
Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII

***(CNPJ nº 33.644.196/0001-25)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador
Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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.

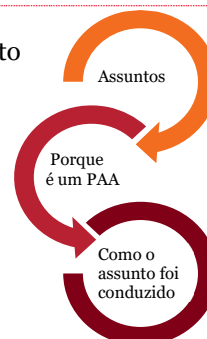
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.





Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração e existência dos investimentos (Notas explicativas 3 e 4)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os investimentos do Fundo são compostos por operações compromissadas e certificados de recebíveis imobiliários.

A apropriação dos rendimentos das operações compromissadas considera a taxa de remuneração estabelecida na data da contratação. Esse investimento está custodiado no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

A mensuração ao valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela Administração, considerando dados de mercado observáveis. A existência desses investimentos é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realização do recálculo da apropriação dos rendimentos das operações compromissadas com base na taxa de remuneração estabelecida na data da contratação.

Em relação aos certificados de recebíveis imobiliários, realizamos o entendimento do processo relacionado à avaliação do valor justo pela Administração.

Adicionalmente, para a mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários realizamos, em base de teste, o recálculo utilizando como base modelos que consideram dados de mercados observáveis.

Efetuamos testes quanto à existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações dos órgãos custodiantes. Adicionalmente, para os certificados de recebíveis imobiliários examinamos, em base de teste, os termos de securitização desses investimentos.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e a precificação desses investimentos do Fundo.



Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 28 de abril de 2020, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 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 contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte de uma 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.



Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos 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, 31 de março de 2021

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Marcelo Luís Teixeira Santos
Contador, CRC PR 050377/O-6

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>% PL</u>	<u>2019</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2020</u>	<u>% PL</u>	<u>2019</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		361.815	34,93	66.794	12,86	<u>Circulante</u>	9.978	0,96	4.271	0,82
Disponibilidades		31	0,00	175	0,03	Rendimentos a distribuir	9.002	0,87	3.737	0,72
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		358.543	34,61	45.674	8,80	Provisões e contas a pagar	976	0,09	534	0,10
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	358.543	34,61	45.674	8,80	Taxa de administração	958	0,09	524	0,10
						Outros	18	0,00	10	0,00
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	16.714	3,22					
Aplicações Operações Compromissadas - CRI	4	-	-	16.714	3,22					
Aplicações financeiras de natureza imobiliária										
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	910	0,09	-	-					
Outros valores a receber		2.331	0,23	4.231	0,81					
<u>Não circulante</u>		683.975	66,03	456.680	87,96	<u>Patrimônio líquido</u>	1.035.812	100,00	519.203	100,00
Realizável a longo prazo		683.975	66,03	456.680	87,96	Cotas integralizadas	1.051.437	101,51	541.220	104,24
Aplicações financeiras		683.975	66,03	456.680	87,96	(-) Gasto com colocação de cotas	(15.579)	(1,50)	(15.579)	(3,00)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		683.975	66,03	456.680	87,96	Lucros acumulados	206.475	19,93	139.135	26,80
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	690.175	66,63	470.966	90,71	(-) Distribuição de rendimentos	(206.521)	(19,94)	(145.573)	(28,04)
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(6.200)	(0,60)	(14.286)	(2,75)					
Total do ativo		1.045.790	100,96	523.474	100,82	Total do passivo	1.045.790	100,96	523.474	100,82

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: 33.644.196/0001-25)

Demonstração do resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	12/31/2020	12/31/2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária	72.504	37.541
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	63.139	38.483
Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	1.078	193
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(1.155)	(1.398)
Reversão de Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	9.241	-
Dividendos/Bonificação a receber	201	263
Rendas com operações compromissadas de certificados recebíveis imobiliários	72.504	37.541
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	72.504	37.541
Outros ativos financeiros	3.507	2.161
Rendas com operações compromissadas	3.507	2.161
Outras receitas/despesas	(8.671)	(4.239)
Taxa de administração	(7.963)	(4.081)
Custódia	(419)	(183)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(39)
Taxa cetip	(134)	(45)
Taxa selic	(7)	(2)
Taxa bovespa	(10)	(10)
Taxa anbima	(6)	(4)
Auditoria	(31)	(8)
Consultoria	(50)	-
Outras despesas	-	(9)
Outras receitas	-	142
Lucro líquido	67.340	35.463

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: 33.644.196/0001-25)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com</u> <u>colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de</u> <u>rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	241.220	(2.865)	103.672	(114.109)	227.918
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)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	541.220	(15.579)	139.135	(145.573)	519.203
Integralização de cotas no exercício	510.217	-	-	-	510.217
Lucro líquido do exercício	-	-	67.340	-	67.340
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(60.948)	(60.948)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.051.437	(15.579)	206.475	(206.521)	1.035.812

