

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 6ª EMISSÃO DO

## FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



CNPJ/ME nº 11.664.201/0001-00

Código ISIN Nº BRVRTACTF008

Código de Negociação na B3: VRTA11

Registro da Oferta na CVM sob o nº nº CVM/SRE/RFI/2019/028, em 06 de agosto de 2019

No montante de até

### R\$ 250.000.225,00

(duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais)

O **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição administradora do Fundo (definido abaixo) (“**Administrador**”), e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro, CEP 01.014-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, que atuará como instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), em conjunto com **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08, e **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Candelária, nº 65, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“**Coordenadores Contratados**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”), comunicam, nesta data, o início da distribuição pública primária de até 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, nominativo-escriturais, com valor unitário de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (respectivamente, “**Cotas**” e “**Fundo**”), perfazendo o valor total de até R\$ 250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais) (“**Volume Total da Oferta**”), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), e o volume mínimo de R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais) (“**Volume Mínimo da Oferta**” e “**Oferta**”, respectivamente).

### CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

#### I. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, que não estejam expressamente definidos neste Anúncio de Início, terão o significado a eles atribuído no Prospecto, ainda que posteriormente ao seu uso.

#### II. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

2.1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído por meio do “**Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII**”, celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, do qual aprovou o seu regulamento, conforme alterado pelo “**Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII**”, registrado em 28 de abril de 2016 sob o nº 8.937.648, perante 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e retificado pelo “**Termo de Retificação do Regulamento de 27 de abril de 2016 do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII**”, registrado em 29 de janeiro de 2018 sob o nº 8.987.336 perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Regulamento**”).

#### III. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

3.1. **Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de fundos de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração, e é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 pelo Regulamento, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. 3.2. **Objeto do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa e debêntures (“**Ativos**”), de forma a obter diversificação de carteira e proporcionar aos Cotistas a obtenção de renda para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas. 3.3. **Quantidade de Cotas a serem Emitidas:** A Sexta Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas do Fundo. Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400**”), o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de cotas adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério do Administrador (“**Cotas Adicionais**”). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. 3.4. **Público-Alvo do Fundo:** As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas no Regulamento, exceto entidades de regime próprio de previdência

social (RPPS) e clubes de investimento (“Investidores”). **3.5. Forma de Condomínio:** Condomínio fechado, de modo que o resgate das Cotas não será possível. **3.6. Prazo:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado. **3.7. Administrador do Fundo:** O Fundo é administrado pelo Administrador, acima qualificada. **3.8. Auditoria Independente:** O Fundo contratou a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79, para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo (“Auditor Independente”). **3.9. Assessoria Legal:** O escritório **CASCIONE PULINO BOULOS ADVOGADOS** foi responsável pela elaboração e revisão dos instrumentos legais da Oferta, além de assessoria legal em outros temas relacionados à operação.

