



## **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 11.664.201/0001-00

(Administrado por: Banco Fator S.A.)

CNPJ: 33.644.196/0001-06

### **Demonstrações financeiras**

Em dezembro de 2023 e de 2022

com Relatório dos Auditores Independentes

## **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 11.664.201/0001-00

(Administrado por: Banco Fator S.A.)

CNPJ: 33.644.196/0001-06

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2023 e de 2022.

## **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balço patrimonial ..... 8

Demonstrações dos resultados ..... 9

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido ..... 10

Demonstrações dos fluxos de caixa ..... 11

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras ..... 12

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

### **Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 7 e para a demonstração das evoluções do patrimônio líquido referente ao valor distribuído pelo Fundo, 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, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

### **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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### **Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários**

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

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

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

## **Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação**

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

### **Distribuição de rendimentos aos cotistas**

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

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

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

- Verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo;
- Análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014;
- Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pelo Administrador;
- Analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Administrador para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; e
- Avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 7.

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

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

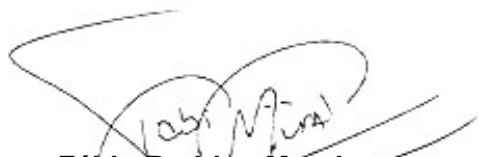
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, determinamos 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, 26 de março de 2024

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muralo**

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



**Leonardo Boiâni Antoniazzi**

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

**Administrado pelo Banco Fator S.A.**

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>% PL</u>	<u>2022</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>% PL</u>	<u>2022</u>	<u>% PL</u>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>236.044</u></b>	<b><u>16,09</u></b>	<b><u>234.568</u></b>	<b><u>16,50</u></b>	<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>78.614</u></b>	<b><u>5,36</u></b>	<b><u>117.941</u></b>	<b><u>8,30</u></b>
Disponibilidades		39	0,00	38	0,00	Rendimentos a distribuir		11.708	0,80	14.043	0,99
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		54.963	3,75	87.704	6,17	Provisões e contas a pagar		1.172	0,08	1.289	0,09
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	54.963	3,75	-	-	Taxa de administração	15	1.078	0,07	1.225	0,09
Aplicações Operações Compromissadas - LFT	4	-	-	87.704	6,17	Outros		94	0,01	64	0,00
Aplicações financeiras de natureza imobiliária						Obrigações financeiras de natureza imobiliária					
Aplicações Operações Compromissadas - CRI	4	-	-	-	-	Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	4	65.734	4,48	102.609	7,22
Aplicações financeiras de natureza imobiliária											
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4.d	179.874	12,26	146.806	10,33						
Outros valores a receber		1.169	0,08	20	0,00						
<b><u>Não circulante</u></b>		<b><u>1.309.760</u></b>	<b><u>89,27</u></b>	<b><u>1.304.943</u></b>	<b><u>91,80</u></b>	<b><u>Patrimônio líquido</u></b>		<b><u>1.467.191</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>1.421.570</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>1.309.760</b>	<b>89,27</b>	<b>1.304.943</b>	<b>91,80</b>	Cotas integralizadas		1.578.220	107,57	1.578.220	111,02
Aplicações financeiras		1.309.760	89,27	1.304.943	91,80	(-) Gasto com colocação de cotas		(21.218)	(1,45)	(21.218)	(1,49)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.309.760	89,27	1.304.943	91,80	Lucros acumulados		571.172	38,93	370.088	26,03
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4.c	1.319.486	89,93	1.310.979	92,22	(-) Distribuição de rendimentos		(660.983)	(45,05)	(505.520)	(35,56)
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4.c	(9.725)	(0,66)	(6.036)	(0,42)						
<b>Total do ativo</b>		<b><u>1.545.805</u></b>	<b><u>105,36</u></b>	<b><u>1.539.511</u></b>	<b><u>108,30</u></b>	<b>Total do passivo</b>		<b><u>1.545.805</u></b>	<b><u>105,36</u></b>	<b><u>1.539.511</u></b>	<b><u>108,30</u></b>

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)

