

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 2025

Ref.: Relatório nº 263O9-039-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
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 2025 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 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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 – Aplicações financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o fundo possuía o montante de R\$ 1.180.094mil, o equivalente a 89,75% do seu Patrimônio Líquido, investido em certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”). Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração, 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 das obrigações com certificados de recebíveis imobiliários e respectivo resultado apurado no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

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

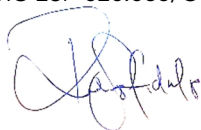
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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, 27 de março de 2026

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



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

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
Administrado pelo Banco Fator S.A.
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)
Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2025
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		208.076	15,82	176.474	13,04	Circulante	119.495	9,09	48.967	3,62
Disponibilidades		38	0,00289	38	0,00	Rendimentos a distribuir	13.283	1,0102	13.274	0,98
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		25.344	1,92746	#	2,18	Provisões e contas a pagar	45.816	3,484401	1.060	0,08
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	25.342	1,92731	-	0,00	Taxa de administração	1.051	0,079931	968	0,07
Aplicações Operações Compromissadas - LFT	4	-	0	29.530	2,18	Outros	44.765	3,404471	92	0,01
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	4	2	0,00015							
Aplicações financeiras de natureza imobiliária					-	Obrigações financeiras de natureza imobiliária				
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4	171.980	13,0794	146.905	10,86	Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	60.396	4,59324	34.633	2,56
Outros valores a receber		10.714	0,81482	1	0,00				-	-
Não circulante		1.226.309	93,2633	1.225.526	90,58	Patrimônio líquido	1.314.889	97,18	1.353.032	100,00
Realizável a longo prazo		1.226.309	93,2633	1.225.526	90,58	Cotas integralizadas	1.578.220	120,03	1.578.220	116,64
Aplicações financeiras		1.226.309	93,2633	1.225.526	90,58	(-) Gasto com colocação de cotas	(21.218)	(1,61)	(21.218)	(1,57)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.180.094	89,7486	1.225.526	90,58	Lucros acumulados	736.949	56,05	616.049	45,53
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	1.259.618	95,7965	1.236.406	91,38	(-) Distribuição de rendimentos	(979.062)	(74,46)	(820.019)	(60,61)
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(79.524)	-6,048	(10.880)	(0,80)					
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		46.215	3,51475	-	-					
Letra Financeira do Tesouro - LFT	4	46.215	3,51475	-	-					
Total do ativo		1.434.384	109,09	1.402.000	103,62	Total do passivo	1.434.384	109,09	1.401.998	103,62

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
Administrado pelo Banco Fator S.A.
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)
Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	131.610	54.964
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	161.880	160.355
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários 3.c	25.728	(97.444)
Prejuízo/Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	1.800	2.305
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(68.644)	(1.460)
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII	111.125	87.398
Dividendos/Bonificação a receber	20.280	20.613
Despesas de operações compromissadas - CRI	(9.469)	(4.931)
Desvalorização de fundos de investimento imobiliário - FII	(111.090)	(111.781)
IR sobre venda de fundos de investimento imobiliário - FII	-	(91)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	131.610	54.964
Outros ativos financeiros	3.506	4.825
Rendas com operações compromissadas	3.506	4.825
Outras receitas/despesas	(14.216)	(14.905)
Remuneração dos prestadores de serviço	(12.157)	(13.416)
Custódia	(802)	(864)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Taxa cetip	(342)	(260)
Taxa selic	(2)	(2)
Taxa bovespa	(17)	(13)
Taxa anbima	(6)	(6)
Auditoria	(22)	(18)
Consultoria	(245)	(31)
Formador de mercado	(252)	(240)
CBLC	(5)	(6)
Outras despesas	(309)	(6)
Outras receitas	-	14
Lucro líquido	120.900	44.884

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
Administrado pelo Banco Fator S.A.
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)
Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<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 2023	1.578.220	(21.218)	571.165	(660.976)	1.467.190
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
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
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	120.900	-	120.900
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(159.043)	(159.043)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	1.578.220	(21.218)	736.949	(979.062)	1.314.889

