



Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 11.664.201/0001-00

(Administrado por: Banco Fator S.A.)

CNPJ: 33.644.196/0001-06

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2022 e de 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 11.664.201/0001-00

(Administrado por: Banco Fator S.A.)

CNPJ: 33.644.196/0001-06

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2022 e de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais..... 7

Demonstrações dos resultados8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... 9

Demonstrações dos fluxos de caixa 10

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... 11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 11.664.201/0001-00
(Administrado por: Banco Fator S.A.)
CNPJ: 33.644.196/0001-06

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 31 de março de 2022, sem modificação de opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Recálculo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o artigo 10 da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria, uma vez que a referida base de cálculo deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo;
- Análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014;

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

- Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pelo Administrador;
- Analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Administrador para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; e
- Avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 7

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as premissas utilizadas para o cálculo dos rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

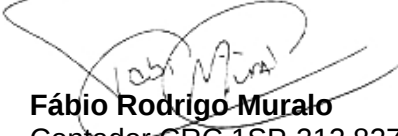
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

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

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

São Paulo, 29 de março de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Baker Tilly 4 Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
<u>Circulante</u>		234.548	16,50	234.549	22,18	<u>Circulante</u>		117.941	8,30	55.806	5,28
Disponibilidades		38	0,00	338	0,03	Rendimentos a distribuir	7	14.043	0,99	12.763	1,21
						Provisões e contas a pagar		1.289	0,09	1.002	0,09
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		87.704	6,17	20.003	1,89	Taxa de administração		1.225	0,09	984	0,09
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	4	-	-	20.003	1,89	Outros		64	0,00	18	0,00
Aplicações Operações Compromissadas - LFT	4	87.704	6,17	-	-						
						Obrigações financeiras de natureza imobiliária					
Aplicações financeiras de natureza imobiliária						Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	4 b	102.609	7,22	42.041	3,97
Aplicações Operações Compromissadas - CRI	4 b	-	-	106.152	10,04						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária											
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4.c	146.806	10,33	108.049	10,22						
Outros valores a receber		20	0,00	7	0,00						
						<u>Patrimônio líquido</u>		1.421.570	100,00	1.057.669	100,00
<u>Não circulante</u>		1.304.943	91,80	878.926	83,10	Cotas integralizadas	8	1.578.220	111,02	1.137.142	107,51
						(-) Gasto com colocação de cotas		(21.218)	(1,49)	(15.579)	(1,47)
Realizável a longo prazo		1.304.943	91,80	878.926	83,10	Lucros acumulados		370.088	26,03	268.501	25,39
Aplicações financeiras		1.304.943	91,80	878.926	83,10	(-) Distribuição de rendimentos		(505.520)	(35,56)	(332.395)	(31,43)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.304.943	91,80	878.926	83,10						
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4 b	1.310.979	92,22	883.073	83,49						
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4 b	(6.036)	(0,42)	(4.147)	(0,39)						
Total do ativo		1.686.317	108,30	1.113.475	105,28	Total do passivo		1.539.511	108,30	1.113.475	105,28

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Demonstrações dos resultados**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	4	110.370	70.420
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários		154.904	109.205
Desvalorização Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários		(58.667)	(43.198)
Prejuízo/Lucro de certificados de recebíveis imobiliários		21.874	(1.186)
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários		(1.889)	(712)
Reversão de Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários		-	2.765
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII		17.850	5.847
Despesas de operações compromissadas - CRI		(5.109)	(350)
Desvalorização de fundos de investimento imobiliário - FII		(18.593)	(1.951)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		110.370	70.420
 Outros ativos financeiros		 5.288	 3.505
Rendas com operações compromissadas		5.288	3.505
 Outras receitas/despesas		 (14.071)	 (11.899)
Taxa de administração	11	(12.803)	(11.019)
Custódia	11	(755)	(599)
Taxa de fiscalização CVM	11	(51)	(60)
Taxa cetip	11	(232)	(162)
Taxa selic	11	(2)	(5)
Taxa bovespa	11	(11)	(10)
Taxa anbima	11	(7)	(7)
Auditoria	11	(56)	(35)
Formador de mercado	11	(144)	-
CBLC	11	(5)	-
Outras despesas	11	(5)	(2)
 Lucro líquido		 101.587	 62.026

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Notas	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com</u> <u>colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de</u> <u>rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.051.437	(15.579)	206.475	(206.521)	1.035.812
Integralização de cotas no exercício		85.705	-	-	-	85.705
Lucro líquido do exercício		-	-	62.026	-	62.026
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(125.874)	(125.874)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.137.142	(15.579)	268.501	(332.395)	1.057.669
Integralização de cotas no exercício		441.078	(5.639)	-	-	435.439
Lucro líquido do exercício		-	-	101.587	-	101.587
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(173.125)	(173.125)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.578.220	(21.218)	370.088	(505.520)	1.421.570

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	79.873	51.904
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	82.861	74.378
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	5.288	3.505
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII	17.850	5.848
Pagamento de auditoria	(42)	(35)
Pagamento da taxa de administração	(12.562)	(10.993)
Pagamento de taxa de custódia	(730)	(599)
Pagamento de outros gastos operacionais	(443)	(247)
Resultado nas vendas - CRI	2.580	-
Pagamento de Juros de Operações de Compromissadas Reversas	(1.216)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	173.459	123.761
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(863.123)	(475.120)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	305.289	187.224
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	82.724	36.771
Compra Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	98.347	41.691
Venda Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	(41.691)	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(60.235)	(110.000)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	2.884	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(475.804)	(319.434)
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	435.439	85.705
Rendimentos pagos	(171.845)	(122.113)
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamento	263.594	(36.408)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(38.751)	(232.081)
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	126.493	358.574
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	87.742	126.493
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(38.751)	(232.081)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

O Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário – CVM sob o código (174-0), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº. 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo foi constituído em 1º de fevereiro de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 26 de julho de 2010, sendo encerrada em 31 de janeiro de 2011, após distribuição das 28.941.930 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo em 24 de março de 2011. O Fundo iniciou suas atividades em 5 de agosto de 2010 e destina-se a investidores em geral.