**Demonstrações do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>		<u>31/12/2023</u>	<u>R\$ Mil</u> <u>31/12/2022</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>210.949</b>	<b>110.370</b>
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	4.c	159.081	154.904
Valorização/ (Desvalorização) a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.c	32.391	(58.667)
Prejuízo/Lucro de certificados de recebíveis imobiliários		3.261	21.874
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários		(3.715)	(1.889)
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII	4.d	130.242	17.850
Dividendos/Bonificação a receber		19.867	-
Prejuízo/Lucro de de fundos de investimento imobiliário - FII		(721)	-
Despesas de operações compromissadas - CRI		(6.991)	(5.109)
Desvalorização de fundos de investimento imobiliário - FII	4.d	(122.466)	(18.593)
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>210.949</b>	<b>110.370</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>5.503</b>	<b>5.288</b>
Rendas com operações compromissadas		5.503	5.288
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(15.368)</b>	<b>(14.071)</b>
Taxa de administração	6 e 11	(13.547)	(12.803)
Custódia	11	(906)	(755)
Taxa de fiscalização CVM	11	(57)	(51)
Taxa cetip	11	(259)	(232)
Taxa selic	11	(3)	(2)
Taxa bovespa	11	(12)	(11)
Taxa anbima	11	(6)	(7)
Auditoria	11	(3)	(56)
Formador de mercado	11	(232)	(144)
CBLC	11	(5)	(5)
Outras despesas	11	(362)	(5)
Outras receitas		26	-
<b>Lucro líquido</b>		<b>201.084</b>	<b>101.587</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Notas</u>	<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 2021		1.137.142	(15.579)	268.501	(332.395)	1.057.669
Integralização de cotas no exercício		441.078	(5.639)	-	-	435.439
Lucro líquido do exercício		-	-	101.587	-	101.587
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(173.125)	(173.125)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.578.220	(21.218)	370.088	(505.520)	1.421.570
Integralização de cotas no exercício		-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	201.084	-	201.084
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(155.463)	(155.463)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.578.220	(21.218)	571.172	(660.983)	1.467.191

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

### Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

#### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Atividade operacional</b>		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	100.414	79.873
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	57.728	82.861
Resultado de Venda de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	(721)	-
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	5.503	5.288
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII	19.288	17.850
Prêmio de venda de CRI	699	-
Resultado de Venda de CRI	4.539	2.580
Pagamento de juros de Operações Compromissadas Reversas	(11.077)	(1.216)
Pagamento de auditoria	(18)	(42)
Pagamento da taxa de administração	(13.693)	(12.562)
Pagamento de taxa de custódia	(866)	(730)
Pagamento de outros gastos operacionais	(891)	(443)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<u>160.905</u>	<u>173.459</u>
<b>Atividade de investimento</b>		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(427.817)	(863.123)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	341.683	305.289
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	108.651	82.724
Compra Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	65.578	98.347
Venda Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	(98.366)	(41.691)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(66.015)	(60.235)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	471	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	39.963	2.884
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<u>(35.853)</u>	<u>(475.805)</u>
<b>Atividade de financiamento</b>		
Integralização de cotas	-	435.439
Rendimentos pagos	(157.792)	(171.845)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<u>(157.792)</u>	<u>263.594</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(32.740)</u>	<u>(38.751)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	87.742	126.493
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	55.002	87.742
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(32.740)</u>	<u>(38.751)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

## **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 nº 516/11, consubstanciadas pela Instrução CVM 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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

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

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

## **Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras** **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

Em 26 de março de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critérios de apuração**

#### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **b) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **I. Data de reconhecimento**

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

##### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

##### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

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

##### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

• Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

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

• Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

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

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

(iii) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de justo, considerando premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e os ajustes positivo e negativo a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.
- Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados, quando o valor da cota negociada não reflete o valor justo, conforme a política de precificação do Administrador, que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador.

**II. Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

**III. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**d) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

**e) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

**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 2023 e 2022 estão representadas por:

**(a) De natureza não imobiliária**

São representadas por:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aplicações em Operações Compromissadas	54.963	87.704
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	-	87.704
Letras do Tesouro Nacional - NTN	54.963	-

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

**(b) De natureza imobiliária**

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Operações Compromissadas – CRI	65.734	102.609

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's no montante de R\$ 1.319.486 (R\$ 1.310.979 em 2022).