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: 33.644.196/0001-25)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>12/31/2020</u>	<u>12/31/2019</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	33.588	16.688
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	31.723	1.768
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	3.507	2.424
Pagamento de auditoria	(31)	(13)
Pagamento de consultoria jurídica	(50)	-
Pagamento da taxa de administração	(7.529)	(3.759)
Pagamento de taxa de custódia	(419)	(183)
Pagamento de outros gastos operacionais	(200)	(108)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>60.589</u>	<u>16.817</u>
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(415.759)	(295.153)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	96.773	33.972
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	99.673	40.819
Recebimento de rendimento de operações compromissadas - CRI	201	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(219.112)</u>	<u>(220.362)</u>
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	510.217	300.000
Custo de oferta	-	(12.714)
Rendimentos pagos	(55.683)	(29.993)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>454.534</u>	<u>257.293</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>296.011</u>	<u>53.748</u>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	62.563	8.815
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	358.574	62.563

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: 33.644.196/0001-25)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(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.

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

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

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 5.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas no Brasil para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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

Em 31 de março de 2021, as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a) 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.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - (i) Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas - operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(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.

c) 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.

- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) 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 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 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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).

g) Provisão para perdas

Os ativos em default ou em deterioração significativa são identificados e avaliados e os critérios para provisão de devedor duvidoso (PDD) seguem o conceito de perda esperada. A perda esperada pode ser definida como uma estimativa estatística para mensuração do prejuízo que se espera incorrer em um ativo de crédito ao longo de um determinado período por conta do risco de crédito.

4. Aplicações financeiras e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está representado por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Aplicações em Operações Compromissadas	358.543	45.674
Notas do Tesouro Nacional - NTN	358.543	45.674

(a) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

De natureza imobiliária

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Operações Compromissadas - CRI	-	16.714

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's no montante de R\$ 691.085 (R\$ 470.966 em 2019).

Ref.	Título	Emissão/ série	Custo(**)	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
1	CRI	4ª / 93ª	40.372	46.517	Isec Securitizadora S.A.	06/07/2045	5,00% a.a.	-	IPCA
2	CRI	1ª / 44ª	40.011	42.266	Travessia Securitizadora S.A.	10/01/2036	6,00% a.a.	-	IPCA
3	CRI	4ª / 132ª	38.141	39.332	Isec Securitizadora S.A.	16/11/2032	7,50% a.a.	-	IPCA
4	CRI	1ª / 193ª	37.867	39.308	Habitasec Securitizadora S.A.	20/07/2041	5,70% a.a.	-	IPCA
5	CRI	1ª / 84ª	30.297	33.320	Barigui Securitizadora S.A.	10/07/2035	5,00% a.a.	AA	IPCA
6	CRI	1ª / 212ª	30.520	31.081	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/02/2032	4,70% a.a.	A-	IPCA
7	CRI	1ª / 290ª	28.794	30.155	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	12/11/2040	7,90% a.a.	-	IPCA
8	CRI	4ª / 47ª	30.521	30.007	Isec Securitizadora S.A.	18/09/2029	2% a.a.	-	DI
9	CRI	4ª / 116ª	30.862	29.284	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	08/12/2027	5% a.a.	-	IGP-M
10	CRI	11ª / 1ª	27.759	28.523	Vert Securitizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	-	IPCA
11	CRI	1ª / 219ª	26.525	26.525	RB Capital Securitizadora S.A.	24/10/2029	3% a.a.	-	DI
12	CRI	1ª / 30ª	24.603	25.287	Travessia Securitizadora S.A.	15/01/2036	6% a.a.	-	IPCA
13	CRI	1ª / 40ª	24.041	24.705	Travessia Securitizadora S.A.	16/09/2035	8,00% a.a.	-	IPCA
14	CRI	1ª / 313ª	24.467	24.467	RB Capital Securitizadora S.A.	14/05/2030	5,70% a.a.	-	IPCA
15	CRI	4ª / 55ª	18.743	20.148	Isec Securitizadora S.A.	16/12/2031	7% a.a.	-	IPCA
16	CRI	1ª / 193ª	20.122	19.672	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	04/07/2025	n.h.	brAA+	DI
17	CRI	1ª / 79ª	18.279	18.974	Barigui Securitizadora S.A.	10/05/2035	5,75% a.a.	AA	IPCA
18	CRI	2ª / 303ª	17.687	18.731	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
19	CRI	27ª / 1ª	17.539	18.390	Vert Securitizadora S.A.	15/10/2040	6,50% a.a.	-	IPCA
20	CRI	1ª / 146ª	17.940	18.105	Habitasec Securitizadora S.A.	27/06/2023	2,15% a.a.	-	DI
21	CRI	4ª / 54ª	10.536	11.439	Isec Securitizadora S.A.	16/12/2031	6% a.a.	-	IPCA
22	CRI	4ª / 106ª	11.120	10.535	Gaia Securitizadora S.A.	10/07/2026	6,10% a.a.	N/A	IGP-M
23	CRI	1ª / 268ª	9.685	10.401	RB Capital Securitizadora S.A.	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
24	CRI	1ª / 261ª	9.685	10.401	RB Capital Securitizadora S.A.	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
25	CRI	2ª / 255ª	9.293	9.513	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
26	CRI	1ª / 22ª	6.757	7.550	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
27	CRI	1ª / 74ª	6.673	6.912	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
28	CRI	1ª / 107ª	5.170	5.581	RB Capital Securitizadora S.A.	20/06/2027	6,3% a.a.	Asf (bra)	IPCA
29	CRI	1ª / 149ª	4.651	5.160	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	29/11/2032	8,5% a.a.	N/A	IPCA
30	CRI	1ª / 143ª e 144ª	5.032	4.903	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	25/06/2025	7,50% a.a.	N/A	IGP-M
31	CRI	1ª / 8ª	4.651	4.729	Barigui Securitizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
32	CRI	4ª / 7ª	4.065	4.304	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

