

**Fator Veritá Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

(Administrado pelo Banco Fator S.A. - CNPJ: 33.644.196/0001-25)  
31 de dezembro de 2019  
com Relatório do Auditor Independente sobre as  
demonstrações financeiras

## **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

(Administrado pelo Banco Fator S.A. - CNPJ: 33.644.196/0001-25)

### Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais .....	7
Demonstrações do resultado .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto .....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	11

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII**  
(Administrado pelo Banco Fator S.A. - CNPJ: 33.644.196/0001-25)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Determinação de valor justo de certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de certificados de recebíveis imobiliários era de R\$ 456.680 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo o montante de R\$ 38.483 mil a título de receita de aplicações financeiras com certificados de recebíveis imobiliários. Consideramos o processo de determinação de valor justo de certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria dada a representatividade deste ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para verificar a exatidão matemática e existência dos certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, avaliação da adequação das taxas utilizadas para determinação do valor justo, recálculo da atualização a valor justo dos títulos utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexador de cada título e a conferência dos indexadores e seus respectivos percentuais através do confronto dos controles internos com a documentação vigente de cada título. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo de certificados de recebíveis imobiliários na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação de valor justo de certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2019, o Administrador do Fundo apresentou o montante de R\$ 16.817 mil como a base de cálculo para a apuração de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 15.976 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 29.992 mil ao longo do exercício de 2019. A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pelo Administrador do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração também a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pelo Administrador do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pelo Administrador do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 28 de março de 2019, com uma opinião sem modificação sobre as demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras**

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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.

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

A responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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.



# EY

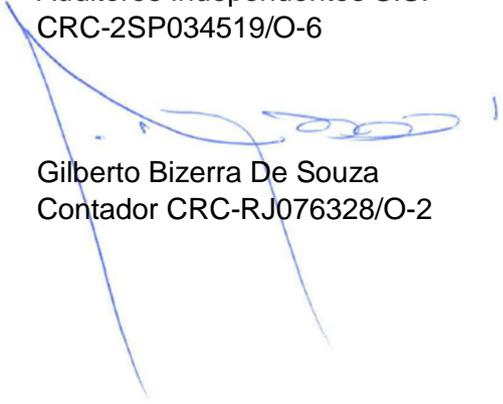
Building a better  
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos

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 abril de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O-2

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**(Administrado pelo Banco Fator S.A. - CNPJ: 33.644.196/0001-25)**  
**Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
**(Em milhares de reais)**

<u>Ativo</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>% PL</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2019</u>	<u>% PL</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>66.794</u></b>	<b><u>12,86</u></b>	<b><u>11.179</u></b>	<b><u>4,90</u></b>	<b><u>Circulante</u></b>	<b><u>4.271</u></b>	<b><u>0,82</u></b>	<b><u>2.624</u></b>	<b><u>1,15</u></b>
Disponibilidades		175	0,03	32	0,01	Rendimentos a distribuir	3.737	0,72	2.266	0,99
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		45.674	8,80	8.783	3,85	Provisões e contas a pagar	534	0,10	358	0,16
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	45.674	8,80	8.783	3,85	Taxa de administração	524	0,10	202	0,09
						Outros	10	0,00	156	0,07
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		16.714	3,22	-	-					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	-	-	-	-					
Aplicações Operações Compromissadas - CRI	4	16.714	3,22	-	-					
Outros valores a receber		4.231	0,81	2.364	1,04					
<b><u>Não circulante</u></b>		<b><u>456.680</u></b>	<b><u>87,96</u></b>	<b><u>219.363</u></b>	<b><u>96,25</u></b>	<b><u>Patrimônio líquido</u></b>	<b><u>519.203</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>227.918</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
						Cotas integralizadas	541.220	104,24	241.220	105,84
<b><u>Realizável a longo prazo</u></b>		<b><u>456.680</u></b>	<b><u>87,96</u></b>	<b><u>219.363</u></b>	<b><u>96,25</u></b>	(-) Gasto com colocação de cotas	(15.579)	(3,00)	(2.865)	(1,26)
Aplicações financeiras		456.680	87,96	219.363	96,25	Lucros acumulados	139.135	26,80	103.672	45,49
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		456.680	87,96	219.363	96,25	(-) Distribuição de rendimentos	(145.573)	(28,04)	(114.109)	(50,07)
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	470.966	90,71	232.251	101,90					
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(14.286)	(2,75)	(12.888)	(5,65)					
<b><u>Total do ativo</u></b>		<b><u>523.474</u></b>	<b><u>100,82</u></b>	<b><u>230.542</u></b>	<b><u>101,15</u></b>	<b><u>Total do passivo</u></b>	<b><u>523.474</u></b>	<b><u>100,82</u></b>	<b><u>230.542</u></b>	<b><u>101,15</u></b>

