadora Residencial S.A.	15/11/2029	7,73% a.a.	AA	IPCA
CRI	4ª / 39ª	2.304	Gaia Securizadora S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 109ª	2.837	RB Capital Securizadora S.A.	07/05/2026	7,38% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 1ª	3.180	Barigui Securizadora S.A.	15/09/2028	8,65% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 18ª e 19ª	2.616	Forte Securizadora S.A.	20/11/2026	12,00% a.a.	brA-	IPCA
CRI	1ª / 14ª	2.344	TRX Securizadora S.A.	10/12/2031	7,76% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	5ª / 29ª	1.379	Gaia Securizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

CRI (i)	1ª / 86ª	888	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 69ª	1.460	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 261ª	366	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	1,18% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 83ª	1.124	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 157ª	1.187	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	2ª / 192ª	617	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 259ª	462	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 180ª	80	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/08/2040	8,00% a.a.	A	IGP-M
CRI	1ª / 269ª	105	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
Total CRI		232.251					

*rating corporativo

(i) No quadro abaixo seguem os valores das CRI's de R\$ 12.810 a valor de mercado e a respectiva "Provisão de Devedores Duvidosos" no montante de (R\$ 12.888).

CRI	Código Cetip	Valor de Mercado	PDD
RB Capital Companhia de Securitização (ii)	13B0036712	888	(2.196)
Brazilian Secutiries cia de Securitização (iii)	10D0018560	2.886	(951)
Brazilian Secutiries cia de Securitização (iii)	10D0018564	1.186	(1.188)
Habitasec Securitizadora S.A. (iv)	12F0028370	7.850	(8.553)
Total		12.810	12.888

(ii) 13B0036712: CRI em default com vencimento antecipado e execução de garantias (devedor M.Asia). Não há laudos atualizados e um processo de execução das garantias está sendo questionado. Por isso a PDD de 100%.

(iii) 10D0018560 e 10D0018564: são séries diferentes da mesma emissão: um é Junior e outro Senior. O Junior possui PDD de 100% e o senior possui PDD de 33%. O motivo das PDDs é que não há lastro suficiente para liquidar o saldo devedor. Abaixo constam os valores considerados para a PDD e no anexo o relatório da Brazilian Securites que estava disponível à época do fechamento contábil.

(iv) 12F0028370: devedor do CRI é a Scopel Urbanismo que entrou em recuperação judicial em 2018. Os recebíveis que lastreavam a operação entraram na recuperação judicial e não nenhuma informação sobre os valores dos mesmos. Por isso, a PDD de 100%.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's no montante de R\$ 219.363.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, conforme abaixo:

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Título	Emissão/ Série	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating	Atualização Monetária
CRI	4ª/100ª	11.355	Gaia Securitizadora S.A.	20/04/2031	6,75 a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 165ª	11.193	RB Capital Companhai de Securitização S.A.	06/11/2017	6,35% a.a.	AAAsf(bra)	IPCA
CRI	1ª / 74ª	10.948	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
CRI	2ª/290ª	9.025	CIBRASEC Cia. Brasileira de Securitizacao S.A.	28/04/2028	10,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 42ª	8.733	Habitasec Securitizadora S.A.	17/12/2022	10,00% a.a.	N/A	IPC-Fipe
CRI	2ª / 255ª	8.466	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 122ª	8.129	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/05/2026	8,28% a.a.	AA+	IPCA
CRI	1ª / 97ª	7.826	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/03/2024	6,34% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 22ª	7.789	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
CRI	1ª / 8ª	7.113	Barigui Securitizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	4ª / 52ª	6.623	Gaia Securitizadora S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
CRI	1ª / 119ª	6.607	RB Capital Securitizadora S.A.	17/03/2026	7,63% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4ª / 79ª	6.433	Gaia Securitizadora S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 12ª	6.107	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 63ª	5.948	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	21/06/2019	2,00% a.a.	AA-	CDI
CRI	2ª / 208ª	5.308	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	20/07/2024	9,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 64ª	4.881	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 20ª	4.627	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	A-	IPCA
CRI	4ª / 7ª	4.473	Gaia Securitizadora S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
CRI	1ª / 1ª	4.303	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	A+	IGP-DI
CRI	1ª / 79ª	4.071	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	08/10/2018	2,00% a.a.	AA-	CDI
CRI	1ª / 156ª	4.052	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
CRI	1ª / 95ª	3.906	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/11/2029	7,73% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 93ª	3.671	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/12/2023	6,46% a.a.	AAA	IPCA
CRI	4ª / 39ª	3.117	Gaia Securitizadora S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 109ª	2.875	RB Capital Securitizadora S.A.	07/05/2026	7,38% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 1ª	2.796	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	8,65% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 18ª e 19ª	2.731	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2026	12,00% a.a.	brA-	IPCA
CRI	1ª / 14ª	2.236	TRX Securitizadora S.A.	12/12/2031	7,76% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	5ª / 29ª	1.761	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI (i)	1ª / 86ª	1.460	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 69ª	1.404	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 261ª	1.161	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	1,18% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 94ª	1.150	RB Capital Securitizadora S.A.	12/06/2023	4,30% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 83ª	1.103	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 157ª	1.099	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	2ª / 192ª	892	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 259ª	569	Brazilian Securities Companhia	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

