

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 11.664.201/0001-00

(Administrado pelo Banco Fator S/A – CNPJ nº 33.644.196/0001-06)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253C8-013-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

Aos Cotistas e à Administradora do
Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S/A)
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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (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.

Certificado de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 4.c – Aplicações financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o fundo possuía o montante de R\$ 1.225.526 mil, o equivalente a 90,58% do seu Patrimônio Líquido, investido em certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”). Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, existência e realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo, por amostragem, dos certificados de recebíveis imobiliários; **(iii)** exame, por amostragem, dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão); **(iv)** verificação da liquidação, por amostragem, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridas no exercício; **(v)** acompanhamento dos níveis de inadimplência para certificados de recebíveis imobiliários e provisão para redução no valor de recuperação dos recebíveis; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários e respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 4.d – Aplicações financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía investimentos no montante de R\$ 146.905 mil, o equivalente a 10,86% de seu Patrimônio Líquido aplicado em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor das cotas, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos de renda variável com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(iii)** exame da existência da totalidade dos ativos por meio de extrato de custódia; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração e mensuração do valor das cotas de fundos imobiliário e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 10 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 159.043 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM no 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2024, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 26 de março de 2024, sem modificação.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Notas	2024	% PL	2023	% PL
<u>Circulante</u>		<u>176.473</u>	<u>13,04</u>	<u>236.044</u>	<u>16,09</u>	<u>Circulante</u>		<u>48.966</u>	<u>3,62</u>	<u>78.614</u>	<u>5,36</u>
Disponibilidades		38	0,00	39	0,00	Rendimentos a distribuir	7	13.274	0,98	11.708	0,80
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		29.530	2,18	54.963	3,75	Provisões e contas a pagar		1.059	0,08	1.172	0,08
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	-	-	54.963	3,75	Taxa de administração		968	0,07	1.078	0,07
Aplicações Operações Compromissadas - LFT	4	29.530	2,18	-	-	Outros		91	0,01	94	0,01
						Obrigações financeiras de natureza imobiliária					
						Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	4.b	34.633	2,56	65.734	4,48
Aplicações financeiras de natureza imobiliária			-								
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4	146.904	10,86	179.874	12,26						
Outros valores a receber		0	-	1.169	0,08						
<u>Não circulante</u>		<u>1.225.526</u>	<u>90,58</u>	<u>1.309.761</u>	<u>89,27</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	8	<u>1.353.032</u>	<u>100,00</u>	<u>1.467.191</u>	<u>100,00</u>
Realizável a longo prazo		1.225.526	90,58	1.309.761	89,27	Cotas integralizadas		1.578.220	116,64	1.578.220	107,57
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.225.526	90,58	1.309.761	89,27	(-) Gasto com colocação de cotas		(21.218)	(1,57)	(21.218)	(1,45)
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	1.236.406	91,38	1.319.486	89,93	Lucros acumulados		616.049	45,53	571.172	38,93
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(10.880)	(0,80)	(9.725)	(0,66)	(-) Distribuição de rendimentos		(820.019)	(60,61)	(660.983)	(45,05)
<u>Total do ativo</u>		<u>1.401.998</u>	<u>103,62</u>	<u>1.545.805</u>	<u>105,36</u>	<u>Total do passivo</u>		<u>1.401.998</u>	<u>103,62</u>	<u>1.545.805</u>	<u>105,36</u>

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: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações do resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	54.964	210.942
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	160.355	159.081
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários 3.c	(97.444)	32.391
Prejuízo/Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	2.305	3.261
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(1.460)	(3.715)
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII	(24.385)	7.776
Dividendos/Bonificação a receber	20.613	19.867
Prejuízo/Lucro de de fundos de investimento imobiliário - FII	-	(721)
Despesas de operações compromissadas - CRI	(4.931)	(6.991)
IR sobre venda de fundos de investimento imobiliário - FII	(91)	(7)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	54.964	210.942
Outros ativos financeiros	4.825	5.503
Rendas com operações compromissadas - líquida	4.825	5.503
Outras receitas/despesas	(14.905)	(15.368)
Taxa de administração	(13.416)	(13.547)
Custódia	(864)	(906)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Taxa cetip	(260)	(259)
Taxa selic	(2)	(3)
Taxa bovespa	(13)	(12)
Taxa anbima	(6)	(6)
Auditoria	(18)	(3)
Consultoria	(31)	-
Formador de mercado	(240)	(232)
CBLC	(6)	(5)
Outras despesas	(6)	(362)
Outras receitas	14	26
Lucro líquido do exercício	44.884	201.077
Quantidade de cotas integralizadas	15.592.424	15.592.424
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	0,29	1,29
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$	86,78	94,10

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: 33.644.196/0001-06)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.578.220	(21.218)	370.088	(505.520)	1.421.570
Lucro líquido do exercício	-	-	201.077	-	201.077
Distribuição de resultado no exercício	-	-		(155.456)	(155.456)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.578.220	(21.218)	571.165	(660.976)	1.467.191
Lucro líquido do exercício	-	-	44.884	-	44.884
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(159.043)	(159.043)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.578.220	(21.218)	616.049	(820.019)	1.353.032