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

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

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

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

Em 29 de março de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

b) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

(i) Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas - operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas CRI - operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(iii) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de justo, considerando premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e os ajustes positivo e negativo a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

- Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados, quando o valor da cota negociada não reflete o valor justo, conforme a política de precificação do Administrador, que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

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

g) Provisão para perdas

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

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

(a) De natureza não imobiliária

São representadas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Aplicações em Operações Compromissadas		
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	87.704	-
Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	20.003

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

(b) De natureza imobiliária

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Operações Compromissadas – CRI	-	106.152

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

Adicionalmente o Fundo possui o montante passivo de R\$ 102.609 (R\$ 42.041 em 2021) decorrente de obrigações por operações compromissadas de CRIs.

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

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's no montante de R\$ 1.310.979 (R\$ 883.073 em 2021).

	Título	Emissão/ série	Custo(**)	Saldo Contábil	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
1	CRI	17ª / 1ª	60.158	60.158	Habitasec Securitizadora S.A.	19/12/2034	8,72% a.a.	brA	IPCA
2	CRI	6ª / 1ª	57.410	56.004	Habitasec Securitizadora S.A.	20/10/2034	8,50% a.a.	-	IPCA
3	CRI	1ª / 95ª	50.181	49.375	Travessia Securitizadora S.A.	24/12/2029	9,00% a.a.	-	IPCA
4	CRI	1ª / 316ª	49.069	45.681	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/04/2026	10,00% a.a.	-	IPCA
5	CRI	4ª / 93ª	46.865	45.356	Virgo Companhia de Securitização (c)	06/07/2045	5,00% a.a.	-	IPCA
6	CRI	7ª / 1ª	40.173	40.805	Virgo Companhia de Securitização (c)	10/07/2034	7,40% a.a.	-	IPCA

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

7	CRI	1ª / 44ª	43.345	39.609	Travessia Securitizadora S.A.	10/01/2036	6,00% a.a.	brA	IPCA
8	CRI	8ª / 1ª	38.580	38.580	Bari Securitizadora S.A.	26/08/2027	2,30% a.a.	-	CDI
9	CRI	24ª / 1ª	39.259	38.277	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	6,75% a.a.	brAAA	IPCA
10	CRI	4ª / 132ª	38.048	37.286	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/11/2032	7,50% a.a.	-	IPCA
11	CRI	1ª / 132ª	39.023	37.280	Opea Securitizadora S.A. (a)	12/11/2031	6,00% a.a.	-	IPCA
12	CRI	1ª / 371ª	39.816	36.521	True Securitizadora S.A. (b)	15/04/2028	4,84% a.a.	brAAA	IPCA
13	CRI	1ª / 422ª	34.948	35.707	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/12/2031	6,50% a.a.	-	IPCA
14	CRI	2ª / 1ª	35.474	35.178	Canal Companhia de Securitização	17/05/2027	9,50% a.a.	-	IPCA
15	CRI	1ª / 193ª	40.326	33.253	Habitasec Securitizadora S.A.	20/07/2041	5,70% a.a.	-	IPCA
16	CRI	1ª / 84ª	32.784	30.904	Bari Securitizadora S.A.	10/07/2035	5,00% a.a.	brAA	IPCA
17	CRI	4ª / 133ª	34.752	30.686	Virgo Companhia de Securitização (c)	13/11/2030	4,99% a.a.	-	IPCA
18	CRI	1ª / 424ª	30.929	29.936	Opea Securitizadora S.A. (a)	19/04/2032	8,61% a.a.	-	IPCA
19	CRI	1ª / 212ª	31.140	27.771	True Securitizadora S.A. (b)	16/02/2032	4,70% a.a.	brAA	IPCA
20	CRI	1ª / 335ª	30.282	27.201	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/06/2031	4,78% a.a.	-	IPCA
21	CRI	1ª / 290ª	30.037	24.928	True Securitizadora S.A. (b)	14/11/2040	7,90% a.a.	-	IPCA
22	CRI	1ª / 469ª	24.021	24.784	Opea Securitizadora S.A. (a)	22/11/2032	6,50% a.a.	-	IPCA
23	CRI	4ª / 173ª	27.201	24.778	Planeta Securitizadora S.A. (e)	10/12/2036	6,24% a.a.	-	IPCA
24	CRI	11ª / 1ª	25.627	23.091	Vert Securitizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	-	IPCA
25	CRI	1ª / 313ª	23.458	22.891	Opea Securitizadora S.A. (a)	14/05/2030	5,70% a.a.	-	IPCA
26	CRI	1ª / 261ª	25.620	22.618	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	brAA-	IPCA
27	CRI	1ª / 268ª	25.620	22.618	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	brAA-	IPCA
28	CRI	1ª / 30ª	26.815	22.377	Travessia Securitizadora S.A.	15/01/2036	6,00% a.a.	brBBB	IPCA
29	CRI	1ª / 50ª	21.562	21.520	Travessia Securitizadora S.A.	24/04/2026	7% a.a.	-	IPCA
30	CRI	4ª / 338ª	20.039	20.367	Virgo Companhia de Securitização (c)	27/08/2041	5,55% a.a.	-	IPCA
31	CRI	108ª / 1ª	20.065	20.064	True Securitizadora S.A. (b)	20/12/2027	3,00% a.a.	-	CDI
32	CRI	24ª / 2ª	19.702	19.579	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	6,75% a.a.	brAAA	IPCA
33	CRI	1ª / 79ª	20.442	19.141	Bari Securitizadora S.A.	10/05/2035	5,75% a.a.	brAA	IPCA
34	CRI	1ª / 91ª	18.455	18.755	Travessia Securitizadora S.A.	15/02/2030	7,50% A.A.	-	IPCA
35	CRI	1ª / 362ª	19.090	17.682	True Securitizadora S.A. (b)	21/06/2032	5,5% a.a.	-	IPCA
36	CRI	4ª / 55ª	20.522	17.470	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	7,00% a.a.	-	IPCA
37	CRI	1ª / 40ª	19.989	17.442	Travessia Securitizadora S.A.	16/09/2035	8,00% a.a.	-	IPCA
38	CRI	2ª / 303ª	16.131	16.108	Virgo II Companhia de Securitização (d)	15/05/2028	9,00% a.a.	brA+	IPCA
39	CRI	1ª / 433ª	14.830	14.703	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2031	8,08% a.a.	-	IPCA
40	CRI	1ª / 468ª	14.591	14.612	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	-	IPCA
41	CRI	1ª / 467ª	11.818	11.499	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	-	IPCA
42	CRI	4ª / 116ª	12.268	11.313	Planeta Securitizadora S.A. (e)	08/12/2027	5% a.a.	-	IGP-M
43	CRI	4ª / 54ª	10.568	10.065	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	6% a.a.	-	IPCA
44	CRI	27ª / 1ª	9.664	9.751	Vert Securitizadora S.A.	15/10/2040	6,50% a.a.	-	IPCA

