

**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 dos auditores independentes

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado do exercício

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração do fluxo de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fator Vertitá Fundo de investimento Imobiliário - FII**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fator Vertitá Fundo de investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações para exercício findo naquela 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 financeiras de natureza imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 4, o Fundo possui investimento em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundo de investimento imobiliário, que representam 97% e 2%, respectivamente, do patrimônio líquido do Fundo.

Neste sentido, considerando a relevância do valor envolvido e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem 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 incluem, mas não se limitam a:

- Verificação da custódia dos investimentos adquiridos;
- Circularização dos saldos contábeis;
- Valorização dos investimentos na data base; e
- Adequada divulgação das notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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, a Administração 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 a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 Administração 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 Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 03 de abril de 2017.

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>7.287</u>	<u>4</u>	<u>6.783</u>	<u>5</u>	<u>Circulante</u>	<u>2.210</u>	<u>1</u>	<u>1.872</u>	<u>1</u>
Disponibilidades		17	-	5	-	Rendimentos a distribuir	1.992	1	1.654	1
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		3.766	2	6.238	5	Provisões e contas a pagar	218	0	218	-
Cotas de fundos de investimento		-	-	-	-	Taxa de administração	181	0	113	-
Aplicações Operações Compromissadas - LFT	4	-	-	6.238	5	Outros	37	0	20	-
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	4	3.766	2	-	-					
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		2.834	2	-	-					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	2.834	1,64	-	-					
Outros valores a receber		670	-	540	-					
<u>Não circulante</u>		<u>168.217</u>	<u>97,35</u>	<u>123.537</u>	<u>96</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>173.294</u>	<u>100</u>	<u>128.533</u>	<u>100</u>
Realizável a longo prazo		168.217	97	123.537	96	Cotas integralizadas	182.317	105	135.896	106
Aplicações financeiras		168.217	97	123.537	96	(-) Gasto com colocação de cotas	(2.666)	(2)	(1.967)	(2)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		168.217	97	123.537	96	Lucros acumulados	64.666	37	41.915	33
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	168.697	97	125.695	98	(-) Distribuição de rendimentos	(71.023)	(40)	(47.311)	(37)
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(480)	-	(2.158)	(2)					
<u>Total do ativo</u>		<u>175.504</u>	<u>101</u>	<u>130.320</u>	<u>101</u>	<u>Total do passivo</u>	<u>175.504</u>	<u>101</u>	<u>130.405</u>	<u>101</u>

As notas explicativas da Administração 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.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações dos resultados**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	24.205	14.571
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	20.964	14.650
Rendimento de letras de crédito imobiliário	506	1.947
Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	371	547
Prejuízo de letras de crédito imobiliário	-	(9)
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(671)	(2.564)
Reversão de provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	2.351	-
Valorização/Desvalorização de fundo de investimento imobiliário	534	-
Rendimento de fundo de investimento imobiliário	150	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	24.205	14.571
 Outros ativos financeiros	 683	 613
Receita com cotas de fundos de renda fixa	-	487
Rendas com operações compromissadas	683	126
 Outras receitas/despesas	 (2.137)	 (1.474)
Taxa de administração	(1.677)	(1.314)
Custódia	(92)	(79)
Correspondências e relatórios	(36)	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(139)	(24)
Taxa cetip	(23)	(13)
Taxa bovespa	(33)	-
Taxa anbima	(4)	(3)
Publicação	(20)	-
Consultoria	(80)	-
Outras despesas	(33)	(16)
 Lucro líquido	 22.751	 13.710

As notas explicativas da Administração 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.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de</u>	<u>Total</u>
		<u>colocação de cotas</u>		<u>rendimentos</u>	
Saldos em 31 de dezembro de 2014	135.896	(1.967)	28.205	(29.859)	132.275
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	13.710	-	13.710
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(17.452)	(17.452)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	135.896	(1.967)	41.915	(47.311)	128.533
Integralização de cotas no exercício	46.421	(699)	-	-	45.722
Lucro do exercício	-	-	22.751	-	22.751
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(23.712)	(23.712)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	182.317	(2.666)	64.666	(71.023)	173.294

As notas explicativas da Administração 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.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações dos fluxos de caixa**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	10.554	8.396
Recebimento prêmio de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	28
Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário - LCI	86	-
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário	150	487
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	683	126
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	14.258	8.091
Correção Monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	383	491
(Prejuízo)/Lucro de letras de crédito imobiliário - LCI	(509)	1.631
Pagamento da taxa de administração	(1.608)	(1.317)
Pagamento de taxa de custódia	(91)	(79)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	(20)	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(329)	(86)
Caixa líquido das atividades operacionais	23.557	17.768
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(77.949)	(41.066)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(7.800)	(32.000)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(3.668)	-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	21.926	3.269
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	7.800	65.000
Resgate de fundos de investimento imobiliário	1.367	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	9.414	5.064
Amortização de letras de crédito imobiliário - LCI	546	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(48.364)	267
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	46.421	-
Gastos com colocação de cotas	(699)	-
Rendimentos pagos	(23.374)	(17.139)
Caixa líquido das atividades de financiamento	22.348	(17.139)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.459)	896
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	6.243	5.347
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.784	6.243

As notas explicativas da Administração 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 2016 e 2015

(Valores expresso 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.