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: 33.644.196/0001-25)****Demonstrações de Resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de reais)**

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>37.541</b>	<b>19.081</b>
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	38.483	31.126
Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	193	18
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(1.398)	(12.331)
Valorização/Desvalorização de fundo de investimento imobiliário	-	40
Dividendos/Bonificação a receber	-	228
Rendas com operações compromissadas de certificados recebíveis imobiliários	263	-
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>37.541</b>	<b>19.081</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>	<b>2.161</b>	<b>1.619</b>
Rendas com operações compromissadas	2.161	1.619
<b>Outras receitas/despesas</b>	<b>(4.239)</b>	<b>(2.789)</b>
Corretagens e emolumentos	-	(3)
Taxa de administração	(4.081)	(2.403)
Custódia	(183)	(136)
Taxa de fiscalização CVM	(39)	(36)
Taxa cetip	(55)	(38)
Taxa bovespa	(10)	(9)
Taxa anbima	(4)	(5)
Consultoria	-	(15)
Outras despesas	(9)	(144)
Outras receitas	142	-
<b>Lucro líquido</b>	<b>35.463</b>	<b>17.911</b>

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
 CNPJ: 11.664.201/0001-00  
 (Administrado pelo Banco Fator S.A. - CNPJ: 33.644.196/0001-25)  
 Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
 (Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>241.220</b>	<b>(2.865)</b>	<b>85.761</b>	<b>(90.996)</b>	<b>233.120</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	17.911	-	17.911
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(23.113)	(23.113)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>241.220</b>	<b>(2.865)</b>	<b>103.672</b>	<b>(114.109)</b>	<b>227.918</b>
Integralização de cotas no exercício	300.000	(12.714)	-	-	287.286
Lucro líquido do exercício	-	-	35.463	-	35.463
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(31.464)	(31.464)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>541.220</b>	<b>(15.579)</b>	<b>139.135</b>	<b>(145.573)</b>	<b>519.203</b>

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Atividade operacional</b>		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	16.688	13.399
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	1.768	888
(Prejuízo)/Lucro de certificado de recebíveis - CRI		(71)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário		228
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	2.424	-
Pagamento de auditoria	(13)	(13)
Pagamento de consultoria jurídica	-	(15)
Pagamento da taxa de administração	(3.759)	(2.390)
Pagamento de taxa de custódia	(183)	(137)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	-	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(108)	(88)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>16.817</u></b>	<b><u>11.801</u></b>
<b>Atividade de investimento</b>		
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		2.934
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(295.153)	(86.525)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	33.972	24.144
Resgates de Certificados de recebíveis - CRI		1.020
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	40.819	31.781
Recebimento de rendimento de operações compromissadas - CRI		1.619
Custo de oferta	(12.714)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b><u>(233.076)</u></b>	<b><u>(25.027)</u></b>
<b>Atividade de financiamento</b>		
Integralização de cotas	299.999	-
Gastos com colocação de cotas	-	-
Rendimentos pagos	(29.992)	(22.417)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>270.007</u></b>	<b><u>(22.417)</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>53.748</u></b>	<b><u>40.674</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	8.815	44.458
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	62.563	8.815

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

## **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 financeiras**

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.

A elaboração das demonstrações financeiras 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 07 de abril de 2020, as demonstrações financeiras 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**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**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:

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

- 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.