Título	Emissão/ série	Custo- 2022(**)	Valor de		Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária	
			Mercado 2022	Custo- 2023(**)						Mercado 2023
1	CRI 1ª / 17ª	60.158	60.158	58.733	59.403	Habitasec Securitizadora S.A.	19/12/2034	8,72% a.a.	N/A	IPCA
2	CRI 1ª / 6ª	57.410	56.004	61.602	63.521	Habitasec Securitizadora S.A.	20/10/2034	8,50% a.a.	N/A	IPCA
3	CRI 1ª / 95ª	50.181	49.375	27.000	27.083	Travessia Securitizadora S.A.	24/12/2029	9,00% a.a.	N/A	IPCA
4	CRI 1ª / 316ª	49.069	45.681	37.689	37.873	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/04/2026	10,00% a.a.	N/A	IPCA
5	CRI 4ª / 93ª	46.865	45.356	47.777	42.904	Isec Securitizadora S.A.	06/07/2045	5,00% a.a.	N/A	IPCA
6	CRI 1ª / 7ª	40.173	40.805	0	0	Virgo Companhia de Securitização (c)	10/07/2034	7,40% a.a.	N/A	IPCA
7	CRI 1ª / 44ª	43.345	39.609	43.345	41.481	Travessia Securitizadora S.A.	10/01/2036	6,00% a.a.	brA(sf)	IPCA
8	CRI 8ª / 1ª	38.580	38.580	0	0	Bari Securitizadora S.A.	26/08/2027	2,30% a.a.	N/A	CDI
9	CRI 24ª / 11ª	39.259	38.277	38.140	38.661	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	6,75% a.a.	N/A	IPCA
10	CRI 4ª / 132ª	38.048	37.286	37.003	34.443	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/11/2032	7,50% a.a.	N/A	IPCA
11	CRI 1ª / 132ª	39.023	37.280	36.980	36.797	Opea Securitizadora S.A. (a)	12/11/2031	6,00% a.a.	N/A	IPCA
12	CRI 1ª / 371ª	39.816	36.521	61.400	39.391	True Securitizadora S.A. (b)	15/04/2028	4,84% a.a.	brAAA	IPCA
13	CRI 1ª / 422ª	34.948	35.707	31.956	35.269	Opea Securitizadora S.A. (a)	17/12/2031	6,50% a.a.	N/A	IPCA
14	CRI 1ª / 2ª	35.474	35.178	35.931	37.336	Canal Companhia de Securitização	17/05/2027	9,50% a.a.	N/A	IPCA
15	CRI 1ª / 193ª	40.326	33.253	40.893	35.899	Habitasec Securitizadora S.A.	20/07/2041	5,70% a.a.	N/A	IPCA
16	CRI 1ª / 84ª	32.784	30.904	49.550	32.190	Barigui Securitizadora S.A.	10/07/2035	5,00% a.a.	AA	IPCA
17	CRI 4ª / 133ª	34.752	30.686	33.272	24.707	Virgo Companhia de Securitização (c)	13/11/2030	4,99% a.a.	N/A	IPCA
18	CRI 1ª / 424ª	30.929	29.936	27.579	28.151	Opea Securitizadora S.A. (a)	19/04/2032	8,61% a.a.	N/A	IPCA
19	CRI 1ª / 212ª	31.140	27.771	29.681	27.207	True Securitizadora S.A. (b)	16/02/2032	4,70% a.a.	AAsf	IPCA