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: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	94.414	100.414
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	60.054	57.728
Resultado de Venda de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	432	(721)
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	4.825	5.503
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII	20.722	19.288
Prêmio de venda de CRI	411	699
Resultado de Venda de CRI	391	4.539
Pagamento de juros de Operações Compromissadas Reversas	(4.819)	(11.077)
Pagamento de auditoria	(18)	(18)
Pagamento da taxa de administração	(13.527)	(13.693)
Pagamento de taxa de custódia	(865)	(866)
Pagamento de outros gastos operacionais	(708)	(891)
Caixa líquido das atividades operacionais	161.312	160.905
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(230.085)	(427.817)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	131.121	341.683
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	92.014	108.651
Compra Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	44.365	65.578
Venda Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	(75.578)	(98.366)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	-	(66.015)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	546	471
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	8.348	39.963
Caixa líquido das atividades de investimentos	(29.269)	(35.853)
Atividade de financiamento		
Rendimentos pagos	(157.476)	(157.792)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(157.476)	(157.792)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(25.434)	(32.740)
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	55.002	87.742
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	29.568	55.002

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Fator Verità 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”) nº175/22 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 CVM nº 516/11, consubstanciadas pela Instrução CVM 175/22 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.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 30 de junho de 2025 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM nº 175/22. Conforme avaliação da Administração do Fundo, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Em 31 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais 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. A moeda funcional do Fundo é real (BRL).

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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

(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").

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 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".

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

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

g) Provisão para perdas

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

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

(a) De natureza não imobiliária

São representadas por:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações em Operações Compromissadas	29.530	54.963
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	29.530	-
Letras do Tesouro Nacional - NTN	-	54.963

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 obrigações por operações compromissadas com Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, conforme abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Operações Compromissadas – CRI	34.633	65.734

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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's no montante de R\$ 1.236.406 (R\$ 1.319.486 em 2023).