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
Administrado pelo Banco Fator S.A.
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)
Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Atividade operacional		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	102.454	94.414
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	59.212	60.054
Resultado de Venda de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	(305)	432
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	3.506	4.825
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII	20.280	20.722
Prêmio de venda de CRI	631	411
Resultado de Venda de CRI	110	391
Pagamento de juros de Operações Compromissadas Reversas	(9.142)	(4.819)
Pagamento de auditoria	(22)	(18)
Pagamento da taxa de administração	(4.776)	(13.527)
Pagamento da taxa de gestão	(7.298)	-
Pagamento de taxa de custódia	(802)	(865)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.175)	(708)
Caixa líquido das atividades operacionais	162.673	161.312
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(305.974)	(230.085)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	18.707	131.121
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	290.080	92.014
Compra Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	275.091	44.365
Venda Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	(249.654)	(75.578)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(48.624)	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	2.128	546
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	56.482	8.348
Compra de Letra Financeira do Tesouro - LFT	(46.062)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(7.826)	(29.269)
Atividade de financiamento		
Rendimentos pagos	(159.034)	(157.476)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(159.034)	(157.476)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.187)	(25.434)
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	29.568	55.002
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	25.381	29.568

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

(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 adaptado 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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

(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.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2026.

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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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".

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	46.215	-
Letras do Tesouro Nacional - NTN	-	-
Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	-
Aplicações em Títulos de Renda Fixa	46.215	-

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

São aplicações em títulos públicos, mantidas para gestão de caixa no curto prazo. Esses investimentos são classificados como caixa e equivalentes de caixa em função da alta liquidez e do baixo risco.

	31/12/2025	31/12/2024
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	-	29.530
Letras do Tesouro Nacional - NTN	25.342	-
Letras do Tesouro Nacional - LTN	2	-
Aplicações em Operações Compromissadas	25.344	29.530

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Operações Compromissadas – CRI	60.396	34.633

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.

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

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's no montante de R\$ 1.259.618 (R\$ 1.236.406 em 2024).

#	Título	Emissão/ série	Custo-2024	Valor de Mercado 2024	Custo- 2025	Valor de Mercado 2025	Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
1	22J0268287	6ª / 1ª	61.458	57.770	61.458	67.598	Habitasec Securitizadora S.A.	24/10/2034	9,50% a.a.	N/A	IPCA
2	25F1981809	35ª/1ª	-	-	51.582	51.646	Leverage Securitizadora	25/06/2030	4% a.a.	BBB-	CDI +
3	25B2867899	93ª/1ª	-	-	52.522	49.594	Provincia Securitizadora	25/04/2029	11,5% a.a.	BBB+	IPCA
4	21D0737500	1ª / 371ª	35.000	40.526	35.000	43.760	True Securitizadora S.A. (b)	15/04/2028	4,84% a.a.	brAAA	IPCA
5	24L1812703	352/1ª	39.470	39.523	39.470	40.668	Opea Securitizadora S.A. (a)	20/10/2037	10,00% 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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

#	Título	Emissão/ série	Custo-2024	Valor de Mercado 2024	Custo- 2025	Valor de Mercado 2025	Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
6	22E1273339	2ª / 1ª	35.000	37.162	35.000	40.442	Canal Companhia de Securitização	17/05/2027	10,00% a.a.	N/A	IPCA
7	23L2343460	232ª / 1ª	47.816	42.007	47.816	40.185	Opea Securitizadora S.A. (a)	07/11/2033	6,68% a.a.	A3	IPCA
8	20F0719220	4ª / 93ª	45.984	37.806	45.984	39.375	Virgo Securitizadora S.A.	05/07/2045	5,11% a.a.	N/A	IPCA
9	22L1258273	17ª / 1ª	37.465	38.562	37.465	36.541	Habitasec Securitizadora S.A.	19/12/2034	8,72% a.a.	N/A	IPCA
10	20J0909894	1ª / 44ª	43.535	36.366	43.535	36.211	Travessia Securitizadora S.A.	10/01/2036	6,00% a.a.	brA(sf)	IPCA
11	24F1126758	66ª/1ª	34.961	33.234	34.961	34.379	Provincia Securitizadora	10/03/2037	8,75% a.a.	N/A	IPCA
12	24L2473636	92/1ª	17.500	17.533	33.518	33.469	Provincia Securitizadora	17/12/2029	9,55% a.a.	N/A	IPCA
13	22E1284935	24ª / 11ª	40.107	34.373	40.107	33.419	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	6,75% a.a.	N/A	IPCA
14	20G0926014	1ª / 193ª	34.358	31.471	34.358	32.912	Habitasec Securitizadora S.A.	20/07/2041	5,70% a.a.	N/A	IPCA
15	20K0568000	4ª / 132ª	36.938	33.276	36.938	31.906	Virgo Companhia de Securitização (c)	15/11/2032	7,50% a.a.	N/A	IPCA
16	21D0457416	1ª / 316ª	49.985	33.800	49.985	31.817	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/04/2026	10,00% a.a.	N/A	IPCA
17	21L0666509	1ª / 422ª	35.000	29.839	35.000	27.991	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/12/2031	6,50% a.a.	N/A	IPCA
18	20G0703191	1ª / 84ª	31.307	28.831	31.307	27.934	Barigui Securitizadora S.A.	10/07/2035	5,24% a.a.	AA	IPCA
19	20K0696607	1ª / 290ª	30.103	24.081	30.103	25.933	True Securitizadora S.A. (b)	14/11/2040	7,90% a.a.	N/A	IPCA
20	21B0631104	4ª / 173ª	25.568	25.711	25.568	25.726	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	10/12/2036	6,24% a.a.	N/A	IPCA
21	21D0543780	1ª / 335ª	30.294	24.864	30.294	25.318	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/03/2038	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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