33	CRI	4ª / 52ª	3.042	3.906	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
34	CRI	1ª / 75ª	3.610	3.839	Barigui Securitizadora S.A.	12/01/2030	4,80% a.a.	N/A	IPCA
35	CRI	1ª / 1ª	3.042	3.567	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	7,15% a.a.	N/A	IGP-M
36	CRI	5ª / 26ª	2.729	3.217	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	13/01/2033	8,19% a.a.	N/A	IGP-M
37	CRI	4ª / 79ª	3.336	3.170	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
38	CRI (ii)	1ª / 156ª	3.663	2.986	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
39	CRI	1ª / 93ª	2.018	2.087	RB Capital Securitizadora S.A.	15/10/2023	6,15% a.a.	-	IPCA
40	CRI (iii)	1ª / 157ª	2.013	1.994	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
41	CRI	5ª / 1ª	1.886	1.879	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	-	IPCA
42	CRI	1ª / 64ª	1.749	1.847	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
43	CRI	5ª / 2ª	1.414	1.523	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	-	IPCA
44	CRI	1ª / 69ª	1.274	1.486	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
45	CRI	1ª / 83ª	1.061	1.145	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
46	CRI	1ª / 259ª	495	560	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
47	CRI	2ª / 192ª	486	486	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
48	CRI	4ª / 39ª	461	458	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/A	IGP-M
49	CRI	5ª / 29ª	443	452	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA
50	CRI (i)	1ª / 86ª	925	186	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA
51	CRI	1ª / 269ª	71	72	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
Total CRI			691.085						

(*) Rating corporativo.

(**) Representa o valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados.

1) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico de Imóvel Empresarial em Ribeirão Preto/SP, locado para a Arteris S.A. (Rating AAA pela Standard and Poor's) e utilizado como escritório de suas subsidiárias. Como garantias, temos a Alienação Fiduciária do Imóvel, Carta Fiança de banco de primeira linha e Seguros de Perda de Receitas e Patrimonial.

2) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU como cessão fiduciária.

3) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana). Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP.

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

4) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição a ser construído para a Lojas Quero-Quero S.A., empresa de capital aberto, na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga, que está sendo alienado fiduciariamente.

5) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos de 7 lojas (Pão de Açúcar, Extra e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de São Paulo, São Caetano do Sul, Campinas, São José do Rio Preto e Praia Grande, todas estado de São Paulo.

6) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de imóveis comerciais e logísticos do Grupo Mateus (empresa listada em bolsa Rating AA pelo Fitch), localizados nas cidades de São Luís, Timon e Divinópolis, todas no estado do Maranhão, compreendendo Centro de Distribuição e Supermercados. O Grupo tem forte atuação nas regiões Norte e Nordeste do país no segmento varejista e atacadista de mercadorias;

7) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos, tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A. (listada em bolsa Rating pela Fitch), referente à construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país. A operação conta com mecanismo de aceleração que utiliza recursos excedentes da SPE para promover amortização extraordinária.

8) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures, lastreados em Debêntures Imobiliárias de emissão da Vitacon Participações, com pagamento de juros mensais, amortização no 38º e amortizações mensais a partir do 48º mês. Foram alienados fiduciariamente para a operação Imóveis Residenciais e Comerciais em São Paulo/SP e dada Cessão Fiduciária de Fluxo de Aluguéis de unidades da Housi, empresa do grupo da Devedora.

9) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia. Temos em carteira o CRI Diálogo II, emitido anteriormente nos mesmos moldes.

10) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreadas em contrato de locação atípico de um centro de treinamento, cuja devedora é a Azul Linhas Aereas Brasileiras. O Imóvel dado em garantia fica localizado ao lado do Aeroporto de Viracopos, principal centro de operação da Azul, sendo utilizado como centro de treinamento. Há Fiança Corporativa da Azul S/A (listada em bolsa e Rating CCC e CCC+ pela S&P e Fitch, respectivamente).

11) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures, lastreados em Debênture e contratos de locação de lojas de material de construção no Paraná, cuja devedora é a Balaroti Comércio de Materiais de Construção e a Fiadora a Casa Forte. A Balaroti possui 27 lojas abertas e conforme abertura de novas lojas serão dados recebíveis de cartão de crédito das novas lojas em garantia da operação.

12) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU.

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

13) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Jardim das Angélicas Residencial, em Itupeva/SP, loteamento já está concluído. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

14) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) do Data Center Vinhedo 1, locado para a Ascenty, que foi construído em um Campus na cidade de Vinhedo/SP, considerado o maior Data Center da América Latina. Operação foi emitida com o mesmo lastro do CRI Ascenty II, que tínhamos em carteira e foi pré-pago.

15) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de imóveis logísticos, localizados em São Paulo e Itajaí/SC, onde a empresa realiza seus serviços de armazenagem e movimentação de cargas, entreposto aduaneiro, entre outros.

16) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures, lastreados em uma Debênture de emissão da Direcional Engenharia, cujo CRI obteve Rating AA+ pela Standard & Poor's. A construtora está presente em 13 estados do país e tem sua atuação focada no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e no Programa Minha Casa Minha Vida. Os recursos levantados pela emissão serão utilizados em projetos em diversas cidades do Brasil.

17) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos de 5 lojas (Pão de Açúcar e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Jequié/BA, Teresina/PI.

18) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU.

19) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.

20) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em CCBs emitidas por SPEs grupo da Helbor Empreendimentos, empresa de capital aberto, referente a venda de estoque de apartamentos de 7 Empreendimentos Residenciais em diversas cidades. O CRI tem pagamentos programados de juros trimestrais e são realizadas amortizações conforme as vendas das unidades em estoque ocorrem.

21) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de imóveis logísticos, localizados em São Paulo e Itajaí/SC, onde a empresa realiza seus serviços de armazenagem e movimentação de cargas, entreposto aduaneiro, entre outros.

22) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em diversos empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia. Temos em carteira o CRI Diálogo III, emitido posteriormente nos mesmos moldes.

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

23) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de imóveis logísticos e comerciais, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, onde são desenvolvidos diversos negócios do Grupo JSL (Serviços Logísticos, Concessionárias de Caminhão, Escritórios Comerciais, etc.). A Fiadora JSL S.A. possui o Rating AA pela Standard & Poor's.

24) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de imóveis logísticos e comerciais, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, onde são desenvolvidos diversos negócios do Grupo JSL (Serviços Logísticos, Concessionárias de Caminhão, Escritórios Comerciais, etc.). A Fiadora JSL S.A. possui o Rating AA pela Standard & Poor's.

25) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em instrumentos de compra e venda de diversos lotes do Bosque dos Girassóis, em Eduardo Magalhães/BA, loteamento concluído. A operação tem em sua estrutura mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

26) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de lojas do Pátio Limeira Shopping, inaugurado em 2003, e de Escritórios do Pátio Office, Torre Comercial inaugurada em 2014, cujo proprietário é a CRAL Empreendimentos, que faz parte do Grupo Oba Hortifruti.

27) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de aluguel com lojistas do Shopping Mega Moda, localizado na região da 44 em Goiânia/GO, com mais de 1300 lojas. A operação conta com Covenant de arrecadação de 150% em relação à parcela do CRI.

28) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de Terminal Logístico localizado em Rondonópolis/MS, locado para a Rumo Malha Norte S/A, empresa listada em bolsa. O CRI, bem como o grupo Rumo S/A, são classificados pela Fitch com Rating AAA.

29) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.

30) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de incorporações residenciais, comerciais e de loteamentos performados. Operação tem em sua estrutura mecanismos de aceleração que utiliza os recursos recebidos antecipadamente para amortizar extraordinariamente a série sênior, aumentando sua subordinação.

31) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico, tendo como locatária a Petrobras (empresa listada em bolsa, rating BB- pela S&P e Fitch), no empreendimento The Corporate localizado em Macaé/RJ.

32) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de lojas do Shopping da Bahia, inaugurado em 1975 em Salvador/BA, que é administrado pelo grupo Aliance Sonae, Rating AAA pela Fitch.

33) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação das lojas do Shopping Sul, inaugurado em 1993 e localizada em Valparaíso/GO, com mais de 130 lojas.

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

34) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos de dois Galpões do Grupo GPA, sendo um utilizado como Centro de Distribuição e um como Supermercado, localizados na cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza/CE. Como garantias temos Alienação Fiduciária do terreno, Fundo de Reserva e Fiança;

35) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico da Universidade Anhanguera, localizada em Bauru/SP e inaugurada em 2004, cujo devedor pertence ao grupo Cogna Educação (antiga Kronton e listada em bolsa), que possui Rating AA+ pela Fitch.

36) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de 16 lajes corporativas da Ala do empreendimento WTorre Morumbi, localizado em São Paulo/SP, tendo como locatárias a Mapfre e a Aliança do Brasil Seguros. Como garantias temos Alienação Fiduciária das lajes e fiança das controladoras das locatárias;

37) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de diversos lotes de loteamentos do Grupo THCM, loteadora atuante no interior de São Paulo.

38) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.

39) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) da Universidade Petrobrás, localizada no bairro da Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, cujo devedor é a Petrobrás Distribuidora S/A, que possui Rating Aaa pela Moody's. Temos como garantia a Fiança da Synthesis Empreendimentos e Pessoas Físicas ligadas, que fazem parte do grupo que idealizou e construiu o imóvel.

40) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades. A Série 157 é subordinada a Série 156 e foi reconhecida como PDD em 2018. Atualmente está em curso o processo de execução de contratos inadimplentes, de modo a levar a leilão esses imóveis para recuperação dos recursos.

41) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.

42) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de loteamentos do Grupo Mamoré, localizados em Marília/SP e Santa Bárbara do Oeste/SP.

43) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.

44) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) da Universidade Petrobrás, localizada no bairro da Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, cujo devedor é a Petrobrás Distribuidora S/A, que possui Rating Aaa pela Moody's.

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Temos como garantia a Fiança da Synthesis Empreendimentos e Pessoas Físicas ligadas, que fazem parte do grupo que idealizou e construiu o imóvel.

45) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em compromissos de compra e venda de diversos lotes do Residencial Montanini, em Três Lagoas/MS, loteamento já concluído.

46) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.

47) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em escrituras de compra e venda firmadas entre devedores pulverizados e diversas Incorporadoras, nas cidades do Rio de Janeiro, São Paulo, Santos, Guarulhos e São Caetano do Sul. Estes contratos foram adquiridos pelo Banco Máxima e cedidas para a emissão do CRI.

48) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em escrituras de compra e venda de diversos lotes do Loteamento Lagoa Serena, no bairro do Parque Dom Pedro II em Campinas/SP, loteamento que já está concluído. A operação tem em sua estrutura um mecanismo de aceleração que utiliza o excedente dos recursos arrecadados para promover amortizações extraordinárias.

49) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em CCB que tem como Devedora a loteadora GSP, atuante no interior de São Paulo. A Operação conta com cessão fiduciária de contratos de compra e venda de lotes no 120% do valor da prestação da CCB, sendo a principal fonte de pagamento da operação.

50) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em CCB que tem como Devedora a M.Asia, controladora do Shopping Lajeado. A Operação conta com cessão fiduciária de contratos de locação do shopping de 130% do valor da prestação da CCB, sendo a principal fonte de pagamento da operação. O CRI foi reconhecido em PDD em 2018 e atualmente está em curso os procedimentos para recuperação dos recursos.

51) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.

Em 31 de dezembro de 2019:

	Título	Emissão/ série	Custo(**)	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
1	CRI	4ª / 116ª	37.379	37.745	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	08/12/2027	5% a.a.	-	IGP-M
2	CRI	11ª / 1ª	36.164	37.039	Vert Securitizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	-	IPCA
3	CRI	4ª / 47ª	30.085	30.090	Isec Securitizadora S.A.	18/09/2029	2% a.a.	-	DI
4	CRI	1ª / 146ª	28.281	28.285	Habitasec Securitizadora S.A.	27/06/2023	2,15% a.a.	-	DI
5	CRI	1ª / 219ª	27.031	27.031	RB Capital Securitizadora S.A.	24/10/2029	3% a.a.	-	DI