			de Securitização				
CRI	4ª / 34ª	399	Gaia Securitizadora S.A.	18/10/2021	7,00% a.a.	AA	IGP-M
CRI	1ª / 180ª	343	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/08/2040	8,00% a.a.	A	IGP-M
CRI	1ª / 269ª	110	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
Total CRI		186.793					

*rating corporativo

(i) O valor de mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. no montante de R\$ 1.460 possui "Provisão de Devedores Duvidosos" no montante de (R\$ 486).

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's no montante de R\$ 186.307.

5. Riscos associados ao Fundo

5.1 Riscos de mercado

5.1.1 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.

5.1.2 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, o Administrador 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.

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:"

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.1.5 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."

5.1.6 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

5.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

5.2.1 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.

5.2.2 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;"

(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.

5.2.3 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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."

5.3 Riscos relativos ao Fundo

5.3.1 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 do Administrador 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.

5.3.2 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 o Administrador 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.

5.3.3 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 do Administrador 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.

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 atual, foi apropriada a importância de R\$ 2.403 (exercício anterior - R\$ 2.184) a título de taxa de administração.

7. 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 2018 e 2017 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Em 2018, foi distribuído rendimentos no montante de R\$ 23.113 (exercício anterior - R\$ 19.973), abaixo demonstrados:

	2018	2017
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	11.801	12.908
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	11.211	12.263
Rendimentos apropriados no exercício	23.113	19.973

Pagamento no exercício (valores brutos)

Resultado distribuído referente ao exercício anterior	1.570	1.992
Resultado do exercício distribuído	20.847	18.403
Total pago no exercício	22.417	20.395
Resultado do exercício a distribuir	2.266	1.570

8. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2018 estão compostos por 2.241.799 (exercício anterior - 2.241.799) cotas, com valor R\$ 101,6673877 (exercício anterior - R\$ 103,987895) cada, totalizando R\$ 227.918 (exercício anterior - R\$ 233.120).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Em relação à terceira emissão, o início da distribuição pública foi de até 318.182 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 110,00, perfazendo o montante total de até R\$ 35.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Terceira Emissão"), conforme aprovado por Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas realizadas em 22 de julho de 2014 e em 15 de setembro de 2014, as quais foram devidamente registradas em 22 de julho de 2014, sob o número 8882208, e em 16 de setembro de 2014, sob o nº 8888712, respectivamente, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Assembleia Geral de Emissão"). Foi encerrada a distribuição de cotas da 3ª (terceira) oferta pública do Fundo, correspondente a 359.390 cotas, sendo 171.384 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 188.006 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 110,00, representando um montante de R\$ 39.533.

Em relação à quarta emissão, o início da distribuição pública foi de até 339.806 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 103,00, perfazendo o montante total de até R\$ 35.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Quarta Emissão"), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de abril de 2014 em segunda convocação, cuja ata foi devidamente registrada em 05 de abril de 2016, sob o número 8.935.519, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Assembleia Geral de Emissão"). Foi encerrada a distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, correspondente a 458.737 cotas, sendo 290.332 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 249.405 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 103,00, representando um montante de R\$ 47.250.