#	Título	Emissão/ série	Custo-2024	Valor de Mercado 2024	Custo- 2025	Valor de Mercado 2025	Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
22	20K0571487	4ª / 133ª	30.049	24.722	30.049	23.674	Virgo Companhia de Securitização (c)	13/11/2030	4,99% a.a.	N/A	IPCA
23	20A0978038	1ª / 268ª	25.000	23.324	25.000	22.832	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
24	20B0980166	1ª / 212ª	31.230	24.239	31.230	22.480	True Securitizadora S.A. (b)	16/02/2032	4,72% a.a.	AAsf	IPCA
25	22D0945203	1ª / 424ª	27.586	24.424	27.586	22.238	Opea Securitizadora S.A. (a)	19/04/2032	8,61% a.a.	N/A	IPCA
26	19L0899539	1ª / 30ª	26.931	20.813	26.931	20.944	Travessia Securitizadora S.A.	15/01/2036	6,00% a.a.	brBBB	IPCA
27	25L3861195	110ª/1ª	-	-	20.500	20.513	Habitasec Securitizadora S.A.	29/12/2037	12,5% a.a.	BBB+	IPCA
28	22A0226257	1ª / 469ª	25.500	21.714	25.500	20.405	Opea Securitizadora S.A. (a)	22/11/2032	6,50% a.a.	N/A	IPCA
29	20A0977906	1ª / 261ª	25.000	23.189	25.000	19.922	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
30	24B1573243	4/1ª	25.034	21.545	25.034	19.453	Leverage Securitizadora	22/07/2037	10,00% a.a.	N/A	IPCA
31	25K3285301	106ª/1ª	-	-	19.000	19.040	Habitasec Securitizadora S.A.	27/11/2029	4,00% a.a.	A	CDI +
32	23K2348010	223ª / 1ª	44.000	32.588	35.498	18.417	Opea Securitizadora S.A. (a)	26/11/2029	10,50% a.a.	A3	IPCA
33	24L2679482	357/1ª	23.356	23.442	23.356	18.178	Opea Securitizadora S.A. (a)	22/12/2039	9,50% a.a.	N/A	IPCA
34	22F1357736	24ª / 2ª	20.000	17.439	20.000	17.077	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	7,00% a.a.	N/A	IPCA
35	21H0976574	4ª / 338ª	20.096	17.158	20.096	16.982	Virgo Companhia de Securitização (c)	27/08/2041	6,50% a.a.	N/A	IPCA
36	20L0710860	1ª/ 313ª	24.456	18.706	24.456	16.448	Opea Securitizadora S.A. (a)	14/05/2030	5,70% 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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

