

Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário CNPJ nº 51.870.412/0001-13

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263Q8-103-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, 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 Imobiliários, 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Ativos de natureza Imobiliária - Imóveis

(Conforme Nota Explicativa no 5 – Estoque de imóveis destinados à venda)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 226.165 mil, o equivalente a 51,41% do patrimônio líquido no Fundo investidos em Imóveis classificados como Estoques, mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável. Desta forma, em nosso julgamento, consideramos a mensuração do valor do investimento e a existência como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas dos imóveis ou documentação equivalente, por amostragem; (iii) envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão do de impairment dos ativos, por amostragem; (iv) análise das premissas utilizadas pela administração para mensuração dos ativos; (v) Realizado procedimento de avaliação de laudo com especialista; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo no exercício, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R\$ 103.646 mil, o equivalente a 23,73% de seu Patrimônio Líquido investidos em Títulos e Valores Mobiliários representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) valorização dos ativos; (iii) exame da existência dos investimentos através dos respectivos extratos de custódia; (iv) exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi conduzido sob responsabilidade de outra auditoria, emitido relatório datado em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

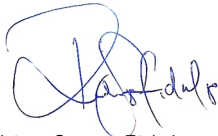
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

CNPJ: 51.870.412/0001-13

CNPJ: 33.644.196/0001-06

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2025	% sobre PL	2024	% sobre PL
Circulante		137.795	31,34	195.237	44,95
Caixa e equivalentes de caixa		13.622	3,10	16.927	3,90
Disponibilidades	4	1	-	3	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez - LFT		-	-	16.924	3,90
Cotas de Fundos de Investimento	4	13.621	3,10	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		121.962	27,73	176.334	40,60
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6 (b.ii)	121.962	27,73	176.334	40,60
Valores a receber		2.211	0,51	1.976	0,45
Cotas de fundos imobiliários		-	-	312	0,07
Alugueis a receber		244	0,06	233	0,05
Outros		1.967	0,45	1.431	0,33
Não Circulante		329.811	74,98	274.450	63,18
Investimentos		226.165	51,41	196.157	45,15
Imóveis	6 (a)	226.165	51,41	196.157	45,15
Ativos financeiros de natureza imobiliária		103.646	23,57	78.293	18,03
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6 (a.i)	103.646	23,57	78.293	18,03
Total do ativo		467.606	106,32	469.687	108,13
Passivo					
Circulante		27.793	6,32	35.343	8,13
Valores a Pagar - Auditoria		106	0,02	106	0,02
Valores a Pagar - Taxa de Gestão		344	0,08	325	0,07
Valores a Pagar - Taxa de Administração		77	0,02	72	0,02
Valores a Pagar - Taxa de Custódia		23	0,01	21	-
Valores a Pagar - Taxa de Serviços técnicos especializados		19	-	126	0,03
Outros		6	-	6	-
Outros - credito a reconhecer		1.260	0,29	-	-
Parcelas de imoveis		21.731	4,94	30.460	7,02
Rendimentos a Distribuir	12	4.227	0,96	4.227	0,97
Patrimônio líquido	9	439.813	100,00	434.344	100,00
Cotas integralizadas		458.386	104,22	458.386	105,54
Lucros acumulados		61.630	14,01	5.432	1,25
Distribuição de resultados		(80.203)	(18,24)	(29.474)	(6,79)
Total do passivo e patrimônio líquido		467.606	106,32	469.687	108,13

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

CNPJ: 51.870.412/0001-13

CNPJ: 33.644.196/0001-06

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Composição do resultado dos exercícios	2025	2024
Imovéis		
Receitas de aluguéis	2.911	1.228
Outras receitas	25.921	9.079
Resultado Líquido de Imóveis	28.832	10.307
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	19.710	9.290
Desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(9.278)	(651)
Resultado na negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(132)	1.644
Rendimentos/desvalorização de cotas de fundos de investimentos imobiliários	4.775	(26.111)
Receitas de dividendos	16.367	10.803
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	31.442	(5.025)
Outros ativos financeiros	1.963	3.646
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	6	3.646
Cotas de fundos de Renda Fixa	1.957	-
Outras Receitas/Despesas	(6.039)	(4.065)
Despesa de taxa de Administração	(871)	(510)
Despesa de taxa de gestão	(3.920)	(2.266)
Despesa de taxa de controladoria	-	(1)
Despesa de taxa de custódia	(261)	(159)
Despesa do sistema financeiro	(83)	(74)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(769)	(869)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(40)	(20)
Despesas com publicação e correspondência	(6)	(5)
Despesas diversas	(89)	(161)
Lucro líquido dos exercícios	56.198	4.863
Quantidade de cotas integralizadas	46.971.245	46.971.245
Lucro/prejuízo por cota integralizada - R\$	1,20	0,10
Valor patrimonial da cota integralizada	9,363459	9,247021

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

CNPJ: 51.870.412/0001-13

CNPJ: 33.644.196/0001-06

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		114.026	569	(1.427)	113.168
cotas subscritas e integralizadas		344.360	-	-	344.360
Lucro líquido do exercício		-	4.863	-	4.863
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(28.047)	(28.047)
Em 31 de dezembro de 2024		458.386	5.432	(29.474)	434.344
cotas subscritas e integralizadas		-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	56.198	-	56.198
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(50.729)	(50.729)
Em 31 de dezembro de 2025		458.386	61.630	(80.203)	439.813

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

CNPJ: 51.870.412/0001-13

CNPJ: 33.644.196/0001-06

Demonstração dos fluxos de caixa

Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	2025	2024
Lucro líquido dos exercícios	56.198	4.863
Diminuição de cotas de fundos de investimento imobiliário	54.372	(165.715)
Diminuição de CRI	(25.353)	(16.620)
Diminuição de imóveis	(30.008)	(196.157)
Diminuição de outros valores a receber	(235)	(1.976)
Diminuição de outros valores a pagar	(7.550)	31.009
Caixa Líquido Aplicado/ (consumido) nas Atividades Operacionais	47.424	(344.596)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento bruto pela emissão de cotas	-	344.360
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(50.729)	(24.891)
Caixa Líquido Aplicado / (consumido) das Atividades de Financiamento	(50.729)	319.469
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(3.305)	(25.127)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	16.927	42.054
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	13.622	16.927

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Fator S.A., iniciou suas atividades em 17 de novembro de 2023 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº175 de 22 de dezembro de 2022, conforme alterada e Lei nº 8.668/93.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil e no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, e tem por objetivo a alocação de recursos em empreendimentos e/ou investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento, bem como o previsto na legislação e na regulamentação aplicável a FII, de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado pelos Ativos Alvo, e do aumento do valor patrimonial das Cotas. Os investimentos do Fundo visam, principalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações envolvendo os Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código VRTM11.

O Fundo tem gestão ativa e sua política de investimento consiste no investimento em imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, ações ou cotas de Sociedades Imobiliárias, Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada, ou norma que vier a sucedê-la, cotas: (a) de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e (b) de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, cotas de outros FII, Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, Letras hipotecárias, Letras de crédito imobiliário, Letras imobiliárias garantidas, e, outros ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos FII.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 9.

O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do Patrimônio Líquido.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

A gestão do Fundo é realizada pelo FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e elaboração das demonstrações contábeis.

b) Aplicações interfinanceiras de liquidez

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

d) Reconhecimento de receitas e despesas

O Administrador adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

e) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f) Ativos de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

São contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado por um spread médio, definido para cada emissor/vencimento.

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário cotados em Bolsa de Valores**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são registrados pelo custo de aquisição mais os custos de transação e atualizados, diariamente, pelo valor da cota da última negociação divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

g) Estoques de Imóveis

Os imóveis adquiridos ou construídos para venda no curso ordinário do negócio são classificados como estoques do ativo circulante. Os imóveis em estoque são avaliados pelo menor entre o valor de custo de aquisição ou valor realizável líquido

O valor realizável dos imóveis classificados como estoques é apurado pela administração com base em estudos internos que considera o estágio das obras e o valor de negociação de imóveis similares.

h) Valores a receber

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

i) Valores a pagar

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

j) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações do resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada exercício.