**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.

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**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:

l) 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".

**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 2019 e 2018 estão representadas por:

**De natureza não imobiliária**

São representadas por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Operações compromissadas - NTN	45.674	8.783

**De natureza imobiliária**

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Operações Compromissadas - CRI	16.714	-

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

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs no montante de R\$ 456.680 (R\$ 219.363 em 2018).

Título	Emissão/ Valor de		Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating	Atualização Monetária
	série	Mercado					
CRI	4 <sup>a</sup> / 116 <sup>a</sup>	37.745	Gaia Securizadora S.A.	08/12/2027	5% a.a.	-	IGP-M
CRI	11 <sup>a</sup> / 1 <sup>a</sup>	37.039	Vert Securizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	-	IPCA
CRI	4 <sup>a</sup> / 47 <sup>a</sup>	30.090	Isec Securizadora S.A.	18/09/2029	2% a.a.	-	DI
CRI	1 <sup>a</sup> / 146 <sup>a</sup>	28.285	Habitasec Securizadora S.A.	27/06/2023	2,15% a.a.	-	DI
CRI	1 <sup>a</sup> / 219 <sup>a</sup>	27.031	RB Capital Securizadora S.A.	24/10/2029	3% a.a.	-	DI
CRI	1 <sup>a</sup> / 30 <sup>a</sup>	24.603	Travessia Securizadora S.A.	15/01/2036	6% a.a.	-	IPCA
CRI	2 <sup>a</sup> /303 <sup>a</sup>	21.095	Cibrasec Companhia Brasileira de Securização	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4 <sup>a</sup> / 54 <sup>a</sup>	20.830	Isec Securizadora S.A.	16/12/2031	6% a.a.	-	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> / 193 <sup>a</sup>	20.497	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	04/07/2025	n.h.	brAA+	DI
CRI	4 <sup>a</sup> / 55 <sup>a</sup>	19.406	Isec Securizadora S.A.	16/12/2031	7% a.a.	-	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> /14 <sup>a</sup>	16.320	Ourinvest Securizadora S.A.	01/08/2034	6,10% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4 <sup>a</sup> /100 <sup>a</sup>	15.133	Gaia Securizadora S.A.	20/04/2031	6,75% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	4 <sup>a</sup> /106 <sup>a</sup>	13.538	Gaia Securizadora S.A.	10/07/2026	6,10% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	4 <sup>a</sup> / 111 <sup>a</sup>	13.092	Gaia Securizadora S.A.	20/04/2031	6,34% a.a.	-	IGP-M
CRI	4 <sup>a</sup> / 29 <sup>a</sup>	10.059	Isec Securizadora S.A.	05/01/2039	6,25% a.a.	-	IPCA
CRI	2 <sup>a</sup> / 255 <sup>a</sup>	8.562	Cibrasec Companhia Brasileira de Securização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 185 <sup>a</sup>	8.428	Forte Securizadora S.A.	20/08/2023	13,68% a.a.	-	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 74 <sup>a</sup>	8.123	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> /143 <sup>a</sup> e 144 <sup>a</sup>	8.056	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	25/06/2025	7,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 22 <sup>a</sup>	7.964	Ápice Securizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> /12 <sup>a</sup> , 13 <sup>a</sup> e 14 <sup>a</sup>	7.262	Habitasec Securizadora S.A.	15/06/2026	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> /107 <sup>a</sup>	7.079	RB Capital Securizadora S.A.	20/06/2027	6,3% a.a.	Asf (bra)	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> / 97 <sup>a</sup>	6.624	RB Capital Securizadora Residencial S.A.	07/03/2024	6,34% a.a.	AA	IPCA
CRI	2 <sup>a</sup> /290 <sup>a</sup>	6.422	Cibrasec Companhia Brasileira de Securização	28/04/2028	10,00% a.a.	N/A	IGP-M

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 11.664.201/0001-00****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