#	Título	Emissão/ série	Custo-2024	Valor de Mercado 2024	Custo- 2025	Valor de Mercado 2025	Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
37	19K0981682	4ª / 55ª	20.654	15.507	20.654	14.728	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	7,00% a.a.	N/A	IPCA
38	21F1035597	1ª / 362ª	17.784	15.357	17.784	14.235	True Securitizadora S.A. (b)	21/06/2032	5,5% a.a.	N/A	IPCA
39	25E3518733	105ª/1ª	-	-	15.650	14.142	Provincia Securitizadora	30/05/2035	12,00% a.a.	BBB	IPCA
40	21I0892057	1ª / 433ª	14.804	14.277	14.804	13.952	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2031	8,08% a.a.	N/A	IPCA
41	21L0695831	1ª / 91ª	19.097	15.156	19.097	13.368	Travessia Securitizadora S.A.	15/02/2030	7,50% A.A.	N/A	IPCA
42	20J0545879	1ª / 40ª	24.835	13.886	24.835	12.672	Travessia Securitizadora S.A.	12/09/2035	8,00% a.a.	N/A	IPCA
43	19K0981679	4ª / 54ª	14.133	12.034	14.133	11.048	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	6,19% a.a.	N/A	IPCA
44	23E1930252	1ª / 542ª	10.890	9.424	10.890	9.574	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/03/2038	8,00% a.a.	Aa3	IPCA
45	18J0698011	2ª/303ª	20.032	12.255	20.032	9.526	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
46	21J0648697	1ª / 468ª	15.190	9.232	15.190	9.131	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	8,46% a.a.	N/A	IPCA
47	25L3391401	112ª/1ª	-	-	8.000	8.017	Habitasec Securitizadora S.A.	26/12/2030	4,50% a.a.	BBB	CDI +
48	23E3611801	2ª/3ª	15.000	14.893	6.790	7.111	Canal Companhia de Securitização	15/05/2027	11,00% a.a.	N/A	IPCA
49	21J0648649	1ª / 467ª	16.501	7.115	16.501	7.037	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	N/A	IPCA
50	21C0774127	1ª / 222ª	7.092	6.555	7.092	6.732	Habitasec Securitizadora S.A.	25/03/2041	5,90% a.a.	N/A	IPCA
51	22I1423539	98ª / 1ª	11.000	6.718	11.000	5.685	True Securitizadora S.A. (b)	15/09/2027	3,00% a.a.	A(bra)	CDI

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

#	Título	Emissão/ série	Custo-2024	Valor de Mercado 2024	Custo- 2025	Valor de Mercado 2025	Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
52	25F2703942	2ª/1ª	-	-	5.039	5.020	Artesanal Sec	21/06/2035	2,50% a.a.	A	CDI +
53	10D0018560	1ª / 156ª	8.564	3.986	8.564	4.162	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
54	20J0837185	27ª / 1ª	17.067	5.264	17.067	3.991	Vert Securitizadora S.A.	15/10/2040	6,50% a.a.	N/A	IPCA
55	13L0034539	1ª / 1ª	3.057	3.144	3.057	3.529	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	8,15% a.a.	N/A	IGP-M
56	10D0018564	1ª / 157ª	1.753	2.639	1.753	2.921	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
57	19H0182182	4ª / 116ª	35.563	4.123	35.563	1.848	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	08/12/2027	5,00% a.a.	N/A	IGP-M
58	24J4921075	221ª/1ª	10.031	10.080	1.390	1.378	Virgo Companhia de Securitização (c)	14/05/2031	5,65% a.a.	N/A	CDI +
59	16L0152594	1ª / 83ª	1.110	1.200	1.110	1.267	True Securitizadora S.A. (b)	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
60	18F0879525	1ª/149ª	7.124	1.683	7.124	1.243	True Securitizadora S.A. (b)	29/11/2032	8,5% a.a.	N/A	IPCA
61	11I0019326	1ª / 259ª	2.182	609	2.182	661	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
62	13C0038450	2ª / 192ª	5.342	380	5.342	380	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	30/12/2050	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
63	12J0037879	1ª / 69ª	1.270	344	1.270	378	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
64	15F0717310	2ª / 255ª	8.552	3.131	8.552	305	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
65	21E0665350	1ª / 50ª	22.188	9.855	1.114	122	Travessia Securitizadora S.A.	24/04/2026	6,33% 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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