4 Caixa e equivalentes de caixa

A conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 1 (R\$ 3 em 2024), cotas de fundos de investimento no montante de R\$ 13.621 (R\$ - em 2024) e as operações interfinanceiras de liquidez no montante de R\$ - (R\$ 16.924 em 2024).

5 Estoque de imóveis destinados à venda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os saldos dos imóveis classificados como estoques estão assim compostos:

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Aquisição	Venda	Saldo em 31/12/2025	Valores pagar	a Fundo de reserva
Edifício Seven Living (i)	7.219	-	-	7.219	(361)	-
Stillo Barra Residencial (ii)	941	-	(247)	694	(35)	-
Maximo Aldana Jardins (iii)	7.208	-	-	7.208	(360)	-
Residencial Alpha House (iv)	3.644	-	(1.460)	2.184	(258)	-
Residencial Aquarela (v)	4.221	-	(257)	3.964	(198)	-
Edifício Coral Gables (vi)	6.000	-	(4.486)	1.514	(77)	-
Edifício Duo Living Complex (vii)	15.371	-	-	15.371	(769)	-
Condomínio Wish 675 (viii)	5.758	-	-	5.758	(288)	-
Evolve Vila Mariana (ix)	15.080	-	(3.495)	11.585	(558)	(504)
Residencial Edifício Gibran (x)	8.064	-	(2.016)	6.048	(302)	-
Green View Brooklin (xi)	8.367	-	(479)	7.888	-	-
Residencial Haia Boa Vista (xii)	5.273	-	(754)	4.519	(214)	-
Residencial Vida Habitat (xiii)	2.864	-	(666)	2.198	(110)	-
Haia Boa Vista (xiv)	5.147	-	(714)	4.433	(226)	-
Residencial Jose Antonio (xv)	5.368	-	(868)	4.500	(251)	(394)
Edifício Max Derby Central (xvi)	4.544	-	-	4.544	(1.647)	-
Oscar Freire Unlimited By You, Inc. (xvii)	10.278	-	-	10.278	(499)	-
Residencial Lisboa (xviii)	3.081	-	118	3.199	-	(429)
WeWork Helios Seelinger (xix)	20.737	-	-	20.737	-	-
Sky Pinheiros (xx)	5.500	-	-	5.500	(275)	-
Tumiaru (xxi)	11.049	-	-	11.049	-	-
Vista madalena By You, Inc. (xxii)	4.404	-	-	4.404	(215)	-
Varandas Joy (xxiii)	5.094	-	-	5.094	(255)	-
Oscar Freire Unlimited By You, Inc. (xxiv)	16.660	-	(3.330)	13.330	(667)	-
Zoe Habitat (xxv)	5.352	-	-	5.352	(570)	-
Zurique Empreendimento Imobiliário (xxvi)	8.933	-	(1.063)	7.870	(394)	-
CK Artefacto Towers (xxvii)	-	7.693	3.010	10.703	(2.638)	-
Daxo Edificio Residencial Rhodes SPE (xxviii)	-	840	9.815	10.655	(887)	-
Icon Residence Club (xxix)	-	6.638	350	6.988	(349)	-
Habitat Casa Laguna (xxx)	-	2.480	3.301	5.781	(2.497)	-
Habitat Libertá Residencial (xxxi)	-	2.466	1.021	3.487	(636)	-

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)****Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em****31 de dezembro de 2025 e 2024****Em milhares de reais, exceto quando especificado**

Longitude 2 (xxxii)	-	1.421	4.561	5.982	(4.561)	-
Mirai Suzano Patriani (xxxiii)	-	6.375	(246)	6.129	(307)	-
Total	196.157	27.913	(2.095)	226.165	(20.404)	(1.327)

Movimentações dos estoques estão descritas a seguir:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Aquisição	Venda	Saldo em 31/12/2024	Valores a pagar	Fundo de reserva
Edifício Seven Living (i)	-	7.219	-	7.219	(2.556)	-
Stillo Barra Residencial (ii)	-	941	-	941	(47)	-
Maximo Aldana Jardins (iii)	-	7.208	-	7.208	(3.414)	-
Residencial Alpha House (iv)	-	5.102	(1.458)	3.644	(430)	-
Residencial Aquarela (v)	-	4.221	-	4.221	(846)	-
Edifício Coral Gables (vi)	-	6.000	-	6.000	(721)	-
Edifício Duo Living Complex (vii)	-	15.371	-	15.371	(4.501)	-
Condomínio Wish 675 (viii)	-	5.758	-	5.758	(288)	-
Evolve Vila Mariana (ix)	-	15.080	-	15.080	(732)	(1.086)
Residencial Edifício Gibran (x)	-	8.064	-	8.064	(1.042)	-
Green View Brooklin (xi)	-	8.367	-	8.367	(3.196)	-
Residencial Haia Boa Vista (xii)	-	5.273	-	5.273	(264)	-
Residencial Vida Habitat (xiii)	-	2.864	-	2.864	(164)	-
Haia Boa Vista (xiv)	-	5.147	-	5.147	(250)	-
Residencial Jose Antonio (xv)	-	5.605	(237)	5.368	(417)	(410)
Edifício Max Derby Central (xvi)	-	4.544	-	4.544	(3.262)	-
Oscar Freire Unlimited By You, Inc. (xvii)	-	10.278	-	10.278	(499)	-
Residencial Lisboa (xviii)	-	3.081	-	3.081	-	(375)
WeWork Helios Seelinger (xix)	-	19.974	-	20.737	-	-
Sky Pinheiros (xx)	-	5.500	-	5.500	(275)	-
Tumiaru (xxi)	-	10.673	-	11.049	-	-
Vista madalena By You, Inc. (xxii)	-	4.404	-	4.404	(215)	-
Varandas Joy (xxiii)	-	5.094	-	5.094	(1.043)	-
Oscar Freire Unlimited By You, Inc. (xxiv)	-	16.660	-	16.660	(833)	-
Zoe Habitat (xxv)	-	5.352	-	5.352	(3.147)	-
Zurique Empreendimento Imobiliário (xxvi)	-	8.933	-	8.933	(447)	-
Total	-	196.713	(1.695)	196.157	(28.589)	(1.871)

Descrição dos empreendimentos**(i) Edifício Seven Living**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Edifício Seven Living (“empreendimento”), localizado na Avenida General San Martin, 132 – Cidade de Santos – Estado de São Paulo – SP. O empreendimento terá área total construída de 15.580,67 m², constituído por 01 único bloco, dividido em 2 subcondomínios: i) Seven Living Residencial, contendo 126 apartamentos, para fins residenciais, e 129 vaga de garagem coletivas, por ordem de chegada; (ii) Seven Living Comercial, contendo 01 sala comercial térrea, 27 (vagas comerciais coletivas, 30 vagas de garagem coletiva, todas elas por ordem de chegada e com auxílio de manobrista, 05 salas comerciais de gestão de saúde e parte do rooftop.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Stillo Barra Residencial

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Stillo Barra Residencial (“empreendimento”), localizado na Vila Projetada 2, 111 – Bairro Camorim, entre a Estrada dos Bandeirantes e a Avenida Abraham Medina, Zona Oeste do município do Rio de Janeiro – RJ. O empreendimento possui área de 14.015,10m². O futuro empreendimento prevê a construção do edifício residencial denominado Stillo Barra Residencial, com área real global de 41.815,30m² e 462 unidades autônomas em 3 Torres de 13 pavimentos. Serão 52 unidades de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, e 102 (unidades de 2 dormitórios, sendo 1 suíte, por torre e 462 vagas de estacionamento para automóveis, classificadas como áreas de uso comum, em 1 Bloco de Estacionamento, além de ampla infraestrutura condominial.