20	CRI 1ª / 335ª	30.282	27.201	30.993	27.966	Opea Securitizadora S.A. (a)	15/06/2031	4,78% a.a.	N/A	IPCA
21	CRI 1ª / 290ª	30.037	24.928	30.376	26.981	True Securitizadora S.A. (b)	14/11/2040	7,90% a.a.	N/A	IPCA
22	CRI 1ª / 469ª	24.021	24.784	36.917	24.080	Opea Securitizadora S.A. (a)	22/11/2032	6,50% a.a.	N/A	IPCA
23	CRI 4ª / 173ª	27.201	24.778	27.853	26.278	Gaia Securitizadora S.A. S.A.	10/12/2036	6,24% a.a.	N/A	IPCA
24	CRI 11ª / 1ª	25.627	23.091	22.256	21.023	Vert Securitizadora S.A.	24/06/2028	4,50% a.a.	N/A	IPCA
25	CRI 1ª / 313ª	23.458	22.891	21.793	21.400	Opea Securitizadora S.A. (a)	14/05/2030	5,70% a.a.	N/A	IPCA
26	CRI 1ª / 261ª	25.620	22.618	25.469	26.791	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
27	CRI 1ª / 268ª	25.620	22.618	37.945	26.967	Opea Securitizadora S.A. (a)	25/01/2035	6,00% a.a.	AA-	IPCA
28	CRI 1ª / 30ª	26.815	22.377	26.912	23.543	Travessia Securitizadora S.A.	15/01/2036	6,00% a.a.	brBBB	IPCA
29	CRI 1ª / 50ª	21.562	21.520	16.213	16.463	Travessia Securitizadora S.A.	24/04/2026	7% a.a.	N/A	IPCA
30	CRI 4ª / 338ª	20.039	20.367	19.785	20.512	Virgo Companhia de Securitização (c)	27/08/2041	5,55% a.a.	N/A	IPCA
31	CRI 1ª / 108ª	20.065	20.064	0	0	True Securitizadora S.A. (b)	20/12/2027	3,00% a.a.	N/A	CDI
32	CRI 2ª / 24ª	19.702	19.579	19.086	19.890	Opea Securitizadora S.A. (a)	11/04/2034	6,75% a.a.	N/A	IPCA
33	CRI 1ª / 79ª	20.442	19.141	18.564	18.463	Barigui Securitizadora S.A.	10/05/2035	5,75% a.a.	AA	IPCA
34	CRI 1ª / 91ª	18.455	18.755	18.226	18.013	Travessia Securitizadora S.A.	15/02/2030	7,50% A.A.	N/A	IPCA
35	CRI 1ª / 362ª	19.090	17.682	18.321	17.669	True Securitizadora S.A. (b)	21/06/2032	5,5% a.a.	N/A	IPCA
36	CRI 4ª / 55ª	20.522	17.470	19.814	17.646	Virgo Companhia de Securitização (c)	16/12/2031	7,00% a.a.	N/A	IPCA
37	CRI 1ª / 40ª	19.989	17.442	18.460	16.856	Travessia Securitizadora S.A.	16/09/2035	8,00% a.a.	N/A	IPCA
38	CRI 2ª / 303ª	16.131	16.108	14.512	14.796	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	15/05/2028	9,00% a.a.	N/A	IPCA
39	CRI 1ª / 433ª	14.830	14.703	15.189	15.303	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2031	8,08% a.a.	N/A	IPCA
40	CRI 1ª / 468ª	14.591	14.612	11.147	11.509	True Securitizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	N/A	IPCA