Código	Número	Tipo	Emissão/ série	Custo-2023(**)	Valor de Mercado 2023	Custo- 2024(**)	Valor de Mercado 2024	Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização
												Monetária
22J0268287	1	CRI	1ª / 6ª	61.602	63.521	61.689	57.770	Habitasec Securitizadora S.A.	24/10/2034	8,50% a.a.	N/A	IPCA
23L2343460	2	CRI	1ª / 232ª	66.884	66.884	46.587	42.007	Opea Securitizadora S.A. (a)	07/11/2033	6,68% a.a.	A3	IPCA
21D0737500	3	CRI	1ª / 371ª	61.400	39.391	43.729	40.526	True Securitizadora S.A. (b)	15/04/2028	4,84% a.a.	brAAA	IPCA
24L1812703	4	CRI	352/única	-	-	39.524	39.523	Opea Securitizadora S.A. (a)	20/10/2037	10,00% a.a.	N/A	IPCA
22L1258273	5	CRI	1ª / 17ª	58.733	59.403	39.544	38.562	Habitasec Securitizadora S.A.	19/12/2034	8,72% a.a.	N/A	IPCA
20F0719220	6	CRI	4ª / 93ª	47.777	42.904	47.899	37.806	Isec Securitizadora S.A.	05/07/2045	5,00% a.a.	N/A	IPCA
22E1273339	7	CRI	1ª / 2ª	35.931	37.336	38.233	37.162	Canal Companhia de Securitização	17/05/2027	9,50% a.a.	N/A	IPCA
20J0909894	8	CRI	1ª / 44ª	43.345	41.481	42.597	36.366	Travessia Securitizadora S.A.	10/01/2036	6,00% a.a.	brA(sf)	IPCA
22E1284935	9	CRI	24ª / 11ª	38.140	38.661	36.883	34.373	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	6,75% a.a.	N/A	IPCA
21D0457416	10	CRI	1ª / 316ª	37.689	37.873	34.095	33.800	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/04/2026	10,00% a.a.	N/A	IPCA
20K0568000	11	CRI	4ª / 132ª	37.003	34.443	35.657	33.276	Virgo Companhia de Securitização (c)	15/11/2032	7,50% a.a.	N/A	IPCA
24F1126758	12	CRI	60ª / 1ª	-	-	35.166	33.234	Provincia	10/03/2037	8,75% a.a.	N/A	IPCA
23K2348010	13	CRI	1ª / 223ª	43.287	43.333	33.448	32.588	Opea Securitizadora S.A. (a)	26/11/2029	10,50% a.a.	A3	IPCA
15L0648443	14	CRI	1ª / 132ª	36.980	36.797	35.973	31.552	Opea Securitizadora S.A. (a)	12/11/2031	6,00% a.a.	N/A	IPCA
20G0926014	15	CRI	1ª / 193ª	40.893	35.899	41.173	31.471	Habitasec Securitizadora S.A.	20/07/2041	5,70% a.a.	N/A	IPCA
21L0666509	16	CRI	1ª / 422ª	31.956	35.269	31.933	29.839	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/12/2031	6,50% a.a.	N/A	IPCA
20G0703191	17	CRI	1ª / 84ª	49.550	32.190	32.611	28.831	Barigui Securitizadora S.A.	10/07/2035	5,00% a.a.	AA	IPCA
21D0543780	18	CRI	1ª / 335ª	30.993	27.966	30.855	24.864	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/03/2038	4,78% a.a.	N/A	IPCA
20K0571487	19	CRI	4ª / 133ª	33.272	24.707	31.433	24.722	Virgo Companhia de Securitização (c)	13/11/2030	4,99% a.a.	N/A	IPCA
22D0945203	20	CRI	1ª / 424ª	27.579	28.151	25.470	24.424	Opea Securitizadora S.A. (a)	19/04/2032	8,61% a.a.	N/A	IPCA
20B0980166	21	CRI	1ª / 212ª	29.681	27.207	27.916	24.239	True Securitizadora S.A. (b)	16/02/2032	4,70% a.a.	AAsf	IPCA
20K0696607	22	CRI	1ª / 290ª	30.376	26.981	30.785	24.081	True Securitizadora S.A. (b)	14/11/2040	7,90% a.a.	N/A	IPCA
24L2679482	23	CRI	357/única	-	-	23.443	23.442	Opea Securitizadora S.A. (a)	22/12/2039	9,50% a.a.	N/A	IPCA
20A0978038	24	CRI	1ª / 268ª	37.945	26.967	24.850	23.324	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
20A0977906	25	CRI	1ª / 261ª	25.469	26.791	24.850	23.189	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
22A0226257	26	CRI	1ª / 469ª	36.917	24.080	22.495	21.714	Opea Securitizadora S.A. (a)	22/11/2032	6,50% a.a.	N/A	IPCA
24B1573243	27	CRI	4/única	-	-	23.414	21.545	Leverage	22/07/2037	10% a.a.	N/A	IPCA
19L0899539	28	CRI	1ª / 30ª	26.912	23.543	26.433	20.813	Travessia Securitizadora S.A.	15/01/2036	6,00% a.a.	brBBB	IPCA
20L0710860	29	CRI	1ª / 313ª	21.793	21.400	19.637	18.706	Opea Securitizadora S.A. (a)	14/05/2030	5,70% a.a.	N/A	IPCA
24L2473636	30	CRI	92/única	-	-	17.534	17.533	Provincia	17/12/2029	9,55% a.a.	N/A	IPCA
22F1357736	31	CRI	2ª / 24ª	19.086	19.890	18.481	17.439	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	6,75% a.a.	N/A	IPCA
21H0976574	32	CRI	4ª / 338ª	19.785	20.512	19.327	17.158	Virgo Companhia de Securitização (c)	27/08/2041	5,55% a.a.	N/A	IPCA
21B0631104	33	CRI	4ª / 173ª	-	-	16.404	16.403	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	11/12/2025	6,24% a.a.	N/A	IPCA
19I0330886	34	CRI	11ª / 1ª	22.256	21.023	18.386	16.049	Vert Securitizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	N/A	IPCA
19K0981682	35	CRI	4ª / 55ª	19.814	17.646	18.604	15.507	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	7,00% a.a.	N/A	IPCA
21F1035597	36	CRI	1ª / 362ª	18.321	17.669	17.388	15.357	True Securitizadora S.A. (b)	21/06/2032	5,5% a.a.	N/A	IPCA
21L0695831	37	CRI	1ª / 91ª	18.226	18.013	15.711	15.156	Travessia Securitizadora S.A.	15/02/2030	7,50% A.A.	N/A	IPCA
23E3611801	38	CRI	2ª / 3ª	-	-	15.380	14.893	Canal Companhia de Securitização	18/05/2027	11% a.a.	N/A	IPCA
21I0892057	39	CRI	1ª / 433ª	15.189	15.303	15.212	14.277	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2031	8,08% a.a.	N/A	IPCA
20I0545879	40	CRI	1ª / 40ª	18.460	16.856	16.521	13.886	Travessia Securitizadora S.A.	12/09/2035	8,00% a.a.	N/A	IPCA