#	Título	Emissão/ série	Custo-2024	Valor de Mercado 2024	Custo- 2025	Valor de Mercado 2025	Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
66	11K0018241	1ª / 269ª	291	33	291	27	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
67	15L0648443	1ª / 132ª	40.242	31.552	-	-	Opea Securitizadora S.A. (a)	12/11/2031	6,00% a.a.	N/A	IPCA
68	19I0330886	11ª / 1ª	29.975	16.049	-	-	Vert Securitizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	N/A	IPCA
69	22H2247401	14ª / 2ª	19.390	10.492	-	-	Travessia Securitizadora S.A.	22/01/2026	12,00% a.a.	N/A	IPCA
70	21C0711012	4ª / 204ª	12.330	8.777	-	-	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2031	7,8% a.a.	N/A	IPCA
71	21C0804567	4ª / 206ª	12.345	7.791	-	-	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2028	7,8% a.a.	N/A	IPCA
72	20E0031084	1ª / 79ª	18.202	7.537	-	-	Barigui Securitizadora S.A.	10/05/2035	5,75% a.a.	AA	IPCA
73	21C0804584	4ª / 207ª	7.345	4.930	-	-	Virgo Companhia de Securitização (c)	25/03/2030	7,8% a.a.	N/A	IPCA
74	15L0542353	1ª / 22ª	7.339	4.395	-	-	True Securitizadora S.A. (b)	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
75	22D0371159	1ª / 105ª	5.000	4.362	-	-	Bari Securitizadora S.A.	25/03/2042	6,10% a.a.	N/A	IPCA
76	18L1364767	5ª / 1ª	2.713	585	-	-	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	N/A	IPCA
77	10G0033154	4ª / 7ª	4.933	584	-	-	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
78	18L1364801	5ª / 2ª	2.234	430	-	-	Vert Securitizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	N/A	IPCA
			1.553.241	1.236.402	1.533.077	1.259.617					

(*) Rating corporativo.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

(**) 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. Operação lastreada em Notas Comerciais 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.
2. Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Será construído um empreendimento de alto padrão da Gafisa S.A. na Avenida Epitácio Pessoa no bairro de Ipanema no Rio de Janeiro/RJ.
3. Operação lastreada em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda e/ou Nota Comercial cuja devedora é a Summus Engenharia. Empresa com 12 anos de história no mercado imobiliário goiano voltada para empreendimentos de alto padrão construtivo, entregando loteamentos e condomínios de casas conceito luxo.
4. Operação lastreada em uma Debênture de emissão da Direcional Engenharia, cujo CRI obteve Rating AAA 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.
5. Operação 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.
6. 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.
7. 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.
8. Operação lastreada 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.
9. 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 garantia, temos Alienação Fiduciária de Imóveis Logísticos e Supermercados, num LTV inicial de 67%.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

10. Operação lastreada em parcelas mensais devidas pelo Governo do Estado de São Paulo (Rating AA pela Fitch), referente a construção de áreas institucionais e comerciais pela Canopus, no âmbito da execução do contrato de Parceria Público-Privada da concessão iniciada em 2015. A operação conta com cessão fiduciária de fluxo de recebíveis da CDHU como cessão fiduciária.
11. 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.
12. Operação lastreada em Nota Comercial cuja devedora é a Patrimonio Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A. A Patrimonio atua desde 1995 no mercado nacional com desenvolvimento de produtos residenciais, comerciais e loteamentos, já possui mais de 50 empreendimentos entregues com presença em 5 estados, totalizando mais de 1,5 milhões de m² construídos e 3 mil unidades entregues.
13. Operação lastreada 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".
14. Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um 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.
15. Operação lastreada em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana). Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP.
16. 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.
17. Operação lastreada 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. A aquisição está sendo feita pelo CSHG Renda Urbana FII - HGRU11, contando com garantia de Alienação Fiduciária das lojas com LTV inicial de 55% e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
18. Operação lastreada 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.
19. Operação lastreada em contratos de locação atípicos, tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A.(listada em bolsa Rating pela Fitch), referente à construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país. A operação conta com mecanismo de aceleração que utiliza recursos excedentes da SPE para promover amortização extraordinária.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Operação lastreada em contratos de locação de imóveis logísticos e comerciais, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, onde são desenvolvidos diversos negócios do Grupo JSL (Serviços Logísticos, Concessionárias de Caminhão, Escritórios Comerciais, etc.). A Fiadora JSL S.A. possui o Rating AA pela Standard & Poor's.
24. 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 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.
25. Operação lastreada 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.
26. Operação lastreada 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.
27. Operação lastreada em CCI representativa de CCVs. Financiamento de obra dos empreendimentos Reserva Sauípe e Terra Dourada localizados na Bahia. A OR atua há quase 20 anos no mercado imobiliário, com foco na incorporação e construção de empreendimentos residenciais, corporativos e loteamentos.
28. Operação lastreada 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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