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

Título	Emissão/ série	Custo- 2022(**)	Valor de		Valor de		Securitizadora	Venc.	Juros (%)	Rating (*)	Atualização Monetária
			Mercado 2022	Custo- 2023(**)	Mercado 2023						
41	CRI 1ª / 467ª	11.818	11.499	8.844	8.871	True Securizadora S.A. (b)	15/10/2026	7,37% a.a.	N/A	IPCA	
42	CRI 4ª / 116ª	12.268	11.313	8.040	7.719	Gaia Securizadora S.A. S.A.	08/12/2027	5% a.a.	N/A	IGP-M	
43	CRI 4ª / 54ª	10.568	10.065	10.227	10.594	Virgo Companhia de Securização (c)	16/12/2031	6% a.a.	N/A	IPCA	
44	CRI 2ª / 1ª	9.664	9.751	11.752	7.034	Vert Securizadora S.A.	15/10/2040	6,50% a.a.	N/A	IPCA	
45	CRI 2ª / 255ª	8.474	8.297	5.884	5.821	Cibrasec Companhia Brasileira de Securização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M	
46	CRI 1ª / 219ª	8.156	8.196	6.913	6.952	Opea Securizadora S.A. (a)	24/10/2029	3% a.a.	N/A	DI	
47	CRI 1ª / 122ª	7.894	6.848	8.049	7.475	Habitasec Securizadora S.A.	25/03/2041	5,90% a.a.	N/A	IPCA	
48	CRI 4ª / 206ª	7.262	6.815	10.886	10.507	Virgo Companhia de Securização (c)	25/03/2028	7,8% a.a.	N/A	IPCA	
49	CRI 4ª / 207ª	7.262	6.715	6.474	6.206	Virgo Companhia de Securização (c)	25/03/2030	7,8% a.a.	N/A	IPCA	
50	CRI 4ª / 204ª	7.247	6.660	11.394	10.868	Virgo Companhia de Securização (c)	25/03/2031	7,8% a.a.	N/A	IPCA	
51	CRI 1ª / 22ª	6.131	6.103	5.343	5.387	True Securizadora S.A. (b)	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA	
52	CRI 4ª / 214ª	4.660	4.404	2.465	2.389	Virgo Companhia de Securização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	IPCA	
53	CRI (i) 1ª / 156ª	4.896	3.524	4.781	3.471	Brazilian Securities Companhia de Securização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M	
54	CRI 1ª / 74ª	3.395	3.287	0	0	True Securizadora S.A. (b)	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA	
55	CRI 1ª / 1ª	3.434	3.251	2.877	2.883	Barigui Securizadora S.A.	15/09/2028	7,15% a.a.	N/A	IGP-M	
56	CRI 4ª / 7ª	2.987	2.934	1.750	1.732	Gaia Securizadora S.A. S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI	
57	CRI 4ª / 217ª	2.948	2.786	209	203	Virgo Companhia de Securização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	IPCA	
58	CRI 1ª / 149ª	2.610	2.444	2.234	2.168	True Securizadora S.A. (b)	29/11/2032	8,5% a.a.	N/A	IPCA	
59	CRI 4ª / 215ª	2.488	2.351	1.297	1.257	Virgo Companhia de Securização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	IPCA	
60	CRI 4ª / 216ª	2.357	2.227	1.175	1.138	Virgo Companhia de Securização (c)	25/03/2027	7% a.a.	N/A	IPCA	
61	CRI (i) 1ª / 157ª	12.346	2.039	13.614	2.190	Brazilian Securities Companhia de Securização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M	
62	CRI 4ª / 79ª	1.513	1.419	758	729	Gaia Securizadora S.A. S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M	
63	CRI 1ª / 69ª	1.309	1.247	1.242	1.253	Opea Securizadora S.A. (a)	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA	
64	CRI 1ª / 83ª	1.136	1.173	1.129	1.161	True Securizadora S.A. (b)	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M	
65	CRI 4ª / 52ª	717	717	0	0	Gaia Securizadora S.A. S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI	
66	CRI 4ª / 52ª	220	220	0	0	Gaia Securizadora S.A. S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI	
67	CRI 5ª / 1ª	978	830	772	684	Vert Securizadora S.A.	15/02/2034	7,42% a.a.	N/A	IPCA	
68	CRI 1ª / 93ª	708	688	0	0	Opea Securizadora S.A. (a)	15/10/2023	6,15% a.a.	N/A	IPCA	
69	CRI (ii) 1ª / 259ª	656	655	669	670	Brazilian Securities Companhia de Securização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M	
70	CRI 5ª / 2ª	551	502	527	498	Vert Securizadora S.A.	15/02/2034	9,51% a.a.	N/A	IPCA	
71	CRI (iii) 2ª / 192ª	457	457	444	444	Cibrasec Companhia Brasileira de Securização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M	
72	CRI 1ª / 64ª	441	412	0	0	Habitasec Securizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M	
73	CRI (iv) 1ª / 269ª	54	54	36	36	Brazilian Securities Companhia de Securização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M	
74	CRI 1ª / 98ª	0	0	8.496	8.607	True Securizadora S.A. (b)	15/09/2027	3,00% a.a.	A(bra)	CDI	
75	CRI 14ª / 2ª	0	0	20.302	20.593	Travessia Securizadora S.A.	22/01/2026	12,00% a.a.	N/A	IPCA	
76	CRI 1ª / 542ª	0	0	10.788	10.651	Opea Securizadora S.A. (a)	15/03/2038	8,00% a.a.	Aa3	IPCA	
77	CRI 1ª / 105ª	0	0	4.932	4.614	Bari Securizadora S.A.	25/03/2042	6,10% a.a.	N/A	IPCA	
78	CRI 1ª / 223ª	0	0	43.287	43.333	Opea Securizadora S.A. (a)	26/11/2029	10,50% a.a.	A3	IPCA	
79	CRI 1ª / 232ª	0	0	66.884	66.884	Opea Securizadora S.A. (a)	07/11/2033	6,68% a.a.	A3	IPCA	
<b>Total CRI</b>		<b>1.393.984</b>	<b>1.310.979</b>	<b>1.432.835</b>	<b>1.319.486</b>						

(\*) Rating corporativo.