Em relação à quinta emissão, o início da distribuição pública foi de até 405.406 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 111,00, perfazendo o montante total de até R\$ 45.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("Quinta Emissão"), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de abril de 2017, em primeira convocação, cuja ata foi devidamente registrada em 04 de abril de 2017, sob o número 8.964.813, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Assembleia Geral de Emissão"). Foi encerrada a distribuição de cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, correspondente a 547.297 cotas, sendo 216.259 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 331.038 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 103,00, representando um montante de R\$ 60.750.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código VRTA11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2018	Data	Valor da cota em 2017
31/01/2018	110,73	31/01/2017	123,00
28/02/2018	106,99	24/02/2017	127,94
29/03/2018	106,35	31/03/2017	119,54
30/04/2018	106,95	28/04/2017	113,05
30/05/2018	106,00	31/05/2017	113,00
29/06/2018	106,80	30/06/2017	114,30
31/07/2018	106,43	31/07/2017	117,69
31/08/2018	108,85	31/08/2017	112,96
28/09/2018	108,60	29/09/2017	110,91
31/10/2018	112,50	31/10/2017	107,90
30/11/2018	113,50	30/11/2017	105,89
28/12/2018	114,00	29/12/2017	111,00

10. Rentabilidade

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\$ 0,80 (exercício anterior - R\$ 1,09).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 1,03% (exercício anterior - 1,03%).

11. Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valor	Valor	Valor	Percentual
Taxa de administração	2.403	1,05	2.184	1,08
Custódia	136	0,06	117	0,06
Correspondências e relatórios	-	-	134	0,07
Taxa de fiscalização CVM	36	0,02	34	0,02
Taxa Cetip	38	0,02	26	0,01
Taxa Bovespa	9	0,00	9	0,00
Taxa Anbima	5	0,00	8	0,00
Publicação	-	-	27	0,01
Corretagens e emolumentos	3	0,00	-	-
Consultoria	15	0,01	100	0,05
Outras despesas	144	0,06	14	0,01
Total despesas administrativas	2.789	1,21	2.653	1,32

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 229.605 (exercício anterior - R\$ 201.621).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador 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 à Gestora da carteira.

Além dos serviços de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 2.403 (nota 6) e dos serviços de distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou à Gestora do Fundo.

O Fundo realizou transações com partes relacionadas no exercício e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Título	Tipo de Transação	Montante das Transações	Resultado no Período	Taxas Médias Praticadas	Saldo *
FATOR	Instituição gestora e/ou administradora	CRI	Compra	1.254	-	100,00% CDI	276
FATOR	Instituição gestora e/ou administradora	CRI	Venda	2.498	-	100,00% CDI	
Saldo Certificado de Recebíveis Imobiliários							

*Representam os saldos dos Títulos adquiridos com Partes Relacionadas no Período / Exercício.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

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 2018 e 2017:

Ativos	31/12/2018			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	8.783	-	-	8.783
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	219.363	-	219.363
Total do ativo	<u>8.783</u>	<u>219.363</u>	<u>-</u>	<u>228.146</u>

Ativos	31/12/2017			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	44.448	-	-	44.448
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	186.307	-	186.307
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	2.897	-	-	2.897
Total do ativo	<u>47.345</u>	<u>186.307</u>	<u>-</u>	<u>233.652</u>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Indicadores financeiros

Performance operacional

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2017	233.120
Outras (receitas) despesas operacionais	
Receitas com Ativos Financeiros	20.700
Despesa operacional e administrativa	(2.789)
Lucro Líquido	17.911
Distribuição de rendimentos	(23.113)
Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2018	227.918

18. Outras informações

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

19. Alterações estatutárias

Em 19 de janeiro de 2018, o Instrumento Particular deliberou retificar o Regulamento do Fundo datado em 27 de abril de 2016, conforme segue: retificar o inciso IX do artigo 43 do "Capítulo XVIII - Das Despesas e Encargos do Fundo" no Regulamento do Fundo tendo em vista erro de digitação em relação a redação.

20. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617/O-1

PAULO VELLANI DE LIMA
Diretor Responsável