29. Operação lastreada 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.
30. 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.
31. Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento Legacy, localizado na Alameda das Catabas, 96, Caminho das Árvores – Salvador/BA
32. 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.
33. 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.
34. Operação lastreada 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”.
35. Operação lastreada em uma Debênture Imobiliária do Grupo Airport Town, player do mercado de logística da Grande São Paulo. O Grupo tem sede em Guarulhos/SP e conta com empreendimentos localizados nos principais corredores logísticos de São Paulo, tendo como foco os setores industrial-logístico, mas também atuando para setores comerciais e empresariais.
36. Operação lastreada 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.
37. Operação lastreada 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.
38. 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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

39. Operação lastreada em CCI representativas de CCB cuja devedora é a Guestier que desde 2015 atua no ramo de Loteamento residencial com conceito de Resort, possuem 3 empreendimentos já concluídos e 1 em construção. Atualmente contam com capital europeu e majoritariamente brasileiro.
40. Operação lastreada 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.
41. 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.
42. Operação lastreada 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.
43. Operação lastreada 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.
44. 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.
45. Operação lastreada 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.
46. 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.
47. Operação lastreada em CCI representativa de Notas Comerciais. Financiamento de obra do empreendimento OR Evoke, localizado na rua Vitória Régia, 121 - Paiva, Cabo de Santo Agostinho/PE. A OR atua há quase 20 anos no mercado imobiliário, com foco na incorporação e construção de empreendimentos residenciais, corporativos e loteamentos.
48. 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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

49. 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.
50. 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.
51. 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).
52. Operação lastreada em Notas Comerciais, em garantia a cessão fiduciária de diversos contratos de locação com o Grupo Muffato, além da alienação fiduciária de imóveis na razão de 128% sobre o valor da dívida inicial (valor de venda forçada).
53. Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
54. Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, financiados em diversas capitais do Brasil.
55. Operação lastreada em contrato de locação atípico da Universidade Anhanguera, localizada em Bauru/SP e inaugurada em 2004, cujo devedor pertence ao grupo Cogna Educação (antiga Kranton e listada em bolsa), que possui Rating AA+ pela Fitch.
56. Operação lastreada 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.
57. 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.
58. Operação lastreada em compromissos de compra e venda de diversos lotes do Residencial Montanini, em Três Lagoas/MS, loteamento já concluído.
59. Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.
60. Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

61. Operação lastreada 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.
62. Operação lastreada 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.
63. Operação lastreada 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.
64. 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 está alienado ao CRI após a entrega do imóvel pronto.
65. Operação lastreada em contratos de financiamento de imóveis para devedores pulverizados, financiados pela Brazilian Securities em diversas cidades.
66. Operação lastreada 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.
67. Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de treinamento, cuja devedora é a Azul Linhas Aéreas 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).
68. 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.
69. Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagrill, 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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

70. Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagrill, 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.
71. Operação lastreada 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.
72. Operação lastreada em CCB cuja devedora é a Cooperativa Agroindustrial Copagrill, 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.
73. Operação lastreada 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.
74. 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.
75. Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.
76. Operação lastreada em contratos de locação de lojas do Shopping da Bahia, inaugurado em 1975 em Salvador/BA, que é administrado pelo grupo Alliance Sonae, Rating AAA pela Fitch.
77. Operação lastreada em contratos de empréstimo com devedores pulverizados na modalidade Home Equity, originados pela Creditas, que foram financiados em diversas capitais do Brasil.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo obteve rendimento com Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 161.880 (R\$ 160.355 em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo obteve valorização a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários rendimento no montante de R\$ 25.728 (desvalorização de R\$ 97.444 em 2024).

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

Provisão para devedores duvidosos ("PDD")

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os ativos default ou em deterioração significativa para os quais foi constituída PDD, estão assim apresentados:

CRI	Código Cetip	PDD 2025	PDD 2024
(i) Brazilian Securities cia de Securitização	10D0018560	3.820	3.613
(ii) Brazilian Securities cia de Securitização	10D0018564	2.912	2.637
(iii) Brazilian Securities cia de Securitização	11I0019326	610	552
(iv) Brazilian Securities cia de Securitização	13L0034539	3.510	3.136
(v) Bari Securitizadora S.A.	16L0152594	721	562
(vi) Habitasec Securitizadora S.A.	22J0268287	67.570	-
(vii) Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	13C0038450	380	380
Total		79.524	10.880

(i) e (ii) 10D0018560 e 10D0018564: A carteira de créditos adimplentes é insuficiente para cobrir o saldo da operação. A PDD foi calculada a partir do relatório de acompanhamento dos recebíveis disponibilizado pela securitizadora Brazilian Securities.