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

45	CRI	2ª / 255ª	8.474	8.297	Virgo II Companhia de Securitização (d)	04/05/2027	10,50% a.a.	-	IGP-M
46	CRI	1ª / 219ª	8.156	8.196	Opea Securitizadora S.A. (a)	24/10/2029	3% a.a.	-	DI
47	CRI	1ª / 222ª	7.894	6.848	Habitasec Securitizadora S.A.	25/03/2041	5,90% a.a.	-	IPCA
48	CRI	4ª / 206ª	7.262	6.815	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2028	7,8% a.a.	-	IPCA
49	CRI	4ª / 207ª	7.262	6.715	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2030	7,8% a.a.	-	IPCA
50	CRI	4ª / 204ª	7.247	6.660	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2031	7,8% a.a.	-	IPCA
51	CRI	1ª / 22ª	6.131	6.103	True Securitizadora S.A. (b)	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
52	CRI	4ª / 214ª	4.660	4.404	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
53	CRI (i)	1ª / 156ª	4.896	3.524	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
54	CRI	1ª / 74ª	3.395	3.287	True Securitizadora S.A. (b)	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
55	CRI	1ª / 1ª	3.434	3.251	Bari Securitizadora S.A.	15/09/2028	7,15% a.a.	-	IGP-M
56	CRI	4ª / 7ª	2.987	2.934	Planeta Securitizadora S.A. (e)	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
57	CRI	4ª / 217ª	2.948	2.786	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
58	CRI	1ª/149ª	2.610	2.444	True Securitizadora S.A. (b)	29/11/2032	8,5% a.a.	-	IPCA
59	CRI	4ª / 215ª	2.488	2.351	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
60	CRI	4ª / 216ª	2.357	2.227	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
61	CRI (i)	1ª / 157ª	12.346	2.039	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	-	IGP-M
62	CRI	4ª / 79ª	1.513	1.419	Planeta Securitizadora S.A. (e)	14/11/2027	10,50% a.a.	-	IGP-M
63	CRI	1ª / 69ª	1.309	1.247	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
64	CRI	1ª / 83ª	1.136	1.173	True Securitizadora S.A. (b)	16/07/2031	11,00% a.a.	-	IGP-M
65	CRI	4ª / 52ª	937	937	Planeta Securitizadora S.A. (e)	14/07/2023	2,00% a.a.	-	CDI
66	CRI	5ª / 1ª	978	830	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	-	IPCA
67	CRI	1ª / 93ª	708	688	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/10/2023	6,15% a.a.	-	IPCA
68	CRI (ii)	1ª / 259ª	656	655	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	-	IGP-M
69	CRI	5ª / 2ª	551	502	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	-	IPCA
70	CRI (iii)	2ª / 192ª	457	457	Virgo II Companhia de Securitização (d)	22/07/2023	6,50% a.a.	-	IGP-M
71	CRI	1ª / 64ª	441	412	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
72	CRI (iv)	1ª / 269ª	54	54	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
Total CRI			1.393.984	1.310.979					

(*) Rating corporativo.

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

(a) nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização S.A.

(b) nova denominação da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

(c) nova denominação da Isec Securitizadora S.A.

(d) nova denominação da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização

(e) nova denominação da Gaia Securitizadora S.A.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em Nota Comercial, cuja devedora é a LAR Cooperativa Agroindustrial. A Cooperativa foi fundada em 1964, atuando no Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso do Sul, nos setores de Agro (aves e suínos), Alimentos (trigo, milho e soja), Insumos Agrícolas, além de possuir marcas próprias e supermercados. Como garantias, temos a Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas.

2) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em Nota Comercial, devidas pela Indústria Cerâmica Fragnani. O Grupo Fragnani atua na produção de revestimentos cerâmicos e conta com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias d'Ávila/BA. O grupo foi fundado em 1971 e tem como principais marcas a Incefra, a Incenor e a Tecnogres. Como garantias, temos a Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Seguro.

3) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em Cédula de Crédito Bancária para financiamento do desenvolvimento do "Jardim Reserva Itanhangá", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Indaiatuba/SP. Como garantias, temos a Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Fundo de juros e Aval.

4) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em Debênture Imobiliária de emissão da Abioye Empreendimentos, empresa do Grupo BSO que está desenvolvendo projetos logísticos, comerciais e residenciais nas cidades de Sete Lagoas, Esmeraldas e Vespasiano, todas no estado de Minas Gerais. Como garantias, temos a Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão fiduciária, Fiança, Penhor de Ações e Quotas e Fundo de Reserva.

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

6) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação de 6 lojas da Supermercados Nagumo, localizadas em São Paulo e região metropolitana. O Grupo foi fundado em 1962 e hoje conta com 52 lojas em 15 cidades dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Como garantias, temos a Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

7) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público Privada da concessão iniciada em 2015. Como garantias, temos Fiança, Fundo de Reserva e Penhor.

8) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em CCBs emitidas pelo grupo da Helbor Empreendimentos, empresa de capital aberto, referente a venda de estoque de apartamentos de 5 Empreendimentos Residenciais em São Paulo/SP, Guarulhos/SP e Santos/SP. O CRI tem pagamentos programados de juros mensais e amortizações trimestrais, e são realizadas amortizações extraordinárias conforme as vendas das unidades em estoque ocorrem. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Aval.

9) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos de até 17 lojas locadas para o Assaí (Sendas Distribuidora S.A., Rating AAA pela Fitch), localizadas nos estados de SP, RJ, DF, MS, TO, AL, RN, SE, CE e PB. Estas lojas foram adquiridas

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

do Grupo Pão de Açúcar pela Barzel Properties, locadas ao Assaí por 25 anos e passarão por conversão para o modelo "Atacarejo". Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Cotas.