(iii) Maximo Aldana Jardins

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Maximo Aldana Jardins (“empreendimento”), localizado na Rua Kara, 140 / Rua Soldado Valcir Bertolazzi – Centro – São Bernardo do Campo – São Paulo - SP. O empreendimento é configurado por uma torre com 21 pavimentos, sendo 1 subsolo, térreo, 1 sobressolo e 16 pavimentos de apartamentos, totalizando 96 unidades e 96 vagas, com uma área total construída de 11.856,14m², incorporado em um terreno de 2.201,91m.

(iv) Residencial Alpha House

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Alpha House (“empreendimento”), localizado Estrada de Lula Chaves, 386 – casas 4,7, ,24,49, e 82 – Bairro Tanquinho – Santanna de Parnaíba – São Paulo - SP. A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial / residencial), predominando edificações residenciais de padrão médio e médio alto.

(v) Residencial Aquarela

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Aquarela (“empreendimento”), localizado na Rua Antonio Brochado, 1.005 – Nova Divinéia – Minas Gerais – MG, consistente em 02 torres de unidades residenciais identificadas como “Torre Amarelo” e “Torre Vermelho”, cada uma com 11 pavimentos e 86 unidades privativas residenciais do tipo “apartamento” e 217 vagas de garagem que também constituem unidades autônomas independentes.

(vi) Edifício Coral Glabes

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Edifício Coral Glabes (“empreendimento”), localizado na Av. Antonio Joaquim Tavares, nº 824, bairro Centro, município de Penha, estado de Santa Catarina. O Empreendimento terá área total construída de 19.324,86m², constituído por 01 (um) bloco arquitetônico, com 33 (trinta e três) pavimentos, sendo 01 subsolo e 325 unidades autônomas, as quais 76 (setenta e seis) serão apartamentos, 166 (cento e sessenta e seis) serão vagas de garagem, 77 (setenta e sete) serão boxes e 06 (seis) serão salas comerciais. O fundo adquiriu 05 futuras unidades autônomas apartamentos de nºs 2302, 2502, 2802, 2901 e 3101.

(vii) Edifício Duo Living Complex

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Edifício Duo Living Complex (“empreendimento”), localizado na Rua Pioneiro domingos Salgueiro, 264 – Jardim Betty – Maringá – Estado do Paraná- PR. Empreendimento será formado por 1 bloco com os seguintes pavimentos: subsolo, térreo, 2º pavimento - garagem, 3º pavimento - lazer, 4º pavimento - passarela, 22 pavimentos tipo, 27º pavimento - lazer superior, 28º e 29º pavimentos tipo, 30º pavimento – duplex inferior e 31º pavimento - duplex superior.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(viii) Condomínio Wish 675

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Condomínio Wish 675 (“empreendimento”), localizado na Rua Professor Aprígio Gonzaga, 675 – Bairro São Judas, entre as Ruas Antonio Calixto Abrão e Manoel Pinto Madureira e fundos para a Rua Degroux, - São Paulo – SP. O futuro empreendimento prevê a construção do edifício residencial denominado Condomínio Wish 675, com área total de 8.922,92m² e 76 unidades autônomas em 1 torre com 2 prumadas de 13 pavimentos. Serão 38 unidades de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, e 38 unidades de 2 dormitórios, sendo 1 suíte, todos classificados como unidades autônomas e 79 vagas de estacionamento para automóveis classificadas como áreas de uso comum, além de ampla infraestrutura condominial.

(ix) Evolve Vila Mariana

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Evolve Vila Mariana (“empreendimento”), localizado na Rua Manuel de Paiva, 129 – Vila Mariana – SP. O Fundo adquiriu as unidades autônomas nºs 21A, 41A, 51A, 61A, 71A, 191A, 201A, 211A, 221A, 231A, 241A, localizadas no Subcondomínio “Residencial” do Empreendimento, bem como as futuras unidades autônomas nºs 310C, 401C, 409C, 410C, 503C e 508C, localizadas no Subcondomínio “Studios” do Empreendimento.

(x) Residencial Edifício Gibran

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Edifício Gibran (“empreendimento”), localizado na Rua Alberto Neder, 424 – Jardim dos Estados – campo Grande – MS. O futuro empreendimento prevê a construção do edifício residencial denominado Edifício Gibran, com área a ser construída de 25.791,70² e 94 unidades de alto padrão, com áreas privativas entre 167,16m² e 168,67m² e 2 vagas de garagem, com 4 por andar, para as unidades tipo, e 287,78m² e 284,50m² e 5 (cinco) vagas de garagem, com 2 unidades por andar, para as coberturas, e 43 vagas de garagem para automóveis e 39 vagas para motos como unidades autônomas, além de completa infraestrutura condominial.

(xi) Green View Brooklin

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Green View Brooklin (“empreendimento”), localizado na Rua São Sebastião, 316/318/330 – alto da Boa Vista – São Paulo - SP. O empreendimento Green View Brooklin será composto por 01 bloco dividido em 03 subcondomínios, sendo eles Comercial, Não Residencial e Residencial, com 157 unidades, sendo 2 lojas, 57 unidades não residenciais e 98 unidades residenciais.

(xii) Residencial Haia Boa Vista

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Haia Boa Vista (“empreendimento”), localizado na Av. Raquel Jacob s/n – Bairro Boa Vista 3B – Sorocaba – São Paulo – SP. O empreendimento Haia Boa Vista será formado por 02 blocos com os seguintes pavimentos: G2, G1, térreo, 25 pavimentos tipo com 4 apartamentos por andar.

(xiii) Residencial Vida Habitat

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Vida Habitat (“empreendimento”), localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 132, Quadra 01, Lote 05, Setor Epaminondas II, Jataí – GO. O Empreendimento compreenderá em 01 (uma) torre de unidades residenciais, bem como vagas de garagem e escaninhos, com uma área total construída de 17.009,64m², incorporado em um terreno de 3.000m².

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(xiv) Residencial Haia Boa Vista

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Haia Boa Vista (“empreendimento”), localizado na Av. Boa Vista B, 140 – Boa Vista – Sorocaba – São Paulo – SP. O empreendimento Haia Boa Vista será formado por 02 blocos com os seguintes pavimentos: G2, G1, térreo, 25 pavimentos tipo com 4 apartamentos por andar.

(xv) Residencial Jose Antonio

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Jose Antonio (“empreendimento”), localizado na Rua Jose Russi Esquina com Rua Rafael de Carvalho, 11 – Bairro Vila Esperança – Santo Antonio de Posse – São Paulo – SP. O empreendimento é composto por 16 Blocos totalizando 184 apartamentos, sendo que Blocos se encontram concluídos e habitados.

(xvi) Edifício Max Derby Central

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Edifício Max Derby Central (“empreendimento”), localizado na Rua Carlos Porto Carreiro, 61 – Bairro Boa Vista – Recife – Pernambuco – PE. Constituído por 01 (um) único bloco arquitetônico, com 01 (um) pavimento térreo, 01 (um) pavimento vazado, 25 (vinte e cinco) pavimentos “tipo”, 01 (um) pavimento cobertura e 01 (uma) cobertura, o qual contará com 175 (cento e setenta e cinco) unidades residenciais privativas e 87 (oitenta e sete) vagas de estacionamento.

(xvii) Oscar Freire Unlimited By You, Inc

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Oscar Freire Unlimited By You, Inc (“empreendimento”), localizado na Rua Oscar Freire, 1597 – Bairro Cerqueira Cesar, - São Paulo – SP. O empreendimento será de uso misto, com área total de construção de 33.962,47m² é composto por torre única totalizando 301 unidades autônomas distribuídas em 04 Setores: Setor Comercial (NR1-3/NR1-6/NR2-1) com 03 fachadas ativas; Setor Serviço de Moradia (NR1- 12) com 116 unidades; Setor Residencial Apartamentos (R2V-3) com 60 apartamentos e Setor Residencial Studios (R2V-3) com 122 unidades. O empreendimento conta ainda com 187 vagas de garagem que são distribuídas entre as unidades comerciais e as unidades de apartamento.