(iii) 11I0019326: A carteira de créditos adimplentes é insuficiente para cobrir o saldo da operação. A PDD foi calculada a partir do relatório de acompanhamento dos recebíveis disponibilizado pela securitizadora Brazilian Securities.

(iv) 13L0034539: O contrato de locação que gerava lastro para o CRI foi interrompido e há uma disputa arbitral sobre a multa atipicidade. Devido à incerteza temporal de resolução do caso, adotou-se 100% de PDD.

(v) 16L0152594: A carteira de créditos adimplentes é insuficiente para cobrir o saldo da operação. A PDD foi calculada a partir do relatório de acompanhamento dos recebíveis disponibilizado pela securitizadora Opea.

(vi) 22J0268287: A empresa entrou com pedido de recuperação judicial. A garantia da operação é um imóvel operacional da empresa, o que significa que será de difícil recuperação. Por essa razão, adotou-se 100% de PDD.

(vii) 13C0038450: Os contratos com parcelas em atraso estão passando por execução, mas não há estimativa sobre a recuperação dos imóveis. Por essa razão, adotou-se 100% de PDD.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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

31/12/2025				
Fundo	Quantidade	Valor	% (*)	Controle
TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (i)	497.500	48.740	1,53	Não
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I (ii)	4.000.000	35.480	16,41	Não
Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (iii)	3.871.120	30.001	35,48	Não
EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (iv)	1.977.288	16.313	18,12	Não
RBR Rendimento High Grade Fundo de Investimento Imobiliário (v)	151.058	13.228	0,93	Não
Pátria Securities Fundo de Investimento Imobiliário (vi)	173.273	11.185	0,94	Não
Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (vii)	953.756	9.213	12,86	Não
Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (viii)	638.172	4.614	0,39	Não
RBR Crédito Imobiliário Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário (ix)	32.783	3.206	0,26	Não
Total	12.294.950	171.980	86,92	

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

(i) O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – TRXF11 iniciou suas atividades em 15 de outubro de 2019 e tem por objetivo investir em imóveis comerciais, corporativos, industriais, varejistas e logísticos, tanto prontos quanto em desenvolvimento, buscando geração de renda recorrente e ganho de capital através de contratos de locação de longo prazo.

Fundo investido gerido pela TRX Gestora De Recursos Ltda. e administrado pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., possui foco prioritário em ativos imobiliários de alta qualidade, podendo operar também no modelo built-to-suit. O fundo finalizou o mês de dezembro/24 com um PL de R\$ 2,042 Bilhões.

(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) 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.

(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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

(v) O RBR Rendimento High Grade FII – RBRR11 iniciou suas atividades em 2 de maio de 2018 e tem por objetivo auferir renda por meio de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), além de LH, LCI, LIG, cotas de FII e outros valores mobiliários permitidos pela legislação aplicável, buscando proporcionar rendimento estável por meio de operações de crédito imobiliário de menor risco.

Fundo investido gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., investe majoritariamente em CRIs, respeitando a política de manter no mínimo 67% do patrimônio líquido alocado nesse tipo de ativo.

(vi) O Pátria Securities Fundo de Investimento Imobiliário – PSEC11 iniciou suas atividades em fevereiro de 2020 e tem por objetivo investir primordialmente em cotas de outros Fundos Imobiliários, além de atuar de forma complementar em ações ou cotas de sociedades, fundos de participações, CRI, FIDC, LH, LCI, LIG e outros valores mobiliários permitidos pela legislação aplicável. A estratégia busca geração de renda recorrente e diversificação por meio de um portfólio multiestratégia exposto a diferentes classes do mercado imobiliário.

Fundo investido gerido pela Pátria – VBI Securities Ltda. e administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., opera como um fundo multiestratégia com gestão ativa, buscando capturar oportunidades em diversos segmentos imobiliários.

(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.

(viii) 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.

(ix) 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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

Informações fundos de investimentos imobiliários em 31 dezembro de 2024.

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.

(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.

(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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

(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.

(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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou operações envolvendo derivativos.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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);
- 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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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

5.2 Riscos de mercado

5.2.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

5.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

- 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;

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

5.2.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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

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

5.2.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

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."

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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.

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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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 à 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).

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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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 correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo, já considerando, para tanto, a remuneração do escriturador que será paga diretamente pelo Administrador.

Independentemente do percentual acima indicado, o Administrador sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal, de modo que a Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) por mês ("Taxa de Administração Mensal Mínima") e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração Mensal Mínima.