CRI	1ª / 8ª	5.977	Barigui Securitizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	1ª/149ª	5.841	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	29/11/2032	8,5% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª/187ª	5.663	RB Capital Securitizadora S.A.	14/05/2030	7,76% a.a.	N/A	IPCA
CRI	2ª / 208ª	4.722	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	20/07/2024	9,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	4ª / 52ª	4.512	Gaia Securitizadora S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
CRI	4ª / 79ª	4.099	Gaia Securitizadora S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	4ª / 7ª	3.817	Gaia Securitizadora S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
CRI	1ª / 20ª	3.733	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	A-	IPCA
CRI	1ª / 1ª	3.379	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	8,65% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 93ª	2.788	RB Capital Securitizadora S.A.	15/10/2023	6,15% a.a.	-	IPCA
CRI	1ª / 156ª	2.721	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
CRI	1ª / 14ª	2.551	TRX Securitizadora S.A.	12/12/2031	7,76% a.a.	-	IGP-M
CRI	1ª / 18ª e 19ª	2.465	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2026	12,00% a.a.	brA-	IPCA
CRI	1ª / 64ª	2.442	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
CRI	5ª / 1ª	2.406	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	-	IPCA
CRI	5ª / 2ª	2.135	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	-	IPCA
CRI	1ª / 69ª	1.501	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 157ª	1.439	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	4ª / 39ª	1.266	Gaia Securitizadora S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/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	5ª / 29ª	948	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª/11ª	681	Ourinvest DTVM S.A.	25/05/2023	2,30% a.a.	N/A	CDI
CRI	1ª / 259ª	472	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	2ª / 192ª	465	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI (i)	1ª / 86ª	447	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

CRI	1 <sup>a</sup> /269 <sup>a</sup>	89	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
<b>Total CRI</b>		<b>470.966</b>					

No quadro abaixo seguem os valores das CRIs de R\$ 12.810 a valor de mercado e a respectiva "Provisão de Devedores Duvidosos" no montante de (R\$ 14.286).

CRI	Código Cetip	Valor de Mercado	PDD 2019
RB Capital Companhia de Securitização (ii)	13B0036712	888	2.196
Brazilian Securities cia de Securitização (iii)	10D0018560	2.886	1.264
Brazilian Securities cia de Securitização (iii)	10D0018564	1.186	1.428
Habitasec Securitizadora S.A. (iv)	12F0028370	7.850	9.398
<b>Total</b>		<b>12.810</b>	<b>14.286</b>

(ii) 13B0036712: CRI em default com vencimento antecipado e execução de garantias (devedor M. Ásia). 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 Sênior. O Junior possui PDD de 100% e o sênior 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 Securities 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:

Título	Emissão/ Série	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating	Atualização Monetária
CRI	1 <sup>a</sup> /187 <sup>a</sup>	5.500	RB Capital Securitizadora S.A.	14/05/2030	7,76% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> /14 <sup>a</sup>	13.317	Ourinvest Securitizadora S.A.	01/08/2034	6,10% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> /149 <sup>a</sup>	7.441	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	29/11/2032	8,50%	N/A	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> /11 <sup>a</sup>	3.498	Ourinvest DTVM S.A.	25/05/2023	2,30% a.a.	N/A	CDI

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 11.664.201/0001-00****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

CRI	1ª/143ª e 144ª	11.141	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	25/06/2025	7,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª/12ª, 13ª e 14ª	7.850	Habitasec Securitizadora S.A.	15/06/2026	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	2ª/303ª	20.385	CIBRASEC Cia. Brasileira de Securitização S.A.	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª/107ª	7.185	RB Capital Securitizadora S.A.	20/06/2027	6,30%	Asf (bra)	IPCA
CRI	4ª/100ª	11.869	Gaia Securitizadora S.A.	20/04/2031	6,75% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	4ª/106ª	13.782	Gaia Securitizadora S.A.	10/07/2026	6,10% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 74ª	9.357	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
CRI	2ª/290ª	7.564	CIBRASEC Cia. Brasileira de Securitização 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 Securitizadora Residencial S.A.	07/05/2026	8,28% a.a.	AA+	IPCA
CRI	1ª / 97ª	7.451	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/03/2024	6,34% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 22ª	7.802	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
CRI	1ª / 8ª	6.651	Barigui Securitizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	4ª / 52ª	5.541	Gaia Securitizadora S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
CRI	1ª / 119ª	5.896	RB Capital Securitizadora S.A.	17/03/2027	7,63% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4ª / 79ª	5.518	Gaia Securitizadora S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 12ª	3.212	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2023	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 63ª	5.967	Ápice Securitizadora 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 Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 20ª	4.303	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	A-	IPCA
CRI	4ª / 7ª	4.568	Gaia Securitizadora S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
CRI	1ª / 1ª	3.182	Habitasec Securitizadora 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 Securitizadora Residencial S.A.	15/11/2029	7,73% a.a.	AA	IPCA
CRI	4ª / 39ª	2.304	Gaia Securitizadora S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 109ª	2.837	RB Capital Securitizadora S.A.	07/05/2026	7,38% a.a.	AA	IPCA