(xviii) Residencial Lisboa

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Residencial Lisboa (“empreendimento”), localizado na Rua Lisboa, 142 – Pinheiros – São Paulo – SP. O Condomínio Lisboa 142 é composto por 32 (trinta e duas) unidades residenciais autônomas, sendo duas por pavimento, em uma torre única composta por 2 (dois) subsolos de garagens, térreo e mais 18 (dezoito) pavimentos, sendo o 18º pavimento destinado a lazer comum. Ainda possui em sua área comum: salão de festas, academia, spa, churrasqueira e piscina.

(xix) WeWork Helios Seelinger

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado WeWork Helios Seelinger (“empreendimento”), localizado na Rua Helios Seelinger, 155 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. Prédio comercial, ocupado pela empresa WeWork, composto por 4 andares, incluindo 106 vagas de garagem, indeterminadas, localizadas nos subsolos do Edifício. Possui diversos espaços em sistema coworking de escritórios para locação: boxes, mesas e salas compartilhadas, salas privativas e salões. Além disso, possui áreas de convivência, copas e banheiros, e estacionamento nos subsolos.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(xx) Sky Pinheiros

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Sky Pinheiros (“empreendimento”), localizado na Rua Cardeal Arco Verde, nº 137, CEP 05407-000– São Paulo - SP. O condomínio será composto por edifício com 2 alas, sendo 1 Ala Residencial, denominada “Edifício Rosaria Pati Machado de Assis” e 1 Ala Comercial, denominada “Edifício Doutor Enéas Machado de Assis” com total de 359 unidades autônomas. O Edifício Rosaria Pati Machado de Assis será composto por 29 pavimentos, contendo 353 unidades autônomas, sendo (a) 3 unidades autônomas lojas, (b) 334 unidades autônomas apartamentos localizados do 1º ao 23º Pavimentos e (c) 16 unidades autônomas vagas de garagem localizadas no 1º Subsolo. O Edifício Doutor Enéas Machado de Assis será composto por 5 pavimentos, contendo 6 unidades autônomas, sendo (a) 5 unidades autônomas conjuntos comerciais localizados do 1º ao 5º Pavimentos e (b) 1 unidade autônoma loja.

(xxi) Tumiaru

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Tumiaru (“empreendimento”), localizado na Rua Tumiaru, 120 – Vila Mariana – São Paulo – SP. O Condomínio Tumiaru 120 é composto de 1 torre contendo: subsolo, térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, 20 pavimentos tipo e ático. A torre possui fachada em pintura, as esquadrias são em alumínio, o transporte vertical conta com 1 elevador e escada. Ainda possui em sua área comum: salão de festas, sala de jogos, salão gourmet, academia, brinquedoteca, piscina e sauna.

(xxii) Vista Madalena By You, Inc.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Vista Madalena By You, Inc. (“empreendimento”), localizado na Rua Paulistânia, 72 e 80 x Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 522 e 531 – Sumarezinho – São Paulo – SP. O empreendimento, é de uso misto, composto de uma torre única, com diferentes acessos, e dividida em 04 Setores: Setores Residenciais 1 e 2, Setor Comercial e Setor Serviços de Moradia, totalizando 289 unidades autônomas, sendo 218 unidades habitacionais.

(xxiii) Varandas Joy

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Varandas Joy (“empreendimento”), localizado na AV. Presidente Vargas, Lote 8 – quadra AB – Vila São José – Anápolis – Goiás – GO. O empreendimento é composto por 304 (trezentas e quatro) unidades autônomas, com 2 ou 3 dormitórios, distribuídas em 03 (três) torres. Cada torre possui 8 unidades por pavimento, em 12 (doze) ou 13 (treze) pavimentos tipo. As unidades possuem direito de uso de uma ou duas vagas de garagem, coberta ou descoberta.

(xxiv) Residencial Oscar Freire Unlimited By You, Inc

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Oscar Freire Unlimited By You, Inc (“empreendimento”), localizado na Rua Oscar Freire, 1597 – Bairro Cerqueira Cesar, - São Paulo – SP. O empreendimento será de uso misto, com área total de construção de 33.962,47m² é composto por torre única totalizando 301 unidades autônomas distribuídas em 04 Setores: Setor Comercial (NR1-3/NR1-6/NR2-1) com 03 fachadas ativas; Setor Serviço de Moradia (NR1- 12) com 116 unidades; Setor Residencial Apartamentos (R2V-3) com 60 apartamentos e Setor Residencial Studios (R2V-3) com 122 unidades. O empreendimento conta ainda com 187 vagas de garagem que são distribuídas entre as unidades comerciais e as unidades de apartamento.

(xxv) Zoe Habitat

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Zoe Habitat (“empreendimento”), localizado na Oito – Parque Solar do Agreste A – Rio Verde – Goiás. O Empreendimento compreenderá 01 (uma) torre de unidades residenciais, com 22 pavimentos com 4 apartamentos tipo em cada, com área total de 13.384,54m², sendo deste total, 9.207,12m² de área privativa e 4.177,42m² de área de uso comum.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(xxvi) Zurique Empreendimento Imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Vista Madalena By You, Inc. (“empreendimento”), localizado na Rua Paulistânia, 72 e 80 x Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 522 e 531 – Sumarezinho – São Paulo – SP. O empreendimento, é de uso misto, composto de uma torre única, com diferentes acessos, e dividida em 04 Setores: Setores Residenciais 1 e 2, Setor Comercial e Setor Serviços de Moradia, totalizando 289 unidades autônomas, sendo 218 unidades habitacionais.

(xxvii) CK Artefacto Towers

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado CK Artefacto Towers (“empreendimento”), localizado na Avenida Osvaldo Reis, 3.334 – Praia Brava – Itajaí – Santa Catarina – SC. O empreendimento é constituído por duas torres, Torre A e Torre B, possui 256 vagas de garagem autônomas, sendo 145 vagas simples (com capacidade para 01 (um) veículo tipo passeio cada), 87 vagas duplas (com capacidade para 02 (dois) veículos tipo passeio cada), 24 super vagas, sendo 12 (doze) vagas duplas (com capacidade para 02 (dois) veículos tipo passeio cada) e 12 vagas simples (com capacidade para 01 (um) veículo tipo passeio cada), comportando a guarda de 355 carros tipo passeio privativas, 14 vagas de uso comum, sendo 12 vagas descobertas denominadas “Vaga Visitante”, 01 vaga descoberta denominada “Vaga - Serviço Privado” e 01 vaga descoberta denominada “Vaga - Serviço Público”, 195 apartamentos e 04 Salas Comerciais.

(xxviii) Daxo Edifício Residencial Rhodes SPE

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Daxo Edifício Residencial Rhodes (“empreendimento”), localizado na Rua 2.500 – Otto Lehmann, 71 – Centro – Balneário Piçarras – Santa Catarina – SC. O empreendimento será composto por torre única com 90 unidades, sendo: 02 apartamentos localizados no 3º pavimento com terraço descoberto (Giardino); 02 apartamentos localizados no 3º pavimento (tipo); 84 apartamentos nos andares tipo; e 02 apartamentos localizados na cobertura. Além de 196 vagas de garagem, sendo 66 vagas simples, 64 vagas duplas (128 vagas no total), 2 vagas PCD e 90 (noventa) hobby box.