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6	CRI	1ª / 30ª	64.602	24.603	Travessia Securitizadora S.A.	15/01/2036	6% a.a.	-	IPCA
7	CRI	2ª/303ª	18.708	21.095	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
8	CRI	4ª / 54ª	20.830	20.830	Isec Securitizadora S.A.	16/12/2031	6% a.a.	-	IPCA
9	CRI	1ª / 193ª	20.323	20.497	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	04/07/2025	n.h.	brAA+	DI
10	CRI	4ª / 55ª	19.406	19.406	Isec Securitizadora S.A.	16/12/2031	7% a.a.	-	IPCA
11	CRI	1ª/14ª	13.764	16.320	Ourinvest Securitizadora S.A.	01/08/2034	6,10% a.a.	N/A	IPCA
12	CRI	4ª/100ª	13.267	15.133	Gaia Securitizadora S.A.	20/04/2031	6,75% a.a.	N/A	IGP-M
13	CRI	4ª/106ª	12.591	13.538	Gaia Securitizadora S.A.	10/07/2026	6,10% a.a.	N/A	IGP-M
14	CRI	4ª / 111ª	11.533	13.092	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	20/04/2031	6,34% a.a.	-	IGP-M
15	CRI	4ª / 29ª	10.318	10.059	Isec Securitizadora S.A.	05/01/2039	6,25% a.a.	-	IPCA
16	CRI	2ª / 255ª	7.795	8.562	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
17	CRI	1ª / 185ª	8.297	8.428	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2023	13,68% a.a.	-	IGP-M
18	CRI	1ª / 74ª	7.256	8.123	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
19	CRI	1ª/143ª e 144ª	7.788	8.056	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	25/06/2025	7,50% a.a.	N/A	IGP-M
20	CRI	1ª / 22ª	6.939	7.964	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
21	CRI(i)	1ª/12ª, 13ª e 14ª	7.200	7.262	Habitasec Securitizadora S.A.	15/06/2026	8,75% a.a.	N/A	IPCA
22	CRI	1ª/107ª	6.754	7.079	RB Capital Securitizadora S.A.	20/06/2027	6,3% a.a.	Asf (bra)	IPCA
23	CRI	1ª / 97ª	6.320	6.624	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/03/2024	6,34% a.a.	AA	IPCA
24	CRI	2ª/290ª	6.009	6.422	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	28/04/2028	10,00% a.a.	N/A	IGP-M
25	CRI	1ª / 8ª	5.287	5.977	Barigui Securitizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
26	CRI	1ª/149ª	5.882	5.841	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	29/11/2032	8,5% a.a.	N/A	IPCA
27	CRI	1ª/187ª	5.269	5.663	RB Capital Securitizadora S.A.	14/05/2030	7,76% a.a.	N/A	IPCA
28	CRI	2ª / 208ª	4.366	4.722	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	20/07/2024	9,00% a.a.	N/A	IGP-M
29	CRI	4ª / 52ª	3.546	3.438	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	14/07/2023	4,25% a.a.	N/A	CDI
30	CRI	4ª / 79ª	4.075	4.099	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
31	CRI	4ª / 7ª	3.900	3.817	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
32	CRI	1ª / 20ª	3.735	3.733	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	A-	IPCA
33	CRI	1ª / 1ª	2.942	3.379	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	8,65% a.a.	N/A	IGP-M
34	CRI	1ª / 93ª	2.613	2.788	RB Capital Securitizadora S.A.	15/10/2023	6,15% a.a.	-	IPCA
35	CRI(ii)	1ª / 156ª	3.343	2.721	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
36	CRI	1ª / 14ª	2.176	2.551	TRX Securitizadora S.A.	12/12/2031	7,76% a.a.	-	IGP-M
37	CRI	1ª / 18ª e 19ª	2.488	2.465	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2026	12,00% a.a.	brA-	IPCA
38	CRI	1ª / 64ª	2.569	2.442	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
39	CRI	5ª / 1ª	2.395	2.406	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	-	IPCA
40	CRI	5ª / 2ª	1.959	2.135	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	-	IPCA
41	CRI	1ª / 69ª	1.327	1.501	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

42	CRI(iii)	1ª / 157ª	1.455	1.439	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
43	CRI	4ª / 39ª	1.233	1.266	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/A	IGP-M
44	CRI	1ª / 83ª	974	1.124	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
45	CRI	4ª / 54ª	1.086	1.074	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	14/07/2023	4,25% a.a.	BBB	CDI
46	CRI	5ª / 29ª	923	948	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA
47	CRI	1ª / 11ª	792	681	Ourinvest DTVM S.A.	25/05/2023	2,30% a.a.	N/A	CDI
48	CRI	1ª / 259ª	390	472	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
49	CRI	2ª / 192ª	465	465	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
50	CRI (iv)	1ª / 86ª	1.267	447	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA
51	CRI	1ª / 269ª	83	89	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
Total CRI			495.180	470.966					

(*) Rating corporativo.

(**) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados.

Provisão para devedores duvidosos

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os ativos em default ou em deterioração significativa para os quais foi constituída PDD, estão assim apresentados:

CRI	Código Cetip	PDD 2020	PDD 2019
(i) RB Capital Companhia de Securitização	13B0036712	2.396	447
(ii) Brazilian Secutiries cia de Securitização	10D0018560	1.814	1.264
(ii) Brazilian Secutiries cia de Securitização	10D0018564	1.990	1.428
(iii) Habitasec Securitizadora S.A.	12F0028370	-	9.398
Total		6.200	14.286

(i) 13B0036712: CRI em default com vencimento antecipado e execução de garantias (devedor M.Asia). Não há laudos atualizados e um processo de execução das garantias está sendo questionado.

(ii) 10D0018560 e 10D0018564: são séries diferentes da mesma emissão: um é Junior e outro Senior. O Junior possui PDD de 100% e o senior possui PDD de 33%. O motivo das PDDs é que não há lastro suficiente para liquidar o saldo devedor.

(iii) 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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o CRI foi negociado por R\$ 995.