No exercício atual, foi apropriada a importância de R\$ 12.157 (exercício anterior – R\$ 13.416) 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 2025, foram distribuídos rendimentos no montante de - R\$ 159.043 (exercício anterior – R\$ 159.044), abaixo demonstrados:

Lucro Contábil	31/12/2025	31/12/2024
	120.900	44.884
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRIs	41.970	91.625
(+/-) Valorização/(Desvalorização) de cotas de FII	(20.280)	(20.613)
(+/-) Outras Receitas Não Recebidas ou Recebidas de Exercícios Anteriores	(340)	45.630
(+/-) Despesas não pagas, liquidas das pagas	143	(213)
Lucro base Caixa sem o efeito da sobra de distribuição das emissões	142.393	161.312

Caixa Líquido das Atividades Operacionais	142.393	161.312
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	135.273	153.246
Rendimentos apropriados e distribuídos no exercício	159.043	159.043

Pagamento no exercício (valores brutos)

Resultado distribuído referente ao exercício anterior	13.274	11.708
Resultado do exercício distribuído	145.760	145.768
Total pago no exercício	159.034	157.476

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

Resultado do exercício a distribuir	13.283	13.274
Percentual distribuído	97,77%	98,59%

8. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2025 estão compostos por 15.592.424 (exercício anterior – 15.592.424) cotas, com valor R\$ 84,328768 (exercício anterior – R\$ 86,775033) cada, totalizando R\$ 1.314.889 (exercício anterior – R\$ 1.353.032).

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

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

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

Em relação à quarta emissão, o início da distribuição pública foi de até 339.806 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 103,00, perfazendo o montante total de até R\$ 35.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A 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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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.

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.

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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 2025	Data	Valor da cota em 2024
31/01/2025	86,94	31/01/2024	93,85
28/02/2025	86,79	29/02/2024	93,65
31/03/2025	87,30	31/03/2024	93,36
30/04/2025	88,70	30/04/2024	91,68
30/05/2025	84,97	31/05/2024	91,94
30/06/2025	84,55	30/06/2024	90,91
31/07/2025	83,41	31/07/2024	91,31
29/08/2025	83,74	31/08/2024	91,34
30/09/2025	83,96	30/09/2024	90,67
31/10/2025	83,76	31/10/2024	89,77
28/11/2025	84,24	30/11/2024	88,69
31/12/2025	84,33	31/12/2024	86,78

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 3,00% (exercício anterior 3.13%).

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 11,89% (exercício anterior – 11,09%).

11. Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valor	Percentual	Valor	Percentual
Remuneração dos prestadores de serviços	12.157	0,91	13.416	0,94
Custódia	802	0,06	864	0,06
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
Taxa Cetip	342	0,03	260	0,02
Taxa Selic	2	0,00	2	0,00
Taxa Bovespa	17	0,00	13	0,00
Taxa Anbima	6	0,00	6	0,00
Auditoria	22	0,00	18	0,00
Consultoria	245	0,02	31	0,00
Formador de mercado	252	0,02	240	0,02
CBLC	5	0,00	6	0,00
Outras despesas	309	0,02	6	0,00

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

Total despesas administrativas	14.216	1,06	14.919	1,04
---------------------------------------	---------------	-------------	---------------	-------------

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 1.337.374 (exercício anterior – R\$ 1.433.514).

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%.

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\$ 12.074 (nota 6) (R\$ 13.416 em 2024), serviços de distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou à Gestora do Fundo. Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui saldo a pagar relativo a taxa de administração no montante de R\$ 1.051 (R\$ 968 em 2024).

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:

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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

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

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

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

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

31/12/2025				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	1.180.094 (*)	-	1.180.094
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	171.980	-	-	171.980
Letra Financeira do Tesouro – LFT	46.215	-	-	46.215
Total do ativo	218.195	1.180.094 (*)	-	1.398.289

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

(*) 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 2025 e 2024 o Fundo não possui passivos mensurados pelo 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)
(Gerido pelo Far Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e Gestora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

17. Indicadores financeiros

Performance operacional

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2024	1.353.032
Outras (receitas) despesas operacionais	
Receitas com Ativos Financeiros	135.116
Despesas operacionais e administrativas	(14.216)
Lucro Líquido	120.900
Distribuição de rendimentos	(159.044)
Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2025	1.314.889

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Resolução CVM nº 23/2021 de 25 de fevereiro de 2021, 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

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