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

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

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

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

1) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de Operação lastreada em Nota Comercial, cuja devedora é a LAR Cooperativa Agroindustrial. A Cooperativa foi fundada em 1964, atuando no Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso do Sul, nos setores de Agro (aves e suínos), Alimentos (trigo, milho e soja), Insumos

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

Agrícolas, além de possuir marcas próprias e supermercados. Como garantias, temos a Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas.

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

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

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

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

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

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

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

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

10) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de concessionárias de diversas

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana). Foi dado em garantia Fiança, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

22) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um centro de distribuição frigorificado de 23 mil m<sup>2</sup> 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.

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

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

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

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

33) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados em contratos de locação atípicos de 5 lojas (Pão de Açúcar e Assaí) do Grupo GPA (Rating AA pela Fitch) já instaladas e em funcionamento, localizadas nas cidades de Bauru/SP, Dourados/MS, Paulo Afonso/BA, Jequié/BA, Teresina/PI. Como garantias, temos Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Reserva.

34) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de Operação realizada para financiamento da construção de uma Usina Solar de Energia Renovável (Central Geradora Fotovoltaica - UFV), localizada na cidade de Vassouras/RJ, região sob Concessão da Light S.A. A usina terá uma capacidade instalada de 6,39 MWp (megawatts-pico) e atuará na Geração Distribuída de Energia na modalidade Consórcio para clientes

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

pulverizados. Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, Cessão Fiduciária, Fiança e Coobrigação, Fundo de obras e Fundo de Reserva.

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

77) Os créditos que deram origem ao CRI é de operação lastreada em contratos de locação de imóveis comerciais e logísticos do Grupo Mateus (empresa listada em bolsa Rating AA pelo Fitch), localizados nas cidades de Jacobina, Timon e Sousa, todas no estado do Maranhão, compreendendo Centro de Distribuição e Supermercados. O Grupo tem forte atuação nas regiões Norte e Nordeste do país no segmento varejista e atacadista de mercadorias. Como garantias temos Alienação Fiduciária do imóvel, Fiança e Seguro.

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo obteve rendimento com Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 159.081 (R\$ 154.904 em 2022).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo obteve Valorização a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários rendimento no montante de R\$ 32.391 (Desvalorização de R\$ 58.667 em 2022).

Provisão para devedores duvidosos ("PDD")

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os ativos default ou em deterioração significativa para os quais foi constituída PDD, estão assim apresentados:

CRI	Código Cetip	PDD 2023	PDD 2022
(i) Brazilian Securities cia de Securitização	10D0018560	2.996	2.951
(i) Brazilian Securities cia de Securitização	10D0018564	2.190	2.039
(ii) Brazilian Securities cia de Securitização	11I0019326	585	575
(iii) Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	13C0038450	441	457

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

(iv) Brazilian Secutiries cia de Securitização	11K0018241	3	14
(v) Bari Securitizadora S.A.	13L0034539	2.878	-
(vi) True Securitizadora S.A.	16L0152594	327	-
<b>Total</b>		<b>9.420</b>	<b>6.036</b>

(i) 10D0018560 e 10D0018564: são séries diferentes da mesma emissão: um é Junior e outro sênior. O Junior possui PDD de 100% e o sênior possui PDD de 86,48%. O motivo das PDDs é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

(ii) 11I0019326. Possui PDD de 87,34%. O motivo da PDD é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

(iii) 13C0038450. Possui PDD de 100,00%. O motivo da PDD é que o Ativo em default, sem contratos adimplentes ou estimativa de valor recuperável de garantias.

(iv) 11K0018241. Possui PDD de 8,42%. O motivo da PDD é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

(v) 13L0034539. Possui PDD de 100%. O motivo da PDD é que o ativo está inadimplente desde maio de 2023 e há um processo de disputa arbitral em curso. PDD adotada em função das incertezas envolvendo a recuperação das garantias.

(vi) 16L0152594. Possui PDD de 28,18%. O motivo da PDD é que os créditos adimplentes são insuficientes para cobrir o saldo devedor. A PDD foi calculada a partir do relatório de monitoramento disponibilizado pela securitizadora.