#### IV. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO

**4.1. Valor da Oferta:** até R\$ 250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais), sem considerar as Cotas Adicionais. **4.2. Prazo de Distribuição:** A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após a obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início, sendo que o prospecto definitivo deverá estar disponível para os investidores no Dia Útil subsequente à concessão do registro da Oferta pela CVM. O prazo de distribuição das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”). **4.3. Preço de Integralização de Cotas:** A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor Nominal Unitário, ou seja, R\$ 115,00 (cento e quinze reais), não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, junto à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de investimento, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por fac-símile, a confirmação pelo respectivo coordenador com o qual fez sua ordem de investimento (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas; (ii) do Valor Nominal Unitário; e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas. No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e dos Prospectos. **4.4. Volume Mínimo da Oferta:** O Volume Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Cotas subscritas por investidores necessárias para a manutenção da Oferta é de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, perfazendo o montante de R\$50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais) (“Volume Mínimo da Oferta”). **4.5. Distribuição Parcial:** Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”). Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta após decorrido o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá: (i) realizar, entre os Investidores subscritores das Cotas, o rateio dos recursos recebidos por força da integralização das Cotas e devolver tais recursos aos Investidores, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar do término do Prazo de Distribuição; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item (i) acima. **4.6. Montante Mínimo de Investimento por Investidor:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever o valor mínimo de investimento, relativo à quantidade mínima de 30 (trinta) Cotas, totalizando o montante de R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais) (“Montante Mínimo de Investimento”). Não obstante, poderá ser realizada a subscrição de Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento: (i) caso o investidor condicione sua subscrição a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400; e (ii) na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda. O Montante Mínimo de Investimento não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. **4.7. Cotas Adicionais:** Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, o montante total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 2.608.698 (duas milhões e seiscentas e oito mil e seiscentas e noventa e oito) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Administrador. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. **4.8. Data de Início da Distribuição:** A data de início da distribuição será o dia da divulgação deste Anúncio de Início. **4.9. Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem em dia com suas obrigações e que forem titulares de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o exercício do Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no período de exercício do Direito de Preferência, que se iniciou em 15 de agosto de 2019 e se estenderá até 28 de agosto de 2019 (“Período de Direito de Preferência”). A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que foram objeto de exercício do Direito de Preferência se dará no dia 28 de agosto de 2019, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3. A cada Cota integralizada detida pelo Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início será aplicado o fator de proporção para subscrição de Cotas objeto da Oferta, de modo que cada Cota equivalerá ao Direito de Preferência de subscrição e integralização de 0,9697189623 Cota objeto da Oferta. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). É permitida a cessão do Direito de Preferência para outros Cotistas ou para terceiros durante o Período de Direito de Preferência, observadas as disposições aplicáveis da B3 e de acordo com a autorregulação da B3, sendo que as Instituições Participantes da Oferta não têm qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência. Adicionalmente, somente foi permitido negociar o Direito de Preferência nos mercados organizados de valores mobiliários administrados pela B3. Os detentores de Direito de Preferência das Cotas não depositadas na B3 poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Período de Direito de Preferência diretamente junto ao Escriturador, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 do Prospecto. Para a realização da subscrição das Cotas, os detentores de Direito de Preferência poderão, (i) caso pessoas naturais, comparecer pessoalmente na agência do Escriturador, até a data de encerramento do Período de Direito de Preferência, acompanhadas de original e de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, de seus documentos pessoais (RG e CPF), e celebrar o Boletim de Subscrição ou ordem de investimento, cujo modelo será fornecido pelo Administrador; ou (ii) caso pessoas jurídicas ou assemelhadas, de seus atos constitutivos, em conjunto com os documentos necessários à verificação dos poderes de representação do(s) signatário(s) do pedido de subscrição de Cotas. Tais Cotistas poderão, ainda, ser representados por procurador devidamente constituído mediante instrumento particular de mandato, com firma reconhecida, por meio do qual outorgarão poderes para os procuradores exercerem, em seu nome, o Direito de Preferência, parcial ou totalmente, nos termos dos itens acima, em relação às Cotas objeto do Direito de Preferência de sua titularidade. Quanto aos Cotistas detentores de Direito de Preferência de Cotas depositadas na B3, poderão exercer seu Direito de Preferência até 1 (um) dia útil antes do término do Período de Direito de Preferência, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 do Prospecto, diretamente nos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela central depositária da B3. **4.10. Pedido de Reserva:** No âmbito da Oferta, foi possível ao investidores interessados em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas (conforme adiante definido), formalizar a sua ordem de investidos junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de pedidos de reserva de Cotas (“Pedidos de Reserva”), entre 19 de julho de 2019 e 27 de agosto de 2019, observado o Direito de Preferência. Não obstante o acima disposto, os Investidores institucionais somente puderam formalizar os respectivos Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta contratadas na qualidade de coordenadores contratados. Entende-se por “Pessoa Vinculada”, investidores que sejam (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores do Administrador, do Gestor, de seus controladores e/ou de seus controlados ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor e ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com o Gestor e/ou com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador



Líder e/ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "v"; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