O Fundo foi constituído em 01 de fevereiro de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 26 de julho de 2010, sendo encerrada em 31 de janeiro de 2011, após distribuição das 28.941.930 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, em 24 de março de 2011.

Em 09 de novembro de 2012, o Fundo iniciou a Segunda Oferta Pública de Cotas, emitindo 586.956 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 20 de dezembro de 2012, havendo subscrição integral das cotas. Foi captado o montante total de R\$ 67.500 dos quais R\$ 10.000 foram objeto do Lote Adicional e R\$ 7.500 do Lote Suplementar.

Em 14 de outubro de 2014, o Fundo iniciou a Terceira Oferta Pública de Cotas, emitindo 359.390 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 21 de novembro de 2014, havendo subscrição integral das cotas. Foi captado o montante total de R\$ 39.533 dos quais R\$ 4.533 objeto do Lote Suplementar.

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

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Caixa e equivalentes de caixa

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

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 2016 e 2015**

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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".

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Operações compromissadas - LFT	-	6.238
Operações compromissadas - LTN	3.767	-

De caráter imobiliário

(a) O Fundo possui cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme abaixo:

Fundo	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2016			31/12/2015		
			Qtd	Valor	% (**)	Qtd	Valor	% (**)
(a) Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - FII	BCRI11	Títulos e Valores Mobiliários	24.326	2.834	0,31 %	-	-	-

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

(b) 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 2016 e 2015**

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Título	Emissão/ Série	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating	Atualização Monetária
CRI	1ª / 1ª	5.691	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	A+	IGP-DI
CRI	4ª / 34ª	482	Gaia Securitizadora S.A.	18/10/2021	7,00% a.a.	AA	IGP-M
CRI	5ª / 29ª	2.039	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4ª / 39ª	4.006	Gaia Securitizadora S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 12ª	5.429	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 42ª	9.768	Habitasec Securitizadora S.A.	17/12/2022	10,00% a.a.	N/A	IPC-Fipe
CRI (i)	1ª / 86ª	1.841	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 94ª	1.218	RB Capital Securitizadora S.A.	12/06/2023	4,30% a.a.	AAA	IPCA
CRI	2ª / 192ª	1.394	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 93ª	3.752	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/12/2023	6,46% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 8ª	7.499	Barigui Securitizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	1ª / 97ª	8.125	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/03/2024	6,34% a.a.	AA	IPCA
CRI	2ª / 208ª	5.609	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	20/07/2024	9,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 20ª	4.766	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	A-	IPCA
CRI	2ª / 255ª	8.684	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 22ª	7.461	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
CRI	1ª / 95ª	4.081	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/11/2029	7,73% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 69ª	1.367	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 259ª	628	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 156ª	4.595	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
CRI	1ª / 157ª	1.244	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 180ª	612	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/08/2040	8,00% a.a.	A	IGP-M
CRI	1ª / 261ª	2.071	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	1,18% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 269ª	139	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
CRI	1ª / 74ª	11.919	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 64ª	6.521	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 122ª	8.755	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/05/2026	8,28% a.a.	AA+	IPCA
CRI	4ª / 79ª	7.502	Gaia Securitizadora S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 63ª	6.073	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	21/06/2019	2,00% a.a.	AA-	CDI
CRI	1ª / 109ª	3.047	RB Capital Securitizadora S.A.	07/05/2026	7,38% a.a.	AA	IPCA
CRI	4ª / 7ª	4.882	Gaia Securitizadora S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
CRI	1ª / 1ª	2.063	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	8,65% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 14ª	2.193	TRX Securitizadora S.A.	12/12/2031	7,76% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	1ª / 79ª	5.141	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	08/10/2018	2,00% a.a.	AA-	CDI
CRI	1ª / 119ª	6.204	RB Capital Securitizadora S.A.	17/03/2026	7,63% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4ª / 52ª	7.749	Gaia Securitizadora S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
CRI	1ª / 83ª	1.117	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 18ª e 19ª	3.030	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2026	12,00% a.a.	brA-	IPCA
Total CRI		168.697					

*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\$ 1.841 possui "Provisão de Devedores Duvidosos" no montante de (R\$ 480).

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's no montante de R\$ 168.217 (R\$ 123.537 em 2015).

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, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4.3.2 Desempenho passado

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

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

6. Taxa de administração

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

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 1.677 (exercício anterior - R\$ 1.314) a título de taxa de administração.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Nos exercícios de 2015 e 2016 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Em 2015, foi distribuído rendimentos no montante de R\$ 23.712 (exercício anterior - R\$ 17.452), abaixo demonstrados:

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 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2016	2015
Base de cálculo - Lucro contábil apurado segundo regime de competência	22.751	13.710
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4.208)	(4.763)
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	2.860	2.609
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	4.763	6.256
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(2.609)	(44)
Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição	23.557	17.768
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	22.379	16.880
Rendimentos apropriados no exercício	23.712	17.452
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	1.654	1.341
Resultado do exercício distribuído	21.720	16.111
Total pago no exercício	23.374	17.452
Resultado do exercício a distribuir	1.992	1.654

9. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2016 estão compostos por 1.694.502 (exercício anterior - 1.235.765) cotas, com valor R\$ 102,268280 (exercício anterior - R\$ 104,010929) cada, totalizando R\$ 173.294 (exercício anterior - R\$ 128.533).