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 11.664.201/0001-00****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

CRI	1 <sup>a</sup> / 1 <sup>a</sup>	3.180	Barigui Securitized S.A.	15/09/2028	8,65% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 18 <sup>a</sup> e 19 <sup>a</sup>	2.616	Forte Securitized S.A.	20/11/2026	12,00% a.a.	brA-	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> / 14 <sup>a</sup>	2.344	TRX Securitized S.A.	10/12/2031	7,76% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	5 <sup>a</sup> / 29 <sup>a</sup>	1.379	Gaia Securitized S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI (i)	1 <sup>a</sup> / 86 <sup>a</sup>	888	RB Capital Securitized Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> / 69 <sup>a</sup>	1.460	RB Capital Securitized Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1 <sup>a</sup> / 261 <sup>a</sup>	366	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	1,18% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 83 <sup>a</sup>	1.124	Ápice Securitized Imobiliária S.A.	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 157 <sup>a</sup>	1.187	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	2 <sup>a</sup> / 192 <sup>a</sup>	617	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 259 <sup>a</sup>	462	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 180 <sup>a</sup>	80	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/08/2040	8,00% a.a.	A	IGP-M
CRI	1 <sup>a</sup> / 269 <sup>a</sup>	105	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
<b>Total CRI</b>		<b>232.251</b>					

\*rating corporativo

(i) No quadro abaixo seguem os valores das CRIs 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 2018
RB Capital Companhia de Securitização (ii)	13B0036712	888	(2.196)
Brazilian Securities cia de Securitização (iii)	10D0018560	2.886	(951)
Brazilian Securities cia de Securitização (iii)	10D0018564	1.186	(1.188)
Habitasec Securitized S.A. (iv)	12F0028370	7.850	(8.553)

## Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Total		12.810	12.888
-------	--	--------	--------

(ii) 13B0036712: CRI em default com vencimento antecipado e execução de garantias (devedor M. Ásia). 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 sênior. O Junior possui PDD de 100% e o sênior 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 Securities 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%.

## 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:"

a. taxas de juros;

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

- 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.

## **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

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.

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 polo ativo quanto no polo 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 implicará 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 de os 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

## **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

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 implicará 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 de os 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.

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

## **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

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.

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\$ 4.081 (exercício anterior – R\$ 2.403) a título de taxa de administração.

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**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 2019 e 2018 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Em 2019, foram distribuídos rendimentos no montante de R\$ 31.464 (exercício anterior – R\$ 23.113), abaixo demonstrados:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	16.817	11.801
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	15.976	11.211
Rendimentos apropriados no exercício	31.464	23.113

**Pagamento no exercício (valores brutos)**

Resultado distribuído referente ao exercício anterior	2.266	1.570
Resultado do exercício distribuído	27.726	20.847
Total pago no exercício	29.992	22.417
Resultado do exercício a distribuir	3.737	2.266

**8. Patrimônio Líquido**

**a) Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2019 estão compostos por 4.850.490 (exercício anterior – 2.241.799) cotas, com valor R\$ 107,041381 (exercício anterior – R\$ 101,6673877) cada, totalizando R\$ 519.203 (exercício anterior – R\$ 227.918).