**4.11. Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta:** A Oferta será destinada aos Investidores e a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, enviados junto à B3, será feita de acordo com os procedimentos operacionais da B3. É permitida a consulta a potencial Investidores, pelo Coordenador Líder, para apurar a viabilidade do Fundo ou o interesse da Oferta, observado o disposto no artigo 43 da Instrução CVM 400. Caso, por qualquer motivo, na Data de Liquidação das Cotas, ocorra alguma falha ou indisponibilidade operacional na B3, todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, sejam de pessoas físicas ou jurídicas, serão liquidados diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Fundo. Caso haja excesso de demanda, os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição serão alocados aos Investidores seguindo o critério de rateio proporcional, conforme a demanda, sendo certo que todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas. Na hipótese da necessidade de rateio proporcional, devido a excesso de demanda ou caso o Investidor condicione sua adesão, nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou dos Boletins de Subscrição, a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, os Pedidos de Reserva e os Boletins de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400. O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: **(i)** no final da Oferta, o Coordenador Líder consolidará as informações constantes dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e/ou Cotistas, conforme o caso, de forma a verificar o montante de Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e/ou Cotistas, conforme o caso, e enviará um relatório à B3 contendo o montante total dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e/ou Cotistas, conforme o caso, no âmbito da Oferta; e **(ii)** a B3 calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio aos Investidores e/ou Cotistas, conforme o caso, bem como informará ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado. Caso haja demanda superior em um 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, e seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados. **4.12. Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3. Somente depois de integralizadas as Cotas, encerrada a presente Oferta e obtida a autorização pela B3 para início da negociação das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, a partir da data a ser informada pelo Administrador aos Cotistas. É vedada a negociação das Cotas do Fundo para o do ambiente de negociação da B3. **4.13. Regime de Colocação:** Melhores esforços de colocação e garantia firme de liquidação. **4.14. Procedimento de Subscrição:** A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e termo de adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo Administrador e/ou pelo Coordenador Líder com o qual o Investidor realizou sua ordem de investimento. **4.15. Plano de Distribuição:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e **(iii)** que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos: **(i)** no âmbito da Oferta, observado o Período de Direito de Preferência, o Investidor que se interessou em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, conforme definidas a seguir, deverá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração de pedidos de reserva, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas ("Pedido de Reserva") ou de documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelos Investidores ("Boletim de Subscrição"), nos prazos indicados no cronograma da Oferta, observado o Montante Mínimo de Investimento. Tais pedidos de reserva e/ou boletins de subscrição, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretratáveis. Os Investidores institucionais somente poderão formalizar os respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição junto ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta contratadas na qualidade de Coordenadores Contratados; **(ii)** as Pessoas Vinculadas terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400; **(iii)** tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, condicionar sua adesão: **(a)** à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição; ou **(b)** à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores puderam indicar o desejo de adquirir **(1)** a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou **(2)** a proporção das Cotas correspondentes à quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento; **(iv)** em caso de modificação relevante das condições da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o respectivo Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida Instituição Participantes da Oferta informado no Pedido de Reserva) até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto, caso em que a referida Instituição Participante da Oferta cancelará o respectivo Pedido de Reserva. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário acima mencionados, deverá subscrever as Cotas. Adicionalmente, a distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes: **(i)** após o protocolo do cumprimento das primeiras exigências da Oferta na CVM, ocorrerá a divulgação de Aviso ao Mercado a respeito da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar; **(ii)** nos termos da Deliberação CVM 818, os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores que eventualmente sejam utilizados no âmbito da Oferta não serão objeto de aprovação prévia pela CVM e serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização; **(iii)** observado o disposto no Contrato de Distribuição, a integralização de Cotas somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; **(iv)** caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou seu Pedido de Reserva ou formalizou o Boletim de Subscrição, conforme o caso, até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e **(v)** caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou formalizou o Boletim de Subscrição, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. **4.16. Declaração de Inadequação:** O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário

encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 51 a 69 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

## V. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

**5.1. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:** As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: **(i)** as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; **(ii)** as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; **(iii)** cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; **(iv)** as Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem aos seus titulares igual direitos patrimoniais e políticos; **(v)** aos Cotistas em adimplentes com suas obrigações junto ao Fundo, é assegurado o Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início; **(vi)** na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre Cotistas e terceiros; **(vii)** as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e **(viii)** de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e parágrafo 4º do artigo 11º do Regulamento, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Sexta Emissão. Dado que o referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como Cotistas não terá consequências tributárias. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido, nos termos do Capítulo XI do Regulamento. As Cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

## VI. CRONOGRAMA DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	30/05/2019
2.	Apresentação pela CVM do Ofício de Exigências	28/06/2019
3.	Atendimento às exigências da CVM	04/07/2019
4.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	05/07/2019
5.	Divulgação de Comunicado ao Mercado e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	11/07/2019
6.	Início do Período de Reserva	19/07/2019
7.	Apresentação pela CVM do Ofício de Vícios Sanáveis	19/07/2019
8.	Atendimento dos vícios sanáveis da CVM	23/07/2019
9.	Concessão do registro pela CVM	06/08/2019
10.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	07/08/2019
11.	Início do Período de Direito de Preferência, do prazo para negociação do Direito de Preferência	15/08/2019
12.	Encerramento das negociações de Direito de Preferência	21/08/2019
13.	Data de exercício do direito de preferência perante a B3	27/08/2019
14.	Encerramento do Período de Reserva	27/08/2019
15.	Data de exercício do direito de preferência perante escriturador	28/08/2019
16.	Encerramento do Período de Direito de Preferência	28/08/2019
17.	Liquidação do direito de preferência	28/08/2019
18.	Data de consolidação e rateio dos Pedidos de Reserva	28/08/2019
19.	Data de Liquidação das Cotas	30/08/2019
20.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20/09/2019

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

<sup>(2)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para mais informações, ver Seção "Características da Oferta", itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta", na página 