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

<b>31/12/2023</b>				
<b>Fundo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor</b>	<b>% (*)</b>	<b>Controle</b>
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I (i)	4.000.000	36.360	18,44%	Não
RBR CRI - Fundo De Investimento Imobiliário (ii)	150.000	13.875	9,54%	Não
EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento FII (iii)	1.977.288	19.219	18,12%	Não
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (iv)	140.962	14.061	1,40%	Não
More Recebíveis Imobiliário FII Fundo de Investimento Imobiliário (v)	154.672	13.606	8,11%	Não
Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (vi)	1.019.789	9.870	19,79%	Não
Fundo de Investimento Imobiliário Valora Hedge (vii)	638.172	6.101	0,39%	Não
Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (viii)	5.340.470	46.622	35,18%	Não
VBI Crédito Multiestratégia (ix)	200.000	20.158	10,10%	Não
<b>Total</b>	<b>13.621.353</b>	<b>179.874</b>		
<b>31/12/2022</b>				
<b>Fundo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor</b>	<b>% (*)</b>	<b>Controle</b>
Quasar Crédito Imobiliário FII (x)	505.600	40.959	63,09%	Não
FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (xi)	4.000.000	35.880	18,43%	Não
CSHG Recebíveis Imobiliários FII (xii)	307.323	31.393	1,99%	Não
RBR CRI FII (xiii)	150.000	12.601	9,54%	Não

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

FII Mogno Certificados De Recebíveis Imobiliários High Grade (xiv)	150.000	11.716	10,55%	Não
EQI Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento FII (xv)	1.000.000	9.550	19,90%	Não
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado (xvi)	47.847	4.707	0,86%	Não
<b>Total</b>	<b>6.160.770</b>	<b>146.806</b>		

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

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

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

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

Fundo investido gerido pela RBR Gestão de Recursos LTDA e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, investe majoritariamente em CRIs. O fundo finalizou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 146,5 Milhões, estando 96,24% alocado em FIIs.

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

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

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

Fundo investido gerido pela RBR Gestão de Recursos LTDA e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 983 Milhões, estando 67,67% alocado em CRIs e 11,05% alocado em FIIs.

(v) More Recebíveis Imobiliário FII Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em março de 2021 e tem por objetivo aplicar em CRI, LCI, LIG, LH, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Fundo investido gerido pela VBI Capital Ltda. e administrado pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliarios S.A. DTVM, investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 191 Milhões, estando 87,89% alocado em CRIs.

(vi) Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em setembro de 2023 e tem por objetivo aplicar em CRI, LCI, LIG, LH, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

Fundo investido gerido pela Suno Gestora De Recursos Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 49,2 Milhões, estando 93,90% alocado em CRIs e 7,18% alocado em FII.

(vii) Fundo de Investimento Imobiliário Valora Hedge - Iniciou em fevereiro de 2021 e tem por objetivo aplicar em CRI, LCI, LIG, LH, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Fundo investido gerido e administrado pelo Banco Daycoval S.A. e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 1.540,4 Milhões, estando 49,83% alocado em CRIs e 45,09% alocado em FII.

(viii) Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - Iniciou em agosto de 2022 e tem por objetivo aplicar em CRI, LCI, LIG, LH, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Fundo investido gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 129,3 Milhões, estando 54,35% alocado em CRIs e 32,40% alocado em FII.

(ix) VBI Crédito Multiestratégia - Iniciou em outubro 2023 e tem por objetivo aplicar em CRI, LCI, LIG, LH, Cotas de FIDC, Cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Fundo investido gerido pela VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A. e administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e investe majoritariamente em CRIs. O fundo terminou o mês de dezembro/23 com um PL de R\$ 197,9 Milhões, estando 85,23% alocado em CRIs.

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

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

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

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo obteve rendimento com cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 130.242 (R\$ 17.850 em 2022).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo obteve desvalorização com cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 122.466 (R\$ 18.593 em 2022).

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo não realizou operações envolvendo derivativos.

## **5. Riscos associados ao Fundo**

### **5.1. Gerenciamento de Riscos**

#### **Risco de Crédito**

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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.

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**

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

**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;
- 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,

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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."

### **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.

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

#### **5.3.2 Desempenho passado**

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

#### **5.3.3 Risco tributário**

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

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

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

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Taxa de administração**

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

No exercício atual, foi apropriada a importância de R\$ 13.547 (exercício anterior – R\$ 12.803) a título de taxa de administração.