(xxix) Icon Residence Club

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Icon Residence Club (“empreendimento”), localizado na Rua Odete Jones Gigo, 380 – Distrito Nova Veneza – Sumaré – São Paulo – SP. O empreendimento é composto por 3 torres, sendo todas com 15 pavimentos tipo e 01 pavimento térreo, totalizando 16 pavimentos por torre, com 08 apartamentos por andar, totalizando a quantia de 384 unidades habitacionais. A área de lazer e uso comum será composta por hall de circulação interno as torres, portaria, lixeiras, copa, recebidos, ferramentaria, 2 churrasqueiras, salão de festa, sanitários feminino e masculino PCD, piscina adulto e piscina infantil, solário, car wash, campo de grama e quadra de areia.

(xxx) Habitat Casa Laguna

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Habitat Casa Laguna (“empreendimento”), localizado na Alameda Paulo Roberto Cunha, 113 – Parque dos Buritis – Rio Verde – Goiás – GO. O empreendimento será formado por 1 bloco com os seguintes pavimentos: térreo, 1º garagem, 2º pavimento lazer, 3º ao 31º pavimento tipo, 32º Penthouse e ático.

(xxxi) Habitat Libertá Residencial

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Habitat Libertá Residencial (“empreendimento”), localizado na Rua Joaquim Caetano, 875, Lotes 05/08 – Qt. 61 -A – Setor Aeroporto – Jataí- Goiás – GO. O empreendimento será formado por 1 bloco com os seguintes pavimentos: subsolo, térreo, 1º garagem, 2º pavimento lazer, 3º ao 23º pavimento tipo e ático.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(xxxii) Longitude 2

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Longitude 2 (“empreendimento”), localizado na Rua Salvador Balbino de Matos, 280 – Vila Itaim – São Paulo – SP. O empreendimento será composto por 02 (dois) subcondomínios, sendo Subcondomínio 01 (Torre 01 e Torre 02) e Subcondomínio 02 (Torre 03 e Torre 04), contendo no Subcondomínio 01: duas torres compostas por térreo e 09 (nove) pavimentos, barrilete e cobertura e no Subcondomínio 02: duas torres compostas por térreo e 09 (nove) pavimentos, barrilete e cobertura, perfazendo um total de 504 (quinhentas e quatro) unidades autônomas denominadas “apartamentos”. O Subcondomínio 01 será composto por 272 (duzentas e setenta e duas) unidades habitacionais, sendo 156 (cento e cinquenta e seis) na Torre 01, com 12 (doze) apartamentos no térreo e 16 apartamentos distribuídos do 1º ao 9º pavimento e 116 (cento e dezesseis) na Torre 02, com 8 (oito) apartamentos no térreo e 12 (doze) apartamentos distribuídos do 1º ao 9º pavimento. O Subcondomínio 02 será composto por 232 (duzentas e trinta e duas) unidades habitacionais, sendo 116 (cento e dezesseis) na Torre 03, com 8 (oito) apartamentos no térreo e 12 (doze) apartamentos distribuídos do 1º ao 9º pavimento e 116 (cento e dezesseis) na Torre 04, com 8 (oito) apartamentos no térreo e 12 (doze) apartamentos distribuídos do 1º ao 9º pavimento.

(xxxiii) Mirai Suzano Patriani

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o imóvel denominado Mirai Suzano Patriani (“empreendimento”), localizado na Rua Nove de Julho, 1.400 – Jardim Japão – Suzano – São Paulo – SP. O empreendimento será composto de 1 (uma) Torre com 29 pavimentos, sendo 2 (dois) pavimentos subsolo, 1 pavimento térreo, 2 (dois) sobressolos, 22 (vinte e dois) pavimentos tipo, 1 pavimento ático e 1 pavimento reservatório. No 1º Subsolo será composto por 5 (cinco) Lojas Comerciais e cada Pavimento Tipo (3º ao 24º andar) será composto por 8 (oito) apartamentos por pavimento, totalizando 176 unidades autônomas.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

(a) Certificados de Recebíveis Imobiliários

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2025, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Código do ativo	Valor de Mercado em 31/12/2025	Valor de custo em 31/12/2025	Indexador	Taxa/ Spread (a.a)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Principais Garantias
22H1140858	161	1.496	IPCA	23,48%	18/08/2022	22/01/2026	14ª	1ª	Não há	Travessia Securitizadora S.A.	Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fiança
22H1140858	57	551	IPCA	35,75%	18/08/2022	22/01/2026	14ª	1ª	Não há	Travessia Securitizadora S.A.	Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fiança
22H1140858	473	4.645	IPCA	28,64%	18/08/2022	22/01/2026	14ª	1ª	Não há	Travessia Securitizadora S.A.	Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fiança
22H1140858	1.542	1.580	IPCA	5,02%	25/03/2025	25/09/2028	14ª	1ª	Não há	Travessia Securitizadora S.A.	Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fiança
20F0692684	1.455	3.977	CDI	13,42%	26/06/2020	15/06/2027	28ª	1ª	Não há	ORE SECURITIZADORA	Alienação Fiduciária de Imóveis; Aval; e Cessão Fiduciária
22H1104501	780	5.090	CDI	2,30%	01/09/2022	26/08/2027	1ª	8ª	Não há	BARI SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de unidades residenciais; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas; e Aval

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em
31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

22H1104501	189	1.000	CDI	2,30%	01/09/2022	26/08/2027	1ª	8ª	Não há	BARI SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de unidades residenciais; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas; e Aval
22H1104501	564	1.585	CDI	2,30%	01/09/2022	26/08/2027	1ª	8ª	Não há	BARI SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de unidades residenciais; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas; e Aval
22H2247401	557	955	CDI	46,70%	13/01/2023	22/01/2026	1ª	8ª	Não há	BARI SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de unidades residenciais; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas; e Aval
22I1423539	4.628	5.820	CDI	1,83%	30/09/2022	15/09/2027	1ª	98ª	Não há	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Seguro
19K1139670	1.722	2.767	IPCA	6,40%	12/11/2019	15/10/2027	244ª	1ª	Não há	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão de Crédito; Fundo de Reserva
22L1198359	1.259	2.789	CDI	3,00%	23/12/2022	20/12/2027	1ª	98ª	Não há	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Seguro; e Fundo de Reserva
22L1198359	3.034	4.060	CDI	3,51%	23/12/2022	20/12/2027	1ª	98ª	Não há	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Seguro; e Fundo de Reserva
22L1198359	1.593	2.067	CDI	3,63%	23/12/2022	20/12/2027	1ª	98ª	Não há	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Seguro; e Fundo de Reserva
22L1198359	700	909	CDI	3,63%	23/12/2022	20/12/2027	1ª	98ª	Não há	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Seguro; e Fundo de Reserva
24H2277797	3.774	3.563	IPCA	12,00%	05/09/2024	28/06/2028	1ª	148ª	Não há	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Outros; Aval; e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
24J3510650	2.666	2.736	IPCA	11,75%	23/12/2024	19/12/2028	1ª	79ª	Não há	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária sobre as Participações e Distribuições; Cessão Fiduciária; e Fundos
24J3510650	1.465	1.480	IPCA	12,06%	23/12/2024	19/12/2028	1ª	79ª	Não há	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária sobre as Participações e Distribuições; Cessão Fiduciária; e Fundos
19C0281298	7.802	6.064	IGP-DI	14,81%	26/08/2024	25/08/2029	1ª	1ª	Não há	Habitasec Securitizadora S.A.	Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária; Fiança; Fundo de Reserva; e Coobrigação
23K2348010	5.678	10.191	IPCA	9,16%	06/12/2023	26/11/2029	1ª	223ª	Não há	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fundo de Reserva; e Fundo de Obras
23K2348010	2.581	4.509	IPCA	9,63%	06/12/2023	26/11/2029	1ª	223ª	Não há	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fundo de Reserva; e Fundo de Obras
23K2348010	2.581	3.500	IPCA	12,39%	06/12/2023	26/11/2029	1ª	223ª	Não há	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fundo de Reserva; e Fundo de Obras
24J4921075	4.970	5.016	CDI	5,65%	06/11/2024	14/05/2031	1ª	221ª	Não há	Virgo Companhia de Securitização	Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval; Fundos; Seguro; e qualquer garantia adicional eventualmente constituída paracumprimento das Obrigações Garantidas.
21G0785091	4.378	3.845	IPCA	10,08%	04/08/2021	21/07/2031	335ª	4ª	Não há	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Não há
19E0966783	422	539	IGP-M	8,90%	15/05/2019	07/10/2033	17ª	1ª	Não há	ORE SECURITIZADORA S.A.	Alienação Fiduciária de Imóvel; e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
19E0966784	1.961	2.289	IGP-M	12,81%	15/05/2019	07/10/2033	17ª	1ª	Não há	ORE SECURITIZADORA S.A.	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e Alienação Fiduciária de Imóvel
22J0268409	916	5.138	CDI	2,35%	17/10/2022	24/10/2034	2ª	1ª	Não há	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e Fiança
25F2199910	28.893	30.019	CDI	3,52%	23/07/2025	30/07/2030	1ª	1ª	Não há	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária sobre as Participações e Distribuições; Cessão Fiduciária; e Fundos