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Título		Título	Emissão/		Valor de		Valor de		Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)
			série	Custo-2023(**)	Mercado 2023	Custo-2024(**)	Mercado 2024					
18J0698011	41	CRI	2ª/303ª	14.512	14.796	12.245	12.255	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	
19K0981679	42	CRI	4ª / 54ª	10.227	10.594	12.806	12.034	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	6% a.a.	N/A	
22H2247401	43	CRI	14ª / 2ª	20.302	20.593	10.624	10.492	Travessia Securitizadora S.A.	22/01/2026	12,00% a.a.	N/A	
24J4921075	44	CRI	222/14	-	-	10.081	10.080	Virgo Companhia de Securitização (c)	14/05/2031	5,65% a.a.	N/A	
21E0665350	45	CRI	1ª / 50ª	16.213	16.463	9.907	9.855	Travessia Securitizadora S.A.	24/04/2026	7% a.a.	N/A	
23E1930252	46	CRI	1ª / 542ª	10.788	10.651	10.768	9.424	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/03/2038	8,00% a.a.	Aa3	
21B0631104	47	CRI	4ª / 173ª	27.853	26.278	11.323	9.308	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	10/12/2036	6,24% a.a.	N/A	
21C0711012	48	CRI	4ª / 204ª	11.394	10.868	9.816	8.777	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2031	7,8% a.a.	N/A	
21C0804567	49	CRI	4ª / 206ª	10.886	10.507	8.314	7.791	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2028	7,8% a.a.	N/A	
20E0031084	50	CRI	1ª / 7ª	18.564	18.463	8.518	7.536	Barigui Securitizadora S.A.	10/05/2035	5,75% a.a.	AA	
21J0648697	51	CRI	1ª / 468ª	-	-	7.373	7.372	True Securitizadora S.A. (b)	03/12/2025	7,37% a.a.	N/A	
22I1423539	52	CRI	1ª / 98ª	8.496	8.607	6.654	6.718	True Securitizadora S.A. (b)	15/09/2027	3,00% a.a.	A(bra)	
21C0774127	53	CRI	1ª / 122ª	8.049	7.475	8.078	6.555	Habitasec Securitizadora S.A.	25/03/2041	5,90% a.a.	N/A	
21J0648649	54	CRI	1ª / 467ª	-	-	5.682	5.682	True Securitizadora S.A. (b)	03/12/2025	7,37% a.a.	N/A	
20J0837185	55	CRI	27ª / 1ª	11.752	7.034	6.213	5.264	Vert Securitizadora S.A.	15/10/2040	6,50% a.a.	N/A	
21C0804584	56	CRI	4ª / 207ª	6.474	6.206	5.433	4.930	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2030	7,8% a.a.	N/A	
15L0542353	57	CRI	1ª / 22ª	5.343	5.387	4.421	4.395	True Securitizadora S.A. (b)	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	
22D00371159	58	CRI	1ª / 105ª	4.932	4.614	4.974	4.362	Bari Securitizadora S.A.	25/03/2042	6,10% a.a.	N/A	
19H0182182	59	CRI	4ª / 116ª	8.040	7.719	4.365	4.123	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	08/12/2027	5% a.a.	N/A	
10D0018560	60	CRI (i)	1ª / 156ª	4.781	3.471	5.584	3.986	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	
13L0034539	61	CRI	1ª / 1ª	2.877	2.883	13.724	3.144	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	7,15% a.a.	N/A	
15F0717310	62	CRI	2ª / 255ª	5.884	5.821	3.276	3.131	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	
10D0018564	63	CRI (i)	1ª / 157ª	13.614	2.190	16.871	2.639	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	
21J0648697	64	CRI	1ª / 468ª	11.147	11.509	2.036	1.860	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	N/A	
18F0879525	65	CRI	1ª/149ª	2.234	2.168	1.882	1.683	True Securitizadora S.A. (b)	29/11/2032	8,5% a.a.	N/A	
21J0648649	66	CRI	1ª / 467ª	8.844	8.871	1.728	1.433	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	N/A	
16L0152594	67	CRI	1ª / 83ª	1.129	1.161	2.359	1.200	True Securitizadora S.A. (b)	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	
11I0019326	68	CRI (ii)	1ª / 259ª	669	670	690	609	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	
18L1364767	69	CRI	5ª / 1ª	772	684	670	585	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	N/A	
10G0033154	70	CRI	4ª / 7ª	1.750	1.732	627	584	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	
18L1364801	71	CRI	5ª / 2ª	527	498	495	430	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	N/A	
13C0038450	72	CRI (iii)	2ª / 192ª	444	444	540	380	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	30/12/2050	6,50% a.a.	N/A	
12J0037879	73	CRI	1ª / 69ª	1.242	1.253	1.234	344	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	
11K0018241	74	CRI (iv)	1ª / 269ª	36	36	67	33	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	
21L1280755	75	CRI	1ª / 95ª	27.000	27.083	-	-	Travessia Securitizadora S.A.	24/12/2029	9,00% a.a.	A-	
19J0133907	76	CRI	1ª / 219ª	6.913	6.952	-	-	Opea Securitizadora S.A. (a)	24/10/2029	3% a.a.	N/A	
21C0805362	77	CRI	4ª / 214ª	2.465	2.389	-	-	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	
21C0805365	78	CRI	4ª / 215ª	1.297	1.257	-	-	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	
21C0805371	79	CRI	4ª / 216ª	1.175	1.138	-	-	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	
15F0599984	80	CRI	4ª / 7ª	758	729	-	-	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	
21C0805373	81	CRI	4ª / 217ª	209	203	-	-	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	
				1.432.835	1.319.486	1.386.646	1.236.406					

(*) Rating corporativo.

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

(a) nova denominação da RB Capital Securitizadora S.A.

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

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

1) 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.

2) Os créditos que deram origem ao CRI de operação lastreada em "Contrato de BTS" sendo a locadora a Espaço Y e a locatária a BB Tecnologia S.A, controlada pelo Banco do Brasil e que presta serviços de tecnologia importantes para o grupo, em apoio aos processos de negócios financeiros e não financeiros. A operação conta com garantia real do imóvel locado, localizado no Distrito Federal. Como garantias temos Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3) 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.