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

11) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em compromisso de compra e venda de lajes comerciais do edifício WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, em São Paulo/SP, cujos principais locatários são a Brookfield, HDI e We Work. As lajes comerciais em questão estão sendo adquiridas pelo TM FII, que é detido no percentual de 75% pelo Santander Renda de Aluguéis FII - SARE11. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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

13) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em compromisso de venda e compra de 10 imóveis do Grupo Makro, localizados nos estados de MG, SP, PR, PB, RN e ES, que estão locados para as bandeiras Mineirão e Atacadão. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

14) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em Contratos de Compra e Venda de Terrenos na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins em São Paulo/SP, onde será desenvolvido empreendimento residencial de Alto Padrão da Gafisa S.A. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança e Aval.

15) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição a ser construído para a Lojas Quero-Quero S.A., empresa de capital aberto, na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga, que está sendo alienado fiduciariamente. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança, Fundo de Reserva e Aval.

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

17) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição localizado no Rio de Janeiro/RJ, entregue em 2015 e locado para a Via Varejo S.A. até 2030. O grupo está presente em mais de 400 municípios, em 20 estados e no Distrito Federal, atuando com diversas marcas de Varejo como Casas Bahia, Pontofrio, Extra.com.br, Bartira, com vendas em lojas físicas e online. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária do imóvel e Seguro.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

18) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cavicchioli Negócios Imobiliários, empresa patrimonial do grupo. A Supermercados São Vicente é uma das maiores redes de varejo do interior paulista, contando com 17 supermercados, 4 atacados e 1 Centro de Distribuição espalhados por diversas cidades do Estado de São Paulo. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança.

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

20) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de imóvel corporativo a ser retrofitado para utilização da Caixa de Assistência dos Funcionários do Banco do Brasil (CASSI), empresa de autogestão em saúde com sede em Brasília/DF e atuação em todo território nacional com unidades, clínicas e rede de prestadores credenciados. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de obras, Fundo de Liquidez e Seguro.

21) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos, tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A. (listada em bolsa Rating pela Fitch), referente à construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país. A operação conta com mecanismo de aceleração que utiliza recursos excedentes da SPE para promover amortização extraordinária. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguros, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

22) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição frigorificado de 23 mil m² localizado em Londrina/PR, locado para a BRF S.A (Rating AAA pela Standard and Poor's), empresa do ramo alimentício que conta com mais de 30 marcas em seu portfólio, incluindo Sadia, Perdigão e Quality.

23) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um galpão que será construído em Parauapebas/PA, nas proximidades da Serra dos Carajás, para a Sotreq S.A., representante comercial exclusiva em quase todo o país de produtos Caterpillar. O Imóvel está sendo alienado fiduciariamente para a operação e os recursos da obra ficarão retidos e serão liberados ao longo da construção. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária do imóvel, Fiança durante obras, Fundo de obras e Fundo de Reserva.

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

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

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

29) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de distribuição, que será construído em Bebedouro/SP para a Solfarma Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo a maioria dos fornecedores destes mercados. O imóvel será alienado ao CRI após sua entrega, sendo que até este momento teremos como garantia a Fiança do Banco Votorantim. Foi dado em garantia Fiança Bancária, Fundo de obras, Fundo de Reserva, Coobrigação e Futura Alienação Fiduciária do Imóvel e Seguros.

30) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em uma Debênture Imobiliária do Grupo Airport Town, player do mercado de logística da Grande São Paulo. O Grupo tem sede em Guarulhos/SP e conta com empreendimentos localizados nos principais corredores logísticos de São Paulo, tendo como foco os setores industrial-logístico, mas também atuando para setores comerciais e empresariais. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, Fundo de Obras, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

31) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em Instrumentos de Confissão de Dívida (Carteira Pró-Soluto) firmados entre a MRV Engenharia e clientes pulverizados, referente a aquisição de unidades residenciais de diversos empreendimentos, espalhados por todo o país. Fundada em 1979, presente em mais de 160 cidades no Brasil, a MRV é a maior construtora da América Latina, atuando principalmente no Programa Casa Verde e Amarela (antigo Minha Casa Minha Vida). Como garantias, temos Seguro de Crédito, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Coobrigação da Cedente.

32) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos de até 17 lojas locadas para o Assaí (Sendas Distribuidora S.A., Rating AAA pela Fitch), localizadas nos estados de SP, RJ, DF, MS, TO, AL, RN, SE, CE e PB. Estas lojas foram adquiridas do Grupo Pão de Açúcar pela Barzel Properties, locadas ao Assaí por 25 anos e passarão por conversão para o modelo "Atacarejo". Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Quotas.

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

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Jequié/BA, Teresina/PI. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fiança, Coobrigação e Cessão Fiduciária.

34) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação realizada para financiamento da construção de uma Usina Solar de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizada na cidade de Vassouras/RJ, região sob Concessão da Light S.A. A usina terá uma capacidade instalada de 6,39 MWp (megawatts-pico) e atuará na Geração Distribuída de Energia na modalidade Consórcio para clientes pulverizados. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, Cessão Fiduciária, Fiança e Coobrigação, Fundo de obras e Fundo de Reserva.

35) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em Debênture de emissão da Cassol Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A. O Grupo Cassol tem mais de 60 anos de história e empresas que atuam nos ramos de Real Estate, Florestal, Indústria de Pré-Fabricados e Varejo de Materiais de Construção, sendo que esta última conta com 19 lojas em SC, RS e PR e 3 Centros de Distribuição, além de contar com os serviços de e-Commerce, Televendas e Venda Direta. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Aluguéis e Fiança.

36) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de imóveis logísticos, localizados em São Paulo e Itajaí/SC, onde a empresa realiza seus serviços de armazenagem e movimentação de cargas, entreposto aduaneiro, entre outros. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Conta Escrow.

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

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

39) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em Contrato de Arrendamento do Grupo Melhoramentos, fundado em 1890 e que tem sua sede em São Paulo/SP, com operações no interior de SP e MG. As atividades do Grupo se dividem em quatro negócios principais: mercado editorial, fibras de alto rendimento, gestão de florestas plantadas e reservas florestais, e projetos imobiliários. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação e Fundo de Despesas.

40) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCBs que podem chegar a um volume total de R\$ 60 Milhões, cuja devedora é a Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliários, que está desenvolvendo o bairro "Parque Mosaico" em Manaus/AM. A empresa atua realizando a venda de terrenos no bairro para construção de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela desenvolvidos principalmente pela MRV Engenharia, cujos contratos foram cedidos. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo de Liquidez e Fundo de despesas.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

41) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCBs que podem chegar a um volume total de R\$ 60 Milhões, cuja devedora é a Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliários, que está desenvolvendo o bairro "Parque Mosaico" em Manaus/AM. A empresa atua realizando a venda de terrenos no bairro para construção de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela desenvolvidos principalmente pela MRV Engenharia, cujos contratos foram cedidos. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo de Liquidez e Fundo de despesas.

42) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de unidades de empreendimentos residenciais, com devedores pulverizados que adquiriram apartamentos em 22 empreendimentos na Grande São Paulo, incorporados pela Diálogo Engenharia. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária das Unidades, Carta Fiança, Subordinação e Fundo de Reserva.

43) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de imóveis logísticos, localizados em São Paulo e Itajaí/SC, onde a empresa realiza seus serviços de armazenagem e movimentação de cargas, entreposto aduaneiro, entre outros. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Conta Escrow.

44) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Credits, financiados em diversas capitais do Brasil. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Seguros e Subordinação.

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

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

47) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) da expansão do centro de distribuição construído para a Lojas Quero-Quero S.A., empresa de capital aberto, na região metropolitana de Porto Alegre/RS, na cidade de Sapiranga, que está sendo alienado fiduciariamente. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva, Fiança e Aval.

48) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.

49) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.

50) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagril, que tem sede em Marechal Cândido Rondon/PR e operações nos estados do PR e MS. A empresa tem atuação em diversos setores do Agronegócio, atuando em Soja, Milho, Suínos, Produção de Frango, etc, oferecendo a seus cooperados diversos serviços, como Lojas Agropecuárias, Supermercados, Postos de Combustível, Máquinas Agrícolas, etc. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval.

51) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de lojas do Pátio Limeira Shopping, inaugurado em 2003, e de Escritórios do Pátio Office, Torre Comercial inaugurada em 2014, cujo proprietário é a CRAL Empreendimentos, que faz parte do Grupo Oba Hortifruti. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva.

52) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina. Foi dado em garantia Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval.

53) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis e Subordinação.

54) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de aluguel com lojistas do Shopping Mega Moda, localizado na região da 44 em Goiânia/GO, com mais de 1300 lojas. A operação conta com Covenant de arrecadação de 150% em relação à parcela do CRI. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Reserva.

55) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico da Universidade Anhanguera, localizada em Bauru/SP e inaugurada em 2004, cujo devedor pertence ao grupo Cogna Educação (antiga Kronton e listada em bolsa), que possui Rating AA+ pela Fitch. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Seguro.

56) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação de lojas do Shopping da Bahia, inaugurado em 1975 em Salvador/BA, que é administrado pelo grupo Aliance Sonae, Rating AAA pela Fitch. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Seguro.

57) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina. Foi dado em garantia Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Seguro.

58) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Subordinação e Seguro.

59) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina. Foi dado em garantia Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval.

60) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada em CCB cuja devedora é a RTDR Participações, empresa do Grupo Embraed, que desenvolve empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão na orla de Balneário Camboriú e outras cidades de Santa Catarina. Foi dado em garantia Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval.

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

62) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de diversos lotes de loteamentos do Grupo THCM, loteadora atuante no interior de São Paulo. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária, Subordinação, Fundo de Reserva e Coobrigação.

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

64) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em compromissos de compra e venda de diversos lotes do Residencial Montanini, em Três Lagoas/MS, loteamento já concluído. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária, Fiança e Overcollateral.

65) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação das lojas do Shopping Sul, inaugurado em 1993 e localizada em Valparaíso/GO, com mais de 130 lojas. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária do Shopping, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.

66) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Subordinação e Seguro.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

68) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis e Subordinação.

69) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Credits, que foram financiados em diversas capitais do Brasil. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Seguros e Subordinação.

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

71) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de compra e venda de loteamentos do Grupo Mamoré, localizados em Marília/SP e Santa Bárbara do Oeste/SP. Foi dado em garantia Hipoteca, Coobrigação, Fiança e Overcollateral.

72) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis.

Em 31 de dezembro de 2021:

	Título	Emissão/ série	Custo(**)	Saldo Contábil	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
1	CRI	1ª / 316ª	48.992	46.461	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/04/2026	10,00% a.a.	-	IPCA
2	CRI	4ª / 93ª	42.840	43.976	Virgo Companhia de Securitização (c)	06/07/2045	5,00% a.a.	-	IPCA
3	CRI	1ª / 44ª	38.999	41.437	Travessia Securitizadora S.A.	10/01/2036	6,00% a.a.	-	IPCA
4	CRI	1ª / 371ª	37.646	36.275	True Securitizadora S.A. (b)	15/04/2028	4,84% a.a.	brAAA	IPCA
5	CRI	4ª / 132ª	37.873	36.039	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/11/2032	7,50% a.a.	-	IPCA
6	CRI	1ª / 193ª	38.582	33.561	Habitasec Securitizadora S.A.	20/07/2041	5,70% a.a.	-	IPCA
7	CRI	1ª / 84ª	32.791	32.995	Bari Securitizadora S.A.	10/07/2035	5,00% a.a.	AA	IPCA
8	CRI	1ª / 212ª	31.457	30.988	True Securitizadora S.A. (b)	16/02/2032	4,70% a.a.	A-	IPCA
9	CRI	4ª / 133ª	32.413	30.541	Virgo Companhia de Securitização (c)	13/11/2030	4,99% a.a.	-	IPCA
10	CRI	1ª / 335ª	29.642	28.915	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/06/2031	4,78% a.a.	-	IPCA
11	CRI	11ª / 1ª	26.543	25.704	Vert Securitizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	-	IPCA
12	CRI	1ª / 290ª	28.017	25.552	True Securitizadora S.A. (b)	12/11/2040	7,90% a.a.	-	IPCA