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

23E3611801	8.811	8.739	IPCA	11,10%	27/06/2024	18/05/2027	3ª	1ª	Não há	Canal Companhia de Securitização	Não há
24B1573243	8.034	10.101	IPCA	9,03%	22/02/2024	22/07/2037	1ª	4ª	Não há	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária; e Fiança
Total	103.646	137.020									

(ii) Valor de mercado

Os critérios utilizados para apuração do valor de mercado são os seguintes:

Os certificados de recebíveis imobiliários são títulos de crédito negociáveis que concedem ao seu detentor o direito de receber fluxos de caixa futuros e possuem fatores de risco intrínsecos a cada tipo de operação e expectativa de cenários econômicos. Estes riscos estão implícitos no spread de mercado, que são coletados e aplicados conforme abaixo assim como seu processo de marcação a mercado.

A metodologia de marcação a mercado adotada pelo Administrador leva em consideração dois fatores: (a) a taxa de juros livre de risco, que expressa a projeção do DI ou SELIC; e (b) o spread de crédito do emissor. A taxa de juros utilizada tem como fonte primária a curva dos contratos futuros de DI divulgados pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão. O spread de crédito é obtido por meio de metodologia específica descrita no manual interno de marcação a mercado, que considera os seguintes aspectos: (i) classificação dos emissores em grupos, de acordo com a definição atribuída pelo Departamento de Crédito do Bradesco; (ii) distribuição em classes de emissores, através da classificação realizada pela média das taxas de emissão de cada emissor; (iii) utilização da última cotação, negociada em até 15 dias úteis da data da negociação/marcação a mercado e (iv) cálculo do spread por meio das taxas de emissão ponderadas por classe e pelo volume negociado.

(iii) Valorização/desvalorização de investimento a preço de mercado

Refere-se ao diferencial do valor de curva e de mercado para os títulos existentes na carteira na data do balanço no valor de R\$ (9.278) (R\$ (651) em 2024) para os títulos de renda fixa, registrado na Demonstração do Resultado na conta “Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários”. Para os títulos negociados no exercício, os diferenciais a mercado compõem o resultado realizado no exercício e são refletidos na Demonstração do Resultado na conta “Resultado nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

(b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantém em sua carteira R\$ 121.962 (R\$ 176.334 em 2024) em cotas de fundos de investimento imobiliário, sem prazo de vencimento, conforme apresentado a seguir:

O Fundo não detém o controle dos fundos investidos.

Código B3	Fundo investido (*)	Tipo do ativo investido	Quantidade	Valor Líquido	% de participação nas cotas integralizadas do FII
VVRI11	FII V2 RENDACI	(3)	98.602	8.968	0,12
WTSP11	WTSP OURINVEST FDO	(4) (6)	160.000	8.320	0,13
NEWL11	NEWL11 - NEWPORT LOGISTICA FII	(5)	67.289	7.735	0,02
RECM11	FII RECM CI	(6)	804.869	6.922	0,10
VGRI11	VALORA RENDA IMOB FII -RESP LI	(4)	650.000	5.428	0,02
KNIP11	FII KINEA IPCI	(4)	57.066	5.167	0,00
BICE11	FII BRIO CRECI	(6)	5.586	4.962	0,04

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

AIEC11	AUTONOMY ED CORP FII	(1) (3) (4)	92.337	4.893	0,02
ORCE11	ORIZ RE CRÉDITO ESTRUTURADOFII	(4)	-	4.884	0,00
ZAGH11	FII ZAGH	(1) (4) (6)	477.160	4.867	0,05
GTWR11	FDO INV IMOB GREEN TOWERS	(3)	55.859	4.636	0,00
BTCI11	FII BTG CRI CI	(4)	484.326	4.523	0,00
MCCI11	FII MAUA CI ER	(4)	47.795	4.375	0,00
ALZC11	FII ALIANZA CI	(1) (4)	557.150	4.318	1,04
LVBI11	FDO INV IMOB - VBI LOGÍSTICO	(1) (4) (5) (6)	38.103	4.276	0,00
BRCR11	BRCR - FII BCREFI	(1) (3) (4) (6)	77.233	3.549	0,00
VGIP11	FII VALORAIPCI	(4) (6)	37.623	3.018	0,00
HGCR11	FII CSHG CRI	(4) (6)	30.653	3.004	0,00
APTO11	FII NAVI RSDCI	(1) (3) (4)	352.663	2.987	0,08
PCIP11	PCIP - PATRIA CRÉDITO FII	(4)	30.197	2.556	0,00
HGBS11	FII CSHGSHOP CI	(2) (4) (6)	108.660	2.173	0,00
PSEC11	FII PSEC PAX	(3)	33.590	2.168	0,00
VIUR11	VINCI IMOVEIS URBANOS FII	(1) (3) (4) (6)	300.000	1.854	0,01
PVBI11	FII VBI PRIME PROPERTIES	(1) (3) (4) (6)	22.607	1.854	0,00
JPPA11	FII JPP ALLOCATION MOGNO	(4) (6)	21.331	1.759	0,02
GCRI11	GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁR	(4) (6)	24.781	1.632	0,02
DEVA11	FII DEVANT CI	(4)	35.332	918	0,00
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	(4)	92.354	814	0,00
ARRI11	FII ATRIO REIT REC IMOB	(4) (6)	117.201	803	0,01
GARE11	FII GUARDIAN	(5)	78.654	713	0,00
RINV11	FII REAL INVESTOR	(4) (6)	5.056	545	0,00
SPVJ11	FII SUCCESPAR VAREJO	(2) (3) (4)	55.315	1.313	0,01
VENUSFII	VENUSFII	(4) (6)	63.652	6.028	0,00
Total			121.962		

(*) Todos os fundos imobiliários investidos têm suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Legenda (tipo do ativo dos fundos investidos):

- (1) Imóveis comerciais para venda
- (2) Aquisição e/ou participação em Shopping Center
- (3) Imóveis comerciais para locação
- (4) Ativos financeiros
- (5) Empreendimentos imobiliários para operações logísticas e industriais
- (6) Investimento em cotas de fundos imobiliários

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

As movimentações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são as seguintes:

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário	
Descrição	Valor
Saldo em 17 de novembro de 2023	-
Aquisições	11.000
Rendimentos/desvalorização de cotas de fundos de investimentos imobiliários	(381)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.619
Aquisições e Integralizações	200.539
Vendas	(19.204)
Desvalorização de cotas de fundos de investimentos imobiliários	(26.111)
Receita de dividendos	10.803
Valores a liquidar (receber/pagar) - Cotas de Fundo	(312)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	176.334
Vendas	(75.202)
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários	4.775
Receita de dividendos	16.367
Valores a liquidar (receber/pagar) - Cotas de Fundo	(312)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	121.962

(iii) Valor de mercado

As cotas dos fundos de investimento imobiliário são negociadas em bolsa de valores. Para definir o valor de mercado é utilizado o valor da última negociação da cota divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

7 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para as 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.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **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 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2025				2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária								
Cotas de fundos de investimentos	13.621	-	-	13.621	-	-	-	-
Ativos de natureza imobiliária								
Certificados de recebíveis imobiliários	-	103.646	-	103.646	-	78.293	-	78.293
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	121.962	-	-	121.962	176.334	-	-	176.334
Total	135.583	103.646	-	239.229	176.334	78.293	-	254.627

8 Gerenciamento de Riscos

Fatores de risco relacionados ao Fundo:

Escala qualitativa de risco: maior

Risco de liquidez. Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos institucionais. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando 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, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos Ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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.