4) Operações realizada para financiamento da construção de quatro Usinas Solares de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizadas nas cidades de Cajuru/SP e Montes Claros/MG. Juntas as quatro usinas terão uma capacidade instalada de 6.800 kWac. Como garantias temos Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Cessão Fiduciária e Outros Fundos.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

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 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 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.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11) 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 Fiança, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP.

12) Operação lastreada em "Contrato de BTS" sendo a locadora 1 FII e a locatária a Unimed, criada em 1998 para atender à regulamentação dos planos de saúde, oferecendo cobertura nacional e hoje é o maior sistema de cooperativas do mundo. Como garantias temos Alienação Fiduciária, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Seguro.

13) Os créditos que deram origem ao CRI é de operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento do desenvolvimento do "Serena Campinas (Lote 5)", um loteamento fechado de alto padrão que será desenvolvido em Campinas/SP. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil. Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão fiduciária, Aval e Fiança e Fundo de Reserva.

14) 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 Unilever, 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.

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 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.

17) 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, Ribeirão Preto, 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.

18) 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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19) 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.

20) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em Notas Comerciais emitidas pela Cavicchiolli 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.

21) 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.

22) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários lastreados em contratos de locação atípicos (Built-to-Suit), tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A., referente a construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país, com o objetivo de geração elétrica para compensação do consumo de energia elétrica das farmácias do grupo na região. Como garantias temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundos de Liquidez e Seguros.

23) Operação realizada para financiamento da construção de cinco Usinas Solares de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizadas nos Estados de PE, CE, PA e DF. Como garantias temos Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Cessão Fiduciária, Aval e Outros Fundos.

24) 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.

25) 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.

26) 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 Qualy.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

27) Operação lastreada em Debênture emitida pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. para financiamento de quatro loteamentos localizados em Cotia, Bauru, Jaguariúna e Pindamonhangaba. A Loteadora foi fundada em 2012 sendo que os sócios possuem vasta experiência no setor de loteamento e incorporações residenciais, comerciais e bairros planejados em mais de 100 cidades do Brasil. Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva, Obra, Despesas, Registro e Descasamento.

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 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.

30) Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A. A Patrimônio atua desde 1995 no mercado nacional com desenvolvimento de produtos residenciais, comerciais e loteamentos, já possui mais de 50 empreendimentos entregues com presença e 5 estados, totalizando mais de 1,5 milhões de m² construídos e 3 mil unidades entregues. Como garantias temos Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Aval.

31) 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.

32) 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 empreendimento 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.

33) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Operação lastreada os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato BTS, representados pela CCI. Foi dado em garantia, Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo e Fiança.

34) 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.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

35) 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.

36) 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, Tele vendas e Venda Direta. Foi dado em garantia, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Aluguéis e Fiança.

37) 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.

38) Operação lastreada 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, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Cessão Fiduciária, Fiança, Aval e Fundos Diversos.

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 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.

41) 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.

42) 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.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

43) Os créditos que deram origem ao CRI é de operação lastreada em Nota Comercial, emitida por SPE das Construtoras Coneleste e Fedatto, para financiar a construção do loteamento Residence Entreserras, localizado em Santa Isabel/SP. A operação conta com a retenção de todo o recurso necessário para a finalização da construção do empreendimento, sendo liberado conforme avanço no cronograma físico-financeiro. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel e de Cotas, Cessão Fiduciária de recebíveis, Fiança, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

44) Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Dal Pozzo, fundada em 1987, na cidade de Guarapuava, no interior do Paraná. A cidade possui cerca de 180 mil habitantes e apenas 2 redes de supermercados atual por lá: a Superpão e o Dal Pozzo, que inaugurou recentemente sua segunda loja. As duas lojas do Dal Pozzo se destacam pelo modelo de loja, com um grande número de checkouts e uma ampla variedade de produtos. Como garantias temos Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva, Fiança, Coobrigação e Aval dos sócios.

45) 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.

46) Os créditos que deram origem ao CRI é 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.

47) 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. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária do imóvel, Fiança durante obras, Fundo de obras e Fundo de Reserva.

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 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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

50) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos de 4 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, Teresina/PI. Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Reserva.

51) Os créditos que deram origem ao CRI provém dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, a Fiança prestada pela Sucessora e a Fiança prestada pela Pertos, quando mencionados em conjunto.

52) Os créditos que deram origem ao CRI é de operação lastreada 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 Reserva, Fundo de Despesas e Coobrigação da Cedente.

53) 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.

54) Os créditos que deram origem ao CRI provém dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Como garantias, temos O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez;

55) 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, financiados em diversas capitais do Brasil. Como garantias, temos Alienação Fiduciária de Imóveis, Seguros e Subordinação.

56) 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.

57) 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.