(c) O Fundo poderá realizar operações com derivativos quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Fundo não realizou operações envolvendo derivativos.

5. Riscos associados ao Fundo

5.1. Gerenciamento de Riscos

Risco de Crédito

As diretrizes relativas à aquisição e monitoramento de crédito para emissões e emissores de títulos de dívida de instituições privadas, financeiras e não financeiras estão descritas na Política de Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado da Fator Administração de Recursos (FAR).

A equipe dedicada à Gestão de Crédito Privado é formada pela Diretoria de Investimentos, gestores e analistas. Essa equipe se utiliza de várias ferramentas da análise fundamentalista no processo decisório de alocação de ativos como: análise setorial e macroeconômica, análise qualitativa dos ativos, análise qualitativa das garantias dos ativos, análise do fluxo de caixa dos devedores e modelagem de fluxo de caixa e capacidade de pagamento dos devedores. Além disso, essa equipe possui vários sistemas de apoio para as análises, como Bloomberg, AE Broadcast e ComDinheiro.

O comitê de crédito é o foro de discussão e deliberação relativo à participação dos fundos FAR em operações e demais questões inerentes ao tema crédito privado, tendo como atribuições: Deliberar sobre a participação em operações de crédito privado; Definir e rever periodicamente rating e limites de alocação para emissões e emissores de crédito privado; Acompanhar a situação econômico-financeira dos emissores, ou do ativo objeto e seu devedor; Discutir e aprovar sobre assuntos relacionados à política de crédito da FAR e objetivos dos fundos; Todas as deliberações, discussões, revisões e acompanhamentos devem ser realizados com base em material proposto pelos gestores e/ou analistas da área.

A equipe de Gestão FAR envida os melhores esforços na avaliação e seleção dos instrumentos de Crédito Privado, dedicando especial atenção aos riscos inerentes, assim entendidos, mas não se limitando, aos emissores e contrapartes, relacionados aos títulos de crédito. Também nas negociações dos referidos ativos, com vistas a auferir as melhores condições de mercado dentro dos preceitos de ética e conformidade.

O processo de aquisição de operações de crédito (CRI, LCI e LH) consiste em serem analisados e apresentados ao comitê de crédito diversos aspectos, sendo alguns deles a saber:

- Aderência do ativo em questão à política de investimentos dos fundos da FAR;
- Análise das características do ativo e dos participantes envolvidos na operação pelo modelo de rating da FAR;
- Análise das características de Operações com risco corporativo (em resumo: “Opinião Legal” do advogado assessor, Fluxo da Operação, Análise da Exequibilidade das Garantias, Análise de

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Demonstrativos Financeiros e Endividamento Bancário, Relatório de avaliação dos imóveis dados em garantias, Análise setorial, entre outras características);

- Análise das características de Operações com risco pulverizado (em resumo: Fluxo de recebimentos da operação e carteira aberta, modelos de contratos lastro, Relatório Due Dilligence da Carteira, Carteira de empreendimentos da cedente / evolução de obras respectivas, análises corporativas da empresa que originou a carteira, entre outras características);

Deve-se assegurar o pleno acesso às informações necessárias para poder fazer o monitoramento correto das operações ao longo do tempo de vida da operação, explicitando na documentação da operação o envio periódico das informações pertinentes por parte da cedente, Securitizadora e agente fiduciário.

Os trabalhos de monitoramento e de revisão de crédito serão submetidos ao Comitê para conhecimento na periodicidade definida, podendo o comitê solicitar a antecipação da revisão caso julgue necessário. Serão apresentados diversos aspectos das operações, sendo alguns deles a saber: Atualização das condições da operação, Análise atualizada dos Demonstrativos Financeiros, Análise atualizada da carteira lastro, Revisão do projetado x realizado, entre outras características.

5.2 Riscos de mercado

5.2.1 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.

5.2.2 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:"

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

5.2.3 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.

5.2.4 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.

5.2.5 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)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(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."

5.2.6 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.

5.4 Riscos relativos ao Fundo

5.4.1 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, consequentemente, 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.

5.4.2 Desempenho passado

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

5.4.3 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

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 valor de mercado do Fundo, sendo apurada diariamente e paga mensalmente ao Administrador.

No exercício atual, foi apropriada a importância de R\$ 7.963 (exercício anterior - R\$ 4.081) a título de taxa de administração.

7. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Nos exercícios de 2020 e 2019 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Em 2020, foram distribuídos rendimentos no montante de R\$ 60.948 (exercício anterior - R\$ 31.464), abaixo demonstrados:

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	2020	2019
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	60.589	16.817
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	57.560	15.976
Rendimentos apropriados e distribuídos no exercício	60.948	31.464

Pagamento no exercício (valores brutos)

Resultado distribuído referente ao exercício anterior	3.737	2.266
Resultado do exercício distribuído	51.946	27.727
Total pago no exercício	55.683	29.993
Resultado do exercício a distribuir	9.002	3.737

8. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 estão compostos por 10.000.000 (exercício anterior - 4.850.490) cotas, representando cota patrimonial de R\$ 103,581234 (exercício anterior - R\$ 107,041381) cada, totalizando R\$ 1.035.812 (exercício anterior - R\$ 519.203).