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.

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

10. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código VRTA11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se 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 2016 e 2015**

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Data	Valor da cota em 2016
29/01/2016	100,20
29/02/2016	105,30
31/03/2016	110,30
29/04/2016	109,92
31/05/2016	109,94
30/06/2016	112,96
29/07/2016	113,00
31/08/2016	114,00
30/09/2016	123,00
31/10/2016	129,00
30/11/2016	126,50
29/12/2016	123,00

11. 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\$ 1,53 (exercício anterior - R\$ 1,11).

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 1,59% (exercício anterior - 1,41%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	2016		2015	
	Valor	Valor	Valor	Percentual
Taxa de administração	1.677	1,07	1.314	0,99
Custódia	92	0,06	79	0,06
Correspondências e relatórios	36	0,02	25	0,02
Taxa de fiscalização CVM	139	0,09	24	0,02
Taxa Cetip	23	0,01	13	0,01
Taxa Bovespa	33	0,02	-	-
Taxa Anbima	4	0,00	3	0,00
Publicação	20	0,01	-	-
Consultoria	80	0,05	-	-
Despesas cartorais	1	0,00	1	0,00
Outras despesas	32	0,02	15	0,00
Total despesas administrativas	2.137	1,36	1.474	1,08

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 157.099 (exercício anterior - R\$ 132.394).

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

13. Tributação

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

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

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

16. Operações com partes relacionadas

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

Além dos serviços de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 1.677 (nota 6) e dos serviços de distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo, as transações realizadas pelo Fundo com partes relacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 estão assim distribuídas no quadro abaixo:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagens
Banco Fator S.A.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Compra	1.106	1

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 2016 e 2015**

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

17. 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 2016 e 2015:

31/12/2016				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Operações compromissadas - LTN	3.766	-	-	3.766
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	168.217	-	168.217
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	2.834	-	-	2.834
Total do ativo	6.600	168.217	-	174.817

31/12/2015				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Operações compromissadas - LFT	6.238	-	-	6.238
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	123.537	-	123.537
Total do ativo	6.238	123.537	-	129.775

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 2016 e 2015**

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

18. Indicadores financeiros**Performance operacional**

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2015	128.533
Outras (receitas) despesas operacionais	
Receitas com Ativos Financeiros	24.888
Despesa operacional e administrativa	(2.137)
Lucro Líquido	22.751
Distribuição de rendimentos	(23.712)
Integralização de cotas no exercício	46.421
Gastos com colocação de cotas	(699)
Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2016	173.294

19. Outras informações

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

20. Alterações estatutárias

Em 29 de abril de 2016, a Ata da Assembleia Geral de Cotistas aprovou as Demonstrações Contábeis apresentadas pelo Administrador e o parecer dos Auditores Independentes, disponibilizados nos termos do inciso "I" do artigo 18 da instrução CVM nº. 472 de 31 de outubro de 2008 com a redação dada pelas alterações posteriores e foi demonstrado que o valor da cota patrimonial do Fundo, considerando o período de 30/12/2014 a 31/12/2015, sofreu uma variação de R\$ 107,038958 para R\$ 10,010929. A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 1,41%.

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 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 27 de abril de 2016, o Instrumento Particular de Alteração deliberou as seguintes alterações no Regulamento do Fundo: (i) exclusão do termo “até” constante no capítulo relativo à política de distribuição de resultados; e (ii) a adequação do quórum de deliberação sobre a eleição e distribuição do representante dos cotistas constante no capítulo relativo à assembleia geral.

Em 4 de abril de 2016, a Ata da Assembleia Geral de Quotistas deliberou a 4ª (quarta) emissão de Quotas do Fundo, a ser realizada de acordo com a Instrução CVM nº 400/003 e da Instrução CVM nº 472/08, e em virtude da aprovação da Oferta conforme exposto anteriormente, deliberou a adaptação do regulamento do Fundo às alterações trazidas pela Instrução CVM nº 571/15, foi aprovada, tendo em vista o disposto na alínea (ii) do parágrafo 1º do artigo 7º da referida instrução, que dispõe que os regulamentos dos fundos de investimento imobiliário deverão ser adaptados à nova regulamentação imediatamente, caso realizem, oferta pública de quotas registradas na CVM.

Em 5 de janeiro de 2015, a Ata da Assembleia Geral de Cotistas deliberou sobre a contratação, como prestadora de serviços de gestão do Fundo a FAR Fator Administração de Recursos Ltda, para exercer a atividade de gestão de carteiras de fundos de investimento em substituição do Banco Fator S.A, com efetivação a partir de 19/01/2015.

19. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617/O-1

PAULO VELLANI DE LIMA
Diretor Responsável