58) Os créditos que deram origem ao CRI é de operação lastreada em contratos de locação de imóveis comerciais e logísticos do Grupo Mateus (empresa listada em bolsa Rating AA pelo Fitch), localizados nas cidades de Jacobina, Timon e Sousa, 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 do imóvel, Fiança e Seguro.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

59) 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.

60) 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.

61) 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.

62) 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.

63) 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.

64) 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.

65) 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, Subordinação e Seguro.

66) 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.

67) 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.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóveis, Subordinação e Seguro.

70) 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, Cessão fiduciária de recebíveis, Fundo de Reserva e Subordinação.

71) 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, Seguros e Subordinação.

72) 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.

73) 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.

74) 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.

75) 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.

76) 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.

77) 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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

78. 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.

79. 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.

80. 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.

81. 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo obteve rendimento com Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 160.355 (R\$ 159.081 em 2023).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo obteve Desvalorização a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários rendimento no montante de R\$ 97.444 (Valorização de R\$ 32.391 em 2023).

Provisão para devedores duvidosos ("PDD")

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os ativos default ou em deterioração significativa para os quais foi constituída PDD, estão assim apresentados:

CRI	Código Cetip	PDD 2024	PDD 2023
(i) Brazilian Secutiries cia de Securitização	10D0018560	3.613	2.996
(ii) Brazilian Secutiries cia de Securitização	10D0018564	2.637	2.190
(iii) Brazilian Secutiries cia de Securitização	11I0019326	552	585
(iv) Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	13C0038450	380	441
(v) Brazilian Secutiries cia de Securitização	11K0018241	-	3
(vi) Brazilian Secutiries cia de Securitização	13L0034539	3.136	2.878
(vii) Bari Securitizadora S.A.	16L0152594	562	327
Total		10.880	9.420

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) 10D0018560 e 10D0018564: são séries diferentes da mesma emissão: um é Junior e outro sênior. O Junior possui PDD de 90,65% e o sênior possui PDD de 99,91%. O motivo das PDDs é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

(ii) 11I0019326. Possui PDD de 90,72%. O motivo da PDD é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

(iii) 13C0038450. Possui PDD de 100%. O motivo da PDD é que o Ativo em default, sem contratos adimplentes ou estimativa de valor recuperável de garantias.

(iv) 11K0018241. Possui PDD de 0%. O motivo da PDD é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

(v) 13L0034539. Possui PDD de 99,73%. O motivo da PDD é que o ativo está inadimplente desde maio de 2023 e há um processo de disputa arbitral em curso. PDD adotada em função das incertezas envolvendo a recuperação das garantias.

(vi) 16L0152594. Possui PDD de 46,84%. O motivo da PDD é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

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

Fundo	31/12/2024			
	Quantidade	Valor	% (*)	Controle
Alianza Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário (i)	5.340.470	34.179	23,27	Não
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia I (ii)	4.000.000	33.160	22,57	Não
VBI Crédito Multiestratégia (iii)	200.000	19.722	13,43	Não
EQI Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (iv)	1.977.288	15.818	10,77	Não
Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade (v)	151.058	12.500	8,51	Não
VBI Reits Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário (vi)	173.273	11.159	7,60	Não
Suno Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário (vii)	998.309	9.484	6,46	Não
Fundo De Investimento Imobiliário RBR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário (viii)	67.961	6.019	4,10	Não
Valora Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário (xi)	638.172	4.863	3,31	Não
Total	13.546.531	146.904		

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

Informações fundos de investimentos imobiliários em 31 dezembro de 2024.

(i) Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Iniciou março de 2020 e tem por objetivo aplicar em ativos alvo, sendo primordialmente (i) Cotas de FII (ii) CRI (iii) LCI, (iv) LIG e (v) certificados de potencial adicional de construção.

Fundo investido gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 113,7 Milhões, estando 97,2% alocado em CRIs.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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 S.A. e administrado pelo Banco Daycoval S.A., investe majoritariamente em CRIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 199,6 Milhões, estando 100% alocado em TVM.

(iii) VBI Crédito Multiestratégia - Iniciou em outubro 2023 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 Pátria – VBI Securities Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 337,1 Milhões, estando 89,7% alocado em CRIs.

(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 Euquero investir Gestão de Recursos LTDA e administrado pelo BTG Pactual, investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 101,0 Milhões, estando 91,9% alocado em CRIs e 3,4 alocado em FIIs e 4,8% em Caixa.

(v) FII RBR Rendimento High Grade - 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/24 com um PL de R\$ 1,34 Bilhões, estando 91,51% alocado em CRIs.

(vi) VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em fevereiro 2020 e tem por objetivo aplicar em Cotas de FII, ações ou cotas de sociedade, cotas de fundos de investimentos em participações e certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, LH, LCI e LIG

Fundo investido gerido pela VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 757,6 Milhões, estando 61,00% alocado em FII líquidos, 25,00% em FIIs Private Placement e 12,00% em CRIs.

(vii) Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em setembro de 2023 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 Suno Gestora De Recursos Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 66,9 Milhões, estando 56,00% alocado em CRIs e 35,00% alocado em FII.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(viii) VBI Crédito Imobiliário Estruturado - Iniciou em maio 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 RB Asset Management. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 1,2 Bilhões, estando 72,7 alocado em CRIs o restante em demais ativos.