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 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

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Oferta representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de abril de 2014 em segunda convocação, cuja ata foi devidamente registrada em 05 de abril de 2016, sob o número 8.935.519, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Assembleia Geral de Emissão”). Foi encerrada a distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, correspondente a 458.737 cotas, sendo 290.332 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 249.405 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 103,00, representando um montante de R\$ 47.250.

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

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 por Ato do Administrador de 05 de junho de 2019, devidamente registrado 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 (“Ato do Administrador”). 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.

Em relação à sétima emissão, o início da distribuição pública foi de até 4.291.259 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 99,03, perfazendo o montante total de até R\$ 424.963 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“Sétima Emissão”), conforme aprovado pelo Ato do Administrador de 17 de fevereiro de 2020, re ratificado em 17 de fevereiro de 2020 e 15 de maio de 2020, devidamente registrado em 18 de maio de 2020, sob o número 9.047.365, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Ato do Administrador”). Foi encerrada a distribuição de cotas da 7ª (sétima) emissão do Fundo, correspondente a 5.149.510 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 99,03, representando um montante de R\$ 510.217. A Oferta contou com taxa de distribuição primária de R\$ 4,02 por cota, totalizando R\$ 20.440, destinado ao pagamento dos custos da sétima emissão.

9. Negociação das cotas

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

Data	Valor da cota em 2020	Data	Valor da cota em 2019
-------------	----------------------------------	-------------	----------------------------------

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

31/01/2020	132,00	31/01/2019	124,29
29/02/2020	125,00	28/02/2019	129,00
31/03/2020	105,40	29/03/2019	137,20
30/04/2020	112,93	30/04/2019	136,50
30/05/2020	112,30	31/05/2019	141,61
30/06/2020	108,99	28/06/2019	148,54
31/07/2020	112,01	31/07/2019	153,79
31/08/2020	105,00	30/08/2019	134,60
30/09/2020	104,25	30/09/2019	122,00
30/10/2020	104,38	31/10/2019	126,99
30/11/2020	110,20	29/11/2019	129,40
31/12/2020	117,50	30/12/2019	143,00

10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o lucro líquido sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 8,74% no ano (exercício anterior 10,94%).

O percentual dos rendimentos apropriados por cota no exercício (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 7,91% no ano (exercício anterior 9,71%).

11. Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valor	Percentual	Valor	Percentual
Taxa de administração	7.963	1,06	4.081	1,24
Custódia	419	0,06	183	0,06
Taxa de fiscalização CVM	51	0,01	39	0,01
Taxa Cetip	134	0,02	45	0,02
Taxa Selic	7	0,00	2	0,00
Taxa Bovespa	10	0,00	10	0,00
Taxa Anbima	6	0,00	4	0,00
Auditoria	31	0,00	8	0,00
Consultoria	50	0,01	-	-
Outras despesas	-		9	0,00
Total despesas administrativas	8.671	1,16	4.381	1,33

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 748.622 (exercício anterior - R\$ 328.707).

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%."

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

Além da taxa de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 7.963 (nota 6) (exercício anterior - R\$ 4.081), serviços de distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou à Gestora do Fundo.

No exercício, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos com partes relacionadas.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

31/12/2020				Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	684.885 ^(*)	-	684.885
Total do ativo	-	684.885^(*)	-	684.885

31/12/2019				Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	456.680 ^(*)	-	456.680
Total do ativo	-	456.680^(*)	-	456.680

^(*) Valor justo da carteira de Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI líquido da constituição de PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI nos exercícios.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

17. Indicadores financeiros

Performance operacional

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2019	519.203
Outras (receitas) despesas operacionais	
Receitas com Ativos Financeiros	76.011
Despesa operacional e administrativa	(8.671)
Lucro Líquido	67.340
Distribuição de rendimentos	(60.948)
Integralização de cotas	510.217
Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2020	1.035.812

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

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)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

19. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo são divulgadas na sede e no site da Administradora, como também estão disponíveis no site da B3 S.A.

20. Alterações estatutárias

Instrumento Particular de Alteração de 18 de maio de 2020 informou a alteração no regulamento do Fundo nos capítulos relativos às obrigações e responsabilidades do administrador, demonstrações financeiras e disposições finais, com efetivação a partir de 18 de maio de 2020.

21. Outras informações

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Desde então, o surto do COVID-19 resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais, bem como na rentabilidade do Fundo e poderá continuar influenciando prospectivamente, gerando oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

PAULO VELLANI DE LIMA
Diretor Responsável