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 assembleia 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

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.664.201/0001-00**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

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 2014, 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.

Em relação à sexta emissão, o início da distribuição pública foi de até 2.173.915 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 115,00, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“Sexta Emissão”), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 05 de junho de 2019, em primeira convocação, cuja ata foi devidamente registrada em 06 de junho de 2019, sob o número 9.028.334, 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 6ª (sexta) emissão do Fundo, correspondente a 2.608.691 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 115,00, representando um montante de R\$ 300.000.

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**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:

<b>Valor da cota</b>		<b>Valor da cota</b>	
<b>Data</b>	<b>em 2019</b>	<b>Data</b>	<b>em 2018</b>
31/01/2019	124,29	31/01/2018	110,73
28/02/2019	129,00	28/02/2018	106,99
29/03/2019	137,20	29/03/2018	106,35
30/04/2019	136,50	30/04/2018	106,95
31/05/2019	141,61	30/05/2018	106,00
28/06/2019	148,54	29/06/2018	106,80
31/07/2019	153,79	31/07/2018	106,43
30/08/2019	134,60	31/08/2018	108,85
30/09/2019	122,00	28/09/2018	108,60
31/10/2019	126,99	31/10/2018	112,50
29/11/2019	129,40	30/11/2018	113,50
30/12/2019	143,00	28/12/2018	114,00

**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\$ 1,13 (exercício anterior – R\$ 0,80).

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 1,01% (exercício anterior – 1,03%).

**11. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Valor</b>	<b>Percentual</b>	<b>Valor</b>	<b>Percentual</b>
Taxa de administração	4.081	1,24	2.403	1,05
Custódia	183	0,06	136	0,06
Taxa de fiscalização CVM	39	0,01	36	0,02
Taxa Cetip	55	0,02	38	0,02
Taxa Bovespa	10	0,00	9	0,00
Taxa Anbima	4	0,00	5	0,00
Corretagens e emolumentos	-	-	3	0,00
Consultoria	-	-	15	0,01
Outras despesas	9	0,00	144	0,06
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>4.381</b>	<b>1,33</b>	<b>2.789</b>	<b>1,21</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 328.707 (exercício anterior – R\$ 229.605).

## Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.664.201/0001-00

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## 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\$ 4.081 (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 LIGADA AO (A) ADMINISTRADOR (A) E/OU AO (A) GESTOR (A)	CRI	Venda	2.913	0	100,00% IGPDI/DEF	
FATOR	INSTITUIÇÃO LIGADA AO (A) ADMINISTRADOR (A) E/OU AO (A) GESTOR (A)	CRI	Venda	420	0	100,00% 16B64930	
Saldo Certificado de Recebíveis Imobiliários							0

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

## 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****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(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 2019 e 2018:

	<b>31/12/2019</b>			<b>Consolidado</b>
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível</b>	<b>Saldo total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo</b>				
Operações compromissadas	62.388	-	-	62.388
Certificado de recebíveis imobiliários	-	456.680	-	456.680
<b>Total do ativo</b>	<b>62.388</b>	<b>456.680</b>	<b>-</b>	<b>519.068</b>

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

**17. Indicadores financeiros****Performance operacional**

**Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2018** **227.918**

**Outras (receitas) despesas operacionais**

Receitas com Ativos Financeiros **39.702**  
Despesa operacional e administrativa **(4.239)**

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.664.201/0001-00**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

<b>Lucro Líquido</b>	<b>35.463</b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>(31.464)</b>
<b>Integralização de cotas</b>	<b>300.000</b>
<b>Gasto com colocação de cotas</b>	<b>(12.714)</b>

**Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2019** **519.203**

#### **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 financeiras 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**

A partir do mês de fevereiro de 2020, como consequência do surto global de Coronavírus e também de certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo, houve impacto negativo na cotação dos diversos ativos financeiros negociados nos diversos mercados financeiros global e também brasileiro. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras apresentou variação negativa, em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação negativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada. O Administrador e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
CRC 1SP165617/O-1

PAULO VELLANI DE LIMA  
Diretor Responsável