(xi) Fundo de Investimento Imobiliário Valora Hedge - Iniciou em fevereiro de 2021 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 e administrado pelo Banco Daycoval S.A. e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 1.363,9 Milhões, estando 48,18% alocado em CRIs e 41,65% alocado em FII e 1,08% em FIDC.

Informações fundos de investimentos imobiliários em 31 dezembro de 2023.

	31/12/2023			
Fundo	Quantidade	Valor	% (*)	Controle
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I (i)	4.000.000	36.360	18,44%	Não
RBR CRI - Fundo De Investimento Imobiliário (ii)	150.000	13.875	9,54%	Não
EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento FII (iii)	1.977.288	19.219	18,12%	Não
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (iv)	140.962	14.061	1,40%	Não
More Recebíveis Imobiliário FII Fundo de Investimento Imobiliário (v)	154.672	13.606	8,11%	Não
Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (vi)	1.019.789	9.870	19,79%	Não
Fundo de Investimento Imobiliário Valora Hedge (vii)	638.172	6.101	0,39%	Não
Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (viii)	5.340.470	46.622	35,18%	Não
VBI Crédito Multiestratégia (ix)	200.000	20.158	10,10%	Não
Total	13.621.353	179.874		

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

(i) 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 S.A. e administrado pelo Banco Daycoval S.A., investe majoritariamente em CRIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 223,4 Milhões, estando 92,66% alocado em CRIs e 6,40% alocado em FIIs.

(ii) 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/23 com um PL de R\$ 146,5 Milhões, estando 96,24% alocado em FIIs.

(iii) 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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo investido gerido pela Euqueroinvestir Gestão de Recursos LTDA e administrado pelo BTG Pactual, investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 109,2 Milhões, estando 80,79% alocado em CRIs e 5,41% alocado em FIIs.

(iv) 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/23 com um PL de R\$ 983 Milhões, estando 67,67% alocado em CRIs e 11,05% alocado em FIIs.

(v) More Recebíveis Imobiliário FII Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em março de 2021 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 VBI Capital Ltda. e administrado pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários S.A. DTVM, investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 191 Milhões, estando 87,89% alocado em CRIs.

(vi) Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em setembro de 2023 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 Suno Gestora De Recursos Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 49,2 Milhões, estando 93,90% alocado em CRIs e 7,18% alocado em FII.

(vii) Fundo de Investimento Imobiliário Valora Hedge - Iniciou em fevereiro de 2021 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 e administrado pelo Banco Daycoval S.A. e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 1.540,4 Milhões, estando 49,83% alocado em CRIs e 45,09% alocado em FII.

(viii) Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em agosto de 2022 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 Alianza Gestão de Recursos Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 129,3 Milhões, estando 54,35% alocado em CRIs e 32,40% alocado em FII.

(ix) VBI Crédito Multiestratégia - Iniciou em outubro 2023 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 VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 197,9 Milhões, estando 85,23% alocado em CRIs.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo obteve rendimento com cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 87.398 (R\$ 130.242 em 2023).

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo obteve desvalorização com cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 111.781 (R\$ 122.466 em 2023).

(e) 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações envolvendo derivativos.

5. Riscos associados ao Fundo

5.1. Gerenciamento de Riscos

Risco de Crédito

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

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

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

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

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

- Aderência do ativo em questão à política de investimentos dos fundos da FAR;
- Análise das características do ativo e dos participantes envolvidos na operação pelo modelo de rating da FAR;
- Análise das características de Operações com risco corporativo (em resumo: “Opinião Legal” do advogado assessor, Fluxo da Operação, Análise da Exequibilidade das Garantias, Análise de Demonstrativos Financeiros e Endividamento Bancário, Relatório de avaliação dos imóveis dados em garantias, Análise setorial, entre outras características);

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

5.2 Riscos de mercado

5.2.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

5.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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, 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.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

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).

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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\$ 13.416 (exercício anterior – R\$ 13.547) a título de taxa de administração.

7. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Em 2024, foram distribuídos rendimentos no montante de - R\$ 159.044 (exercício anterior – R\$ 155.456), abaixo demonstrados:

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro Contábil	44.884	201.077
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRIs	91.625	(31.724)
(+/-) Valorização/(Desvalorização) de cotas de FII	(20.613)	(19.867)
(+/-) Outras Receitas Não Recebidas ou Recebidas de Exercícios Anteriores	45.630	11.519
(+/-) Despesas não pagas, liquidas das pagas	(213)	(100)
Lucro base Caixa sem o efeito da sobra de distribuição das emissões	161.312	160.905

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Caixa Líquido das Atividades Operacionais	161.312	160.905
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	153.246	152.842
Rendimentos apropriados e distribuídos no exercício	159.044	155.456
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	11.708	14.043
Resultado do exercício distribuído	145.768	143.749
Total pago no exercício	157.476	157.792
Resultado do exercício a distribuir	13.274	11.708
Percentual distribuído	98,59%	96,62%

8. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2024 estão compostos por 15.592.424 (exercício anterior – 15.592.424) cotas, com valor R\$ 86,775033 (exercício anterior – R\$ 94,0963558) cada, totalizando R\$ 1.353.032 (exercício anterior – R\$ 1.467.191).