Riscos associados a fatores macroeconômicos. O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político-econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo. O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo. Assim, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Por fim, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Riscos de descontinuidade. O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de concentração de propriedade de Cotas. Poderá ocorrer situação em que um Cotista, ou grupo de Cotistas vinculados por participação societária ou contrato, venha a adquirir parcela substancial das Cotas, caso em que este Cotista ou grupo de Cotistas passará a contar com posição relevante ou dominante no Fundo, com impacto na liquidez das Cotas e na deliberação em Assembleias Gerais.

Nesta hipótese, por exemplo, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas por este Cotista ou grupo de Cotistas, em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

Em adição, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, ao Cotista, que seja pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Assim, eventual superação desse percentual máximo poderá gerar impactos tributários adversos ao Cotista ou grupo de Cotistas de que trata este fator de risco.

Riscos de diluição dos Cotistas. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá ser realizada nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento vigente, a atribuição do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas é facultativa, compete ao órgão (Assembleia Geral ou Administrador) que vier a deliberar sobre a nova emissão e, se atribuído, será regulado nos termos a serem decididos em cada nova emissão. Neste contexto, caso o direito de preferência não seja atribuído, ou, caso venha a sê-lo, o Cotista deixe de exercê-lo, há o risco de diluição da participação dos Cotistas impactados.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos realizados 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. Em particular, há o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da modificação de qualquer elemento do tributo (fato gerador, alíquota ou base de cálculo, por exemplo), da criação de novo tributo, da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou da revogação ou limitação de isenções, imunidades ou alíquotas vantajosas vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Tributários. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não sejam aplicados recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. Consequentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Em adição, o Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não existirão conflito de interesses envolvendo o Administrador, o Gestor, e outros prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira.

Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza um potencial conflito de interesses e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral, não obstante exista, na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que procurem coibir o conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua titularidade, pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Riscos operacionais. Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo, por parte do Administrador, do Gestor, de consultores especializados (se houver), do Escriturador, do Custodiante e do auditor independente do Fundo, conforme estabelecidas nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, de administração do Fundo, de controladoria de Ativos e de escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos jurídicos. O Fundo e os emissores dos Ativos poderão ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas com os Ativos Alvo, tanto no polo ativo, quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e os emissores dos Ativos obterão resultados favoráveis nas demandas relacionadas com os Ativos Alvo. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

Risco relacionado à classe única de Cotas. O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O Patrimônio não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175. O Regulamento do Fundo reflete termos da Resolução CVM 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, e contém alterações que poderão afetar o modo de operação do Fundo em comparação a fundos de investimento imobiliário em funcionamento nos termos da Instrução CVM nº 472/2008. Além disso, considerando o caráter recente da Resolução CVM 175, o Regulamento está sujeito a adaptações adicionais considerando que seus termos e condições permanecem sob análise da CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta.

Fatores de risco relacionados ao setor de atuação do Fundo e aos Ativos Alvo

Escala qualitativa de risco: maior

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo. Os instrumentos de investimento que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, devedores, coobrigados, sócios e/ou contrapartes em estruturas de garantia, conforme o caso, de honrar os compromissos de pagamento previstos em seus instrumentos de investimento. Eventos que afetam as condições financeiras destas pessoas, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que podem comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos destas pessoas, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos instrumentos de investimento, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos Ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos integrantes da carteira do Fundo poderá impactar negativamente o Patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos Ativos Alvo. O investimento em Ativos Alvo, inclusive em CRI, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente excussão das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis e outros bens não-líquidos na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de excussão das eventuais garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores ou outros prestadores de serviços para defesa dos direitos do Fundo, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo ou dos respectivos lastros pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras correspondentes. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos a decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de CRI. A Lei nº 14.430 dispõe, em seu artigo 27, parágrafo 4º, que “os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos” (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Embora a Lei nº 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que créditos imobiliários, delas decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários de companhias securitizadoras emissoras de CRI e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico de tais companhias, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI, dentre estes o Fundo, de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado da emissão de CRI em questão, os quais podem não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora dos CRI perante aqueles credores, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os Cotistas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento do Fundo. Conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada negativamente, bem como os Cotistas.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O processo de análise realizado pelo Gestor nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo. O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, estes permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos referentes aos fundos de investimento cujas cotas podem ser adquiridas pelo Fundo. O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos Alvo, dentre os quais há cotas de fundos de investimento. Ainda assim, pode não ser possível para o Administrador e/ou o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos de investimento investidos pelo Fundo, caso em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos em tais veículos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco tributário relacionado a certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário. O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário para os seus titulares. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos destes valores mobiliários auferidos por FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando as alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis a estes ativos, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo. O Fundo poderá investir diretamente em Ativos Alvo, o que não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre eles. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Riscos relativos às Aplicações Financeiras. As Aplicações Financeiras estão sujeitas a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços das Aplicações Financeiras poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços das Aplicações Financeiras sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, as Aplicações Financeiras estão sujeitas à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores das Aplicações Financeiras e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão, também, trazer impactos nos preços e na liquidez das Aplicações Financeiras.

O Fundo poderá incorrer, também, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda das Aplicações Financeiras em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores das Aplicações Financeiras ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores das Aplicações Financeiras integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Aplicações Financeiras.. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização das Aplicações Financeiras. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco referente à jurisprudência sobre securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados com base na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Os CRI objeto de investimento pelo Fundo estão sujeitos a tais situações, as quais, ocorridas, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo.

Riscos oriundos de flutuações no valor dos Ativos Alvo. O valor dos Ativos Alvo que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: médio

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, ainda que tais operações sejam projetadas para proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência. O processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo será conduzido diretamente pelo Gestor e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de liquidez dos CRI no mercado secundário. O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez. Caso o Gestor opte por negociar os CRI de titularidade do Fundo, não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI e, conseqüentemente, de que o Fundo, enquanto titular dos CRI, conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao patrimônio do Fundo e afetar a rentabilidade das Cotas.

Risco relacionado ao pré-pagamento dos Ativos Alvo. Os documentos de emissão dos Ativos Alvo poderão prever a possibilidade de pré-pagamento ou amortização extraordinária, situações que, ocorridas, podem afetar o patrimônio do Fundo caso o Gestor não consiga reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que afeta, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Risco de regularização dos Imóveis adquiridos pelo Fundo. Em relação aos Imóveis adquiridos pelo Fundo, enquanto os instrumentos de aquisição dos referidos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis em questão serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade de tais Imóveis para o Fundo; (ii) os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis. O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou participação em Imóveis ou veículos de investimento que invistam em Imóveis, ou tenham exposição econômica a eles, inclusive Sociedades Imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Pode haver, também, questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis adquiridos pelo Fundo estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis em si.