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13	CRI	4 ^a / 173 ^a	25.668	25.048	Planeta Securitizadora S.A. (e)	10/12/2036	6,24% a.a.	-	IPCA
14	CRI	1 ^a / 313 ^a	23.312	24.422	Opea Securitizadora S.A. (a)	14/05/2030	5,70% a.a.	-	IPCA
15	CRI	1 ^a / 30 ^a	24.585	24.011	Travessia Securitizadora S.A.	15/01/2036	6% a.a.	-	IPCA
16	CRI	1 ^a / 50 ^a	21.216	21.292	Travessia Securitizadora S.A.	24/04/2026	7% a.a.	-	IPCA
17	CRI	1 ^a / 193 ^a	20.612	20.293	True Securitizadora S.A. (b)	04/07/2025	n.h.	brAA+	DI
18	CRI	1 ^a / 40 ^a	21.945	19.802	Travessia Securitizadora S.A.	16/09/2035	8,00% a.a.	-	IPCA
19	CRI	1 ^a / 79 ^a	19.341	19.556	Bari Securitizadora S.A.	10/05/2035	5,75% a.a.	AA	IPCA
20	CRI	4 ^a / 116 ^a	20.402	19.159	Planeta Securitizadora S.A. (e)	08/12/2027	5% a.a.	-	IGP-M
21	CRI	1 ^a / 91 ^a	19.141	19.141	Travessia Securitizadora S.A.	15/02/2030	7,50% A.A.	-	IPCA
22	CRI	4 ^a / 55 ^a	18.453	18.369	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	7% a.a.	-	IPCA
23	CRI	2 ^a / 303 ^a	16.591	17.870	Virgo II Companhia de Securitização (d)	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
24	CRI	1 ^a / 362 ^a	18.759	17.836	True Securitizadora S.A. (b)	21/06/2032	5,5% a.a.	-	IPCA
25	CRI	4 ^a / 174 ^a	15.019	16.226	Planeta Securitizadora S.A. (e)	15/08/2029	5,5% a.a.	-	IPCA
26	CRI	1 ^a / 467 ^a	15.747	15.760	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	-	IPCA
27	CRI	1 ^a / 219 ^a	14.083	14.082	Opea Securitizadora S.A. (a)	24/10/2029	3% a.a.	-	DI
28	CRI	1 ^a / 261 ^a	14.856	14.007	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
29	CRI	1 ^a / 268 ^a	14.856	14.007	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
30	CRI	27 ^a / 1 ^a	11.459	11.781	Vert Securitizadora S.A.	15/10/2040	6,50% a.a.	-	IPCA
31	CRI	4 ^a / 54 ^a	10.137	10.691	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	6% a.a.	-	IPCA
32	CRI	2 ^a / 255 ^a	9.690	9.761	Virgo II Companhia de Securitização (d)	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
33	CRI	1 ^a / 268 ^a	9.624	9.645	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
34	CRI	1 ^a / 261 ^a	9.624	9.645	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
35	CRI	4 ^a / 206 ^a	7.367	6.986	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2028	7,8% a.a.	-	IPCA
36	CRI	4 ^a / 207 ^a	7.367	6.958	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2030	7,8% a.a.	-	IPCA
37	CRI	1 ^a / 122 ^a	7.098	6.937	Habitasec Securitizadora S.A.	25/03/2041	5,90% a.a.	-	IPCA
38	CRI	4 ^a / 204 ^a	7.352	6.934	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2031	7,8% a.a.	-	IPCA
39	CRI	1 ^a / 22 ^a	6.644	6.800	True Securitizadora S.A. (b)	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
40	CRI	4 ^a / 215 ^a	6.710	6.408	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
41	CRI	4 ^a / 216 ^a	6.710	6.408	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
42	CRI	4 ^a / 217 ^a	6.710	6.408	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
43	CRI	4 ^a / 214 ^a	6.695	6.394	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	-	IPCA
44	CRI	1 ^a / 74 ^a	5.591	5.354	True Securitizadora S.A. (b)	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
45	CRI	4 ^a / 7 ^a	3.848	3.936	Planeta Securitizadora S.A. (e)	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
46	CRI	1 ^a / 1 ^a	3.591	3.623	Bari Securitizadora S.A.	15/09/2028	7,15% a.a.	N/A	IGP-M
47	CRI	1 ^a / 149 ^a	3.483	3.386	True Securitizadora S.A. (b)	29/11/2032	8,5% a.a.	N/A	IPCA
48	CRI (ii)	1 ^a / 156 ^a	3.927	3.225	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
49	CRI	1 ^a / 143 ^a e 144 ^a	3.219	3.150	True Securitizadora S.A. (b)	25/06/2025	7,50% a.a.	N/A	IGP-M

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

50	CRI	4ª / 52ª	2.430	2.404	Planeta Securitizadora S.A. (e)	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
51	CRI	4ª / 79ª	2.180	2.087	Planeta Securitizadora S.A. (e)	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
52	CRI (iii)	1ª / 157ª	2.647	1.722	Brazilian Secutiries Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
53	CRI	1ª / 93ª	1.443	1.456	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/10/2023	6,15% a.a.	-	IPCA
54	CRI	1ª / 69ª	1.292	1.342	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
55	CRI	1ª / 83ª	1.172	1.256	True Securitizadora S.A. (b)	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
56	CRI	5ª / 1ª	1.405	1.232	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	-	IPCA
57	CRI	1ª / 64ª	1.097	1.027	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
58	CRI	5ª / 2ª	949	898	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	-	IPCA
59	CRI	1ª / 468ª	787	788	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	-	IPCA
60	CRI	1ª / 259ª	598	636	Brazilian Secutiries Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
61	CRI	2ª / 192ª	412	412	Virgo II Companhia de Securitização (d)	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
62	CRI	1ª / 269ª	61	58	Brazilian Secutiries Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
Total CRI			903.700	883.073					

(*) Rating corporativo.

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

(a) nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização S.A.

(b) nova denominação da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

(c) nova denominação da Isec Securitizadora S.A.

(d) nova denominação da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização

(e) nova denominação da Gaia Securitizadora S.A.

Provisão para devedores duvidosos ("PDD")

(c) Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os ativos default ou em deterioração significativa para os quais foi constituída PDD, estão assim apresentados:

CRI	Código Cetip	PDD 2022	PDD 2021
(i) Brazilian Secutiries cia de Securitização	10D0018560	2.951	2.433
(i) Brazilian Secutiries cia de Securitização	10D0018564	2.039	1.714
(ii) Brazilian Secutiries cia de Securitização	11I0019326	575	-
(iii) Virgo II Companhia de Securitização	13C0038450	457	-
(iv) Brazilian Secutiries cia de Securitização	11K0018241	14	-
Total		6.036	4.147

(i) 10D0018560 e 10D0018564: são séries diferentes da mesma emissão: um é Junior e outro Senior. O Junior possui PDD de 100% e o senior possui PDD de 83,77%. O motivo das PDDs é que não há lastro suficiente para liquidar o saldo devedor.