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

**7. Política de distribuição dos resultados**

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Nos exercícios de 2022 e 2021 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Em 2023, foram distribuídos rendimentos no montante de - R\$ 155.456 (exercício anterior – R\$ 173.125), abaixo demonstrados:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	160.886	173.459
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	152.842	164.786
Rendimentos apropriados e distribuídos no exercício	155.456	173.125

**Pagamento no exercício (valores brutos)**

Resultado distribuído referente ao exercício anterior	14.043	12.763
Resultado do exercício distribuído	143.749	159.082
Total pago no exercício	157.792	171.845
Resultado do exercício a distribuir	11.708	14.043
Percentual distribuído	96,62%	99,81%

**8. Patrimônio Líquido**

**a) Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2023 estão compostos por 15.592.424 (exercício anterior – 15.592.424) cotas, com valor R\$ 94,0963558 (exercício anterior – R\$ 91,170546) cada, totalizando R\$ 1.467.191 (exercício anterior – R\$ 1.421.570).

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.

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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.

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.

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

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.

## **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:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2023</b>	<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2022</b>
31/01/2023	87,25	31/01/2022	104,98
28/02/2023	89,53	28/02/2022	104,85
31/03/2023	85,46	31/03/2022	104,68
30/04/2023	84,00	30/04/2022	102,50
31/05/2023	89,40	31/05/2022	99,94
30/06/2023	91,89	30/06/2022	97,80
31/07/2023	93,03	31/07/2022	95,50
31/08/2023	92,49	31/08/2022	94,00
30/09/2023	89,40	30/09/2022	95,54
31/10/2023	88,31	31/10/2022	96,01
30/11/2023	88,69	30/11/2022	92,51
31/12/2023	89,00	31/12/2022	88,88

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

**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 13,85% (exercício anterior 8,13%).

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 10,70% (exercício anterior – 13,85%).

**11. Encargos debitados ao Fundo**

	2023		2022	
	Valor	Percentual	Valor	Percentual
Taxa de administração	13.547	0,93	12.803	1,02
Custódia	906	0,06	755	0,06
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	51	0,00
Taxa Cetip	259	0,02	232	0,02
Taxa Selic	3	0,00	2	0,00
Taxa Bovespa	12	0,00	11	0,00
Taxa Anbima	6	0,00	7	0,00
Auditoria	3	0,00	56	0,00
Formador de mercado	232	0,02	144	0,01
CBLC	5	0,00	5	0,00
Outras despesas	362	0,02	5	0,00
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>15.392</b>	<b>1,05</b>	<b>14.071</b>	<b>1,11</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 1.452.260 (exercício anterior – R\$ 1.250.683).

**12. Tributação**

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

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

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1585/15 os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

**13. Demandas judiciais**

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

**14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

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

**15. Operações com partes relacionadas**

Além da taxa de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 13.547 (nota 6) (R\$ 12.803 em 2022), serviços de distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou à Gestora do Fundo. Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui saldo a pagar relativo a taxa de administração no montante de R\$ 1.078 (R\$ 1.225 em 2022).

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

**16. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

<b>31/12/2023</b>				
<b>Ativos</b>				<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	1.310.065 <sup>(*)</sup>	-	1.310.065
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	179.874	-	-	179.874
<b>Total do ativo</b>	<b>179.874</b>	<b>1.310.065<sup>(*)</sup></b>	<b>-</b>	<b>1.489.939</b>

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

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

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

**17. Indicadores financeiros**

**Performance operacional**

<b>Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.421.570</b>
<b>Outras (receitas) despesas operacionais</b>	
Receitas com Ativos Financeiros	<b>216.452</b>
Despesas operacionais e administrativas	<b>(15.368)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>201.084</b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>(155.456)</b>
<b>Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>1.467.191</b>

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.**

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

---

**18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

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

**19. Política de divulgação das informações**

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

**20. Alterações estatutárias**

Assembleia Geral de Cotistas em 02 de maio de 2023 deliberou sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador referente ao exercício de dezembro de 2022.

WESLEI PACHECO LIMA  
CRC 1SP305053/O-9

EDUARDO CHALUB MARINO  
Diretor Responsável