Riscos de competitividade do setor imobiliário. O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na aquisição dos Ativos Alvo.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de desapropriação dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo e de sinistro. Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a Imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização será equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização será integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada. Ainda, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado às contingências ambientais dos Imóveis. Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de vacância. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis que venham a integrar o Patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis, que são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os rendimentos do Fundo e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e dos fundos de investimento investidos pelo Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui patrimônio líquido de R\$ 439.813 (R\$ 434.344 em 2024), representado por 46.971.245 (46.971.245 em 2024) cotas subscritas e integralizadas cujo valor patrimonial é de R\$ 9,363459 (R\$ 9,247021 em 2024) por cota, sendo o valor das cotas expresso em reais.

10 Rentabilidade do Fundo

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 13,71% (2,96% em 2024), calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo desconsiderando as distribuições de rendimentos dos exercícios.

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram as seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota em (R\$)	Variação da cota (%) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	435.640	9,363459	13,71
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	251.936	9,247021	8,05

(*) A rentabilidade do Fundo foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos do Fundo não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

(b) Rendimentos distribuídos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando os rendimentos distribuídos nos exercícios sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (R\$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	50.729	46.971.245	1,08
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	28.047	26.646.469	1,05

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Emissões, integralizações, resgates e amortizações de cotas

(a) Integralizações

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão, em classe e série únicas, no valor de, inicialmente, até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observadas a possibilidade de cancelamento da correspondente oferta e, conforme o caso, consequente liquidação do Fundo, caso não seja atingido o montante mínimo para viabilizar a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo.

O investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada Cotista, no âmbito da primeira emissão de Cotas, será de R\$1.000,00 (um mil reais). O investimento mínimo aqui previsto não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário. Além da aplicação inicial mínima aqui estabelecida, também será cobrada do investidor Taxa de Distribuição Primária relativa à distribuição pública da primeira emissão de Cotas, conforme estabelecida nos respectivos documentos da oferta.

Após a 1ª emissão de Cotas, novas emissões de Cotas poderão ser realizadas pelo Fundo, observado que: (i) o Administrador poderá, independentemente de aprovação de Assembleia Geral, emitir Cotas no montante total de até R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), excedente ao valor da 1ª emissão de Cotas, montante que configurará o Patrimônio Autorizado para novas emissões de Cotas por ato do Administrador; e (ii) emissões cujo valor, somado ao de anteriores, superem o Patrimônio Autorizado, dependem de aprovação da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

A deliberação referente a novas emissões de Cotas, pela Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, deverá dispor, dentre outros aspectos, sobre as características da emissão, a modalidade, o regime da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas, os prestadores de serviços contratados necessários à sua consecução, as características das Cotas e a aplicabilidade de direito de preferência aos Cotistas para a sua subscrição, dentre outros aspectos previstos neste Regulamento e/ou na regulação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve emissão de novas cotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a emissão de 344.360 cotas.

(b) Resgate

Não há resgate de cotas a não ser por deliberação da assembleia geral de cotistas.

(c) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de ativos imobiliários, ativos financeiros ou outros ativos, ou ainda, a critério do Gestor, quando este optar pelo desinvestimento em determinados ativos e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista no Regulamento e na legislação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12 Base de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até a Data de Apuração, e poderá distribuir aos Cotistas, entre o 6º Dia Útil até o 15º dia do mês subsequente, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em Ativos Alvo desde que respeitados os limites estabelecidos no Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo distribuiu R\$ 50.729 (R\$ 28.047 em 2024) com pagamento de R\$ 50.729 (R\$ 24.891 em 2024) de rendimentos. Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos de investimento imobiliário, receitas de aplicação interfinanceira de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

Distribuição de rendimentos	2025	2024
Juros de CRI / Ganho na Venda CRI / Op. Compromissadas	13.064	12.427
Receita de operações imobiliárias	27.958	8.565
Dividendos de FII / Resultado de operações de FII	14.167	10.271
Correção monetária	1.777	1.459
Despesas	(6.063)	(3.407)
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93	50.903	29.315
Rendimentos apropriados	50.729	28.047
Rendimentos a distribuir	(4.227)	(4.227)
Rendimentos distribuídos de exercícios anteriores	4.227	1.071
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	50.729	24.891
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	99,66%	95,67%

13 Negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas para negociação em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, por intermédio, respectivamente do BOVESPAFIX e/ou do SOMAFIX, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código VRTM11.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 encontra-se abaixo:

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Data	Valor da cota (R\$)
31/01/2025	6,39
28/02/2025	6,65
28/03/2025	7,05
30/04/2025	7,20
30/05/2025	7,16
30/06/2025	7,10
31/07/2025	7,04
29/08/2025	6,96
30/09/2025	6,96
31/10/2025	6,97
28/11/2025	6,80
31/12/2025	7,39

14 Contrato de prestação de serviços de controladoria, custódia e gestão

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos, passivos e gestão da carteira do Fundo são prestados pelo Banco Bradesco S.A.

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios são os seguintes:

	2025		2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração	871	0,20%	510	0,20%
Taxa de gestão	3.920	0,90%	2.266	0,90%
Taxa de custódia	261	0,06%	159	0,06%
Taxa de controladoria	-	-	1	0,00%
Despesa serviços técnicos especializados	769	0,18%	869	0,34%
Despesa sistema financeiro	83	0,02%	74	0,03%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	20	0,01%
Despesas com publicação e correspondência	6	0,00%	5	0,00%
Despesas diversas	89	0,02%	161	0,04%
	6.039	1,39%	4.065	1,54%
Patrimônio líquido médio		435.640		252.106

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Taxas de administração e gestão

(a) Taxas de administração

Pelos serviços de administração, escrituração e controladoria qualificada dos Ativos, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou em sua ausência, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado. Quaisquer serviços atribuídos ao Administrador, ao Custodiante e ao Escriturador, nos termos do Regulamento, serão remunerados por meio da Taxa de Administração, exceto no que se refere aos pagamentos relativos à Taxa Máxima de Distribuição e à Taxa de Distribuição Primária, ainda que prestados por terceiros contratados pelo Administrador.

A Taxa de Administração não inclui os valores correspondentes à remuneração do Gestor. O Fundo pagará ao Gestor, pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, uma Taxa de Gestão equivalente a 0,90% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido.

O Fundo pagará ao Custodiante, pelos serviços de custódia qualificada dos Ativos, uma Taxa de Custódia equivalente a 0,06% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6, reajustado anualmente, a partir do 2º ano de prestação dos serviços do Custodiante, durante todo o prazo de duração do Fundo, sempre no mês de janeiro de cada ano, pela variação anual (do ano imediatamente anterior ao ano em que o reajuste deva ser realizado) do Índice de Preços ao Consumidor (IPC), ou em sua ausência, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, ou, na ausência de ambos, pela variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI).

Os valores devidos como Taxa de Administração e da Taxa de Custódia serão provisionados diariamente pelo Fundo, *pro rata temporis*, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e pagos mensalmente, por período vencido, até o 3º dia útil do mês subsequente ou no resgate das Cotas, quando da liquidação do Fundo.

As despesas com taxas de administração, taxas de gestão e custódia no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 5.052 (R\$ 2.936 em 2024), e estão registradas na Demonstração do Resultado nas contas “Despesa de taxa de gestão”, “Despesa de taxa de custódia”.

17 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Valor 2025	Valor 2024	Instituição	Relacionamento
Taxa de gestão	3.920	2.266	FAR – Fator Administração de Recursos Ltda	Gestor
Taxa de Administração	871	510	Banco Fator S.A.	Administrador
Total	4.791	2.776		

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em

31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Divulgação das informações

A divulgação das informações do Fundo aos cotistas é realizada por meio de correspondência, inclusive de correio eletrônico.

19 Tributação

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% a 22,5%.

Os rendimentos ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Administrador, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ele administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui processos, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

22 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

Eduardo Chalub Marino