(ii) 11I0019326. Possui PDD de 87,80%.

(iii) 13C0038450. Possui PDD de 100,00%.

(iv) 11K0018241. Possui PDD de 25,74%.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(c) O Fundo possui Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII, conforme abaixo:

		31/12/2022		
Fundo	Quantidade	Valor	% (*)	Controle
Quasar Crédito Imobiliário FII (i)	505.600	40.959	63,09%	Não
FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (ii)	4.000.000	35.880	18,43%	Não
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	307.323	31.393	1,99%	Não
RBR CRI FII	150.000	12.601	9,54%	Não
FII Mogno Certificados De Recebíveis Imobiliários High Grade (v)	150.000	11.716	10,55%	Não
EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento FII (vi)	1.000.000	9.550	19,90%	Não
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	47.847	4.707	0,86%	Não
Total	6.160.770	146.806		

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

(i) Quasar Crédito Imobiliário FII – Iniciou em 7 de abril de 2021 e tem por objetivo pagar rendimentos periódicos através do investimento em CRIs. Adicionalmente, o Fundo também poderá investir em LCI, LH, Debêntures Imobiliárias, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários conforme previsto no regulamento.

Fundo investido gerido pela Quasar Asset Management e administrado pela Plural Banco Múltiplo, investe majoritariamente em CRIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/22 com um PL de R\$ 73,0 Milhões, estando 83,91% alocado em CRIs.

(ii) FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I – Iniciou em setembro de 2021 e tem por objetivo obter renda através do investimento em CRI, LCI, LIG, LH, Debêntures Imobiliárias, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Fundo investido gerido pela Guardian Gestora e administrado pelo Banco Daycoval, investe majoritariamente em CRIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/22 com um PL de R\$ 213,4 Milhões, estando 97,40% alocado em CRIs e 8,21% alocado em FIIs.

(iii) CSHG Recebíveis Imobiliários FII – Iniciou em dezembro de 2009 e tem por objetivo investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do fundo.

Fundo investido gerido e administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A., investe majoritariamente em CRIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/22 com um PL de R\$ 1,55 Bilhões, estando 89,00% alocado em CRIs e 14,44% alocado em FIIs.

(iv) RBR CRI FII – Iniciou em abril de 2021 e tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras.

Fundo investido gerido pela RBR Gestão de Recursos LTDA e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, investe majoritariamente em CRIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/22 com um PL de R\$ 150,9 Milhões, estando 77,75% alocado em CRIs e 15,06% alocado em FIIs.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(v) FII Mogno Certificados De Recebíveis Imobiliários High Grade - Iniciou em 16 de outubro de 2020 e tem por objetivo o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e valores mobiliários, conforme política de investimentos.

Fundo investido gerido pela Mogno Capital e administrado pelo BTG Pactual, investe majoritariamente em CRIs e FIIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/22 com um PL de R\$ 127,4 Milhões, estando 83,62% alocado em CRIs e 14,29% alocado em FIIs.

(iv) EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento FII - Iniciou em agosto de 2021 e tem por objetivo obter renda através do investimento em CRI, LCI, LIG, LH, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Fundo investido gerido pela EQI Investimentos e administrado pelo BTG Pactual, investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/22 com um PL de R\$ 49,1 Milhões, estando 97,7% alocado em CRIs.

(v) FII RBR Crédito Imobiliário - Iniciou em maio de 2018 e tem por objetivo aplicar em CRI, LCI, LIG, LH, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Fundo investido gerido pela RBR Gestão de Recursos LTDA e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/22 com um PL de R\$ 554 Milhões, estando 86,04% alocado em CRIs e 11,21% alocado em FIIs.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo não realizou operações envolvendo derivativos.

As operações com ativos de natureza imobiliária geraram resultado líquido no montante de R\$ 110.370 (R\$ 70.420 em 2021).

5. Riscos associados ao Fundo

5.1. Gerenciamento de Riscos

Risco de Crédito

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

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

- Aderência do ativo em questão à política de investimentos dos fundos da FAR;
- Análise das características do ativo e dos participantes envolvidos na operação pelo modelo de rating da FAR;
- Análise das características de Operações com risco corporativo (em resumo: “Opinião Legal” do advogado assessor, Fluxo da Operação, Análise da Exequibilidade das Garantias, Análise de Demonstrativos Financeiros e Endividamento Bancário, Relatório de avaliação dos imóveis dados em garantias, Análise setorial, entre outras características);
- Análise das características de Operações com risco pulverizado (em resumo: Fluxo de recebimentos da operação e carteira aberta, modelos de contratos lastro, Relatório Due Dilligence da Carteira, Carteira de empreendimentos da cedente / evolução de obras respectivas, análises corporativas da empresa que originou a carteira, entre outras características);

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

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

5.2 Riscos de mercado

5.2.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

5.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

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

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

5.2.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

5.2.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

5.2.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

"Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente."

5.2.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

5.3 Riscos relativos ao Fundo

5.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e,

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

5.3.2 Desempenho passado

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

5.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

5.4 Risco relacionado a mudança em políticas e formas de distribuição de rendimentos aos cotistas, bem como na sua respectiva forma de tributação

O Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, divulgou publicamente em 24 de dezembro de 2021, analisou recurso interposto por administrador de FII, contra decisão da Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, que determinava o referido administrador que passasse a distribuir rendimentos aos cotistas somente quando o FII objeto de análise apresentasse lucro contábil (no exercício ou acumulado).

Por maioria, o Colegiado da CVM se manifestou no sentido de que: (i) caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento, seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado ao dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital; e (ii) há a possibilidade de no caso em que o valor a ser distribuído pelo FII seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, de a assembleia deliberar pela distribuição inferior ao montante calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo.

O Colegiado da CVM recebeu pedido de efeito suspensivo da decisão, o qual foi deferido em 1º de fevereiro de 2022. Com isso, os efeitos da decisão estão suspensos.

6. Taxa de administração

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

No exercício atual, foi apropriada a importância de R\$ 12.803 (exercício anterior – R\$ 11.019) a título de taxa de administração.