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

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

Em relação à terceira emissão, o início da distribuição pública foi de até 318.182 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 110,00, perfazendo o montante total de até R\$ 35.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Terceira Emissão"), conforme aprovado por Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas realizadas em 22 de julho de 2014 e em 15 de setembro de 2014, as quais foram devidamente registradas em 22 de julho de 2014, sob o número 8882208, e em 16 de setembro de 2014, sob o nº 8888712, respectivamente, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Assembleia Geral de Emissão"). Foi encerrada a distribuição de cotas da 3ª (terceira) oferta pública do Fundo, correspondente a 359.390 cotas, sendo 171.384 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 188.006 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 110,00, representando um montante de R\$ 39.533.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 209.332 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\$ 111,00, representando um montante de R\$ 60.750.

Em relação à sexta emissão, o início da distribuição pública foi de até 2.179.915 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 115,00, perfazendo o montante total de até R\$ 250.690 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\$ 299.999.

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\$ 509.956. A Oferta contou com taxa de distribuição primária de R\$ 4,02 por cota, totalizando R\$ 20.701, destinado ao pagamento dos custos da sétima emissão.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 3.152.584 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 95,16, representando um montante de R\$ 300.000. A Oferta contou com taxa de distribuição primária de R\$ 2,20 por cota, totalizando R\$ 6.936, 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 2.439.840 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 93,72, representando um montante de R\$ 228.662. A Oferta contou com taxa de distribuição primária de R\$ 2,91 por cota, totalizando R\$ 7.100, 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 2024	Data	Valor da cota em 2023
31/01/2024	93,85	31/01/2023	87,25
29/02/2024	93,65	28/02/2023	89,53
31/03/2024	93,36	31/03/2023	85,46
30/04/2024	91,68	30/04/2023	84,00
31/05/2024	91,94	31/05/2023	89,40
30/06/2024	90,91	30/06/2023	91,89
31/07/2024	91,31	31/07/2023	93,03
31/08/2024	91,34	31/08/2023	92,49
30/09/2024	90,67	30/09/2023	89,40
31/10/2024	89,77	31/10/2023	88,31
30/11/2024	88,69	30/11/2023	88,69
31/12/2024	86,78	31/12/2023	89,00

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 3,13% (exercício anterior 13.85%).

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 11,09% (exercício anterior – 10.70%).

11. Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valor	Percentual	Valor	Percentual
Taxa de administração	13.416	0,94	13.547	0,93
Custódia	864	0,06	906	0,06
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
Taxa Cetip	260	0,02	259	0,02
Taxa Selic	2	0,00	3	0,00
Taxa Bovespa	13	0,00	12	0,00
Taxa Anbima	6	0,00	6	0,00
Auditoria	18	0,00	3	0,00
Consultoria	31	0,00	-	-
Formador de mercado	240	0,02	232	0,02
CBLC	6	0,00	5	0,00
Outras despesas	6	0,00	362	0,02
Total despesas administrativas	14.919	1,04	15.392	1,05

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 1.433.514 (exercício anterior – R\$ 1.452.260).

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 1585/15 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%.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

15. Operações com partes relacionadas

Além da taxa de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 13.416 (nota 6) (R\$ 13.547 em 2023), serviços de distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou à Gestora do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui saldo a pagar relativo à taxa de administração no montante de R\$ 968 (R\$ 1.078 em 2023).

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

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

31/12/2024				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	1.225.526 ^(*)	-	1.225.526
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	146.904	-	-	146.904
Total do ativo	146.904	1.225.526^(*)	-	1.372.430

31/12/2023				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	1.309.761 ^(*)	-	1309.761
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	179.874	-	-	179.874
Total do ativo	179.874	1.309.761^(*)	-	1.489.635

^(*) 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 2024 e 2023 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

17. Indicadores financeiros

Performance operacional

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2023	1.467.191
Outras (receitas) despesas operacionais	
Receitas com Ativos Financeiros	59.789
Despesas operacionais e administrativas	(14.905)
Lucro Líquido	44.884
Distribuição de rendimentos	(159.043)
Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2024	1.353.032

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22 de 14 de janeiro de 2003, o Administrador não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Política de divulgação das informações

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

20. Alterações estatutárias

Assembleia Geral de Cotistas em 03 de maio de 2024 deliberou sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador referente ao exercício de dezembro de 2023.

21. Evento subsequente

Instrumento Particular de Alteração, realizado no dia 05 de março de 2025, em virtude da nova regulamentação aplicável aos fundos de investimento trazida pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), de modo a adaptá-lo e atualizá-lo às disposições de tal Resolução, conforme previsto nos arts. 134 e 135 da Parte Geral da Resolução CVM 175, passará a vigorar em 05 de março de 2025.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

EDUARDO CHALUB MARINO
Diretor Responsável