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

7. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Nos exercícios de 2022 e 2021 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Em 2022, foram distribuídos rendimentos no montante de R\$ 173.125 (exercício anterior – R\$ 125.874), abaixo demonstrados:

	2022	2021
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	173.459	123.761
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	164.786	117.573
Rendimentos apropriados e distribuídos no exercício	173.125	125.874

Pagamento no exercício (valores brutos)

Resultado distribuído referente ao exercício anterior	12.763	9.002
Resultado do exercício distribuído	159.082	113.111
Total pago no exercício	171.845	122.113
Resultado do exercício a distribuir	14.043	12.763

8. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2022 estão compostos por 15.592.424 (exercício anterior – 10.900.157) cotas, com valor R\$ 91,170546 (exercício anterior – R\$ 97,032461) cada, totalizando R\$ 1.421.570 (exercício anterior – R\$ 1.057.669).

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 26 de julho de 2010, correspondente a 100.000.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 28.941.930 cotas ao valor nominal de R\$ 1,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.925, em 31 de janeiro de 2011. Em 14 de junho de 2011 houve grupamento das cotas em assembleia geral de cotistas na razão de 100/1.

Em relação à segunda emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 01 de outubro de 2012, correspondente a 434.783 cotas, a quantidade cotas da segunda emissão inicialmente ofertada foi acrescida de 15%, ou seja, em 65.217 cotas suplementares, sendo a segunda emissão acrescida em mais 20% da quantidade original, ou seja, em 86.956 cotas adicionais, perfazendo o total de 586.956 cotas ofertas nesta segunda emissão. Foram subscritas e integralizadas a totalidade das cotas ao valor nominal unitário de R\$ 115,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 66.203, entre 09 de novembro de 2012 e 08 de maio de 2013.

Em relação à terceira emissão, o início da distribuição pública foi de até 318.182 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 110,00, perfazendo o montante total de até R\$ 35.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Terceira Emissão"), conforme aprovado por Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas realizadas em 22 de julho de 2014 e em 15 de setembro de 2014, as quais foram devidamente registradas em 22 de julho de 2014, sob o número 8882208, e em 16 de setembro de 2014, sob o nº 8888712, respectivamente, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Assembleia Geral de Emissão”). Foi encerrada a distribuição de cotas da 3ª (terceira) oferta pública do Fundo, correspondente a 359.390 cotas, sendo 171.384 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 188.006 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 110,00, representando um montante de R\$ 39.533.

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

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

Em relação à sexta emissão, o início da distribuição pública foi de até 2.173.915 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 115,00, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“Sexta Emissão”), conforme aprovado por Ato do Administrador de 05 de junho de 2019, devidamente registrado em 06 de junho de 2019, sob o número 9.028.334, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Ato do Administrador”). Foi encerrada a distribuição de cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo, correspondente a 2.608.691 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 115,00, representando um montante de R\$ 300.000.

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

Em relação à oitava emissão, o início da distribuição pública foi de até 2.627.154 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 95,16, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000 sendo

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo ("Oitava Emissão"), conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 5 de novembro de 2021. A distribuição de cotas da 8ª (oitava) emissão do Fundo, até 31 de dezembro de 2021, corresponde a 900.157 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 95,16, representando um montante de R\$ 85.705. A Oferta contou com taxa de distribuição primária de R\$ 2,20 por cota, totalizando R\$ 1.934, destinado ao pagamento dos custos da oitava emissão.

Em relação à nona emissão, o início da distribuição pública foi de até 5.317.383 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 93,91, perfazendo o montante total de até R\$ 499.355 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo ("Nona Emissão"), conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 15 de agosto de 2022. A distribuição de cotas da 9ª (nona) emissão do Fundo, até 31 de dezembro de 2022, corresponde a 4.692.267 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 93,91, representando um montante de R\$ 441.078. A Oferta contou com taxa de distribuição primária de R\$ 2,91 por cota, totalizando R\$ 5.658, destinado ao pagamento dos custos da nona emissão.

9. Negociação das cotas

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

Data	Valor da cota em 2022	Data	Valor da cota em 2021
31/01/2022	104,98	31/01/2021	115,83
28/02/2022	104,85	28/02/2021	115,41
31/03/2022	104,68	31/03/2021	114,92
30/04/2022	102,50	30/04/2021	115,69
31/05/2022	99,94	31/05/2021	112,38
30/06/2022	97,80	30/06/2021	107,90
31/07/2022	95,50	31/07/2021	112,98
31/08/2022	94,00	31/08/2021	107,80
30/09/2022	95,54	30/09/2021	108,40
31/10/2022	96,01	31/10/2021	107,99
30/11/2022	92,51	30/11/2021	100,92
31/12/2022	88,88	31/12/2021	104,90

10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o lucro líquido sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 8,13% (exercício anterior - 6,16%).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 13,85% (exercício anterior - 12,50%).

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

11. Encargos debitados ao Fundo

	2022		2021	
	Valor	Percentual	Valor	Percentual
Taxa de administração	12.803	1,02	11.019	1,09
Custódia	755	0,06	599	0,06
Taxa de fiscalização CVM	51	0,00	60	0,01
Taxa Cetip	232	0,02	162	0,02
Taxa Selic	2	0,00	5	0,00
Taxa Bovespa	11	0,00	10	0,00
Taxa Anbima	7	0,00	7	0,00
Auditoria	56	0,00	35	0,00
Formador de mercado	144	0,01	-	-
CBLC	5	0,00	-	-
Outras despesas	5	0,00	2	0,00
Total despesas administrativas	14.071	1,11	11.899	1,18

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 1.249.917 (exercício anterior – R\$ 1.007.287).

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

15. Operações com partes relacionadas

Além da taxa de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 12.803 (nota 6) (exercício anterior – R\$ 11.019), serviços de distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou à Gestora do Fundo.

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

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

31/12/2022				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	1.304.943 ^(*)	-	1.304.943
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	146.806	-	-	146.806
Total do ativo	146.806	1.304.943^(*)	-	1.451.749
31/12/2021				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	878.926 ^(*)	-	878.926
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	108.049	-	-	108.049
Total do ativo	108.049	878.926^(*)	-	986.975

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

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

18. Política de divulgação das informações

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

19. Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária de 8 de agosto de 2022 aprovou a nona emissão de cotas do Fundo.

20. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve eventos subsequentes relevantes que requeressem divulgação nas notas explicativas da Administração.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

EDUARDO CHALUB MARINO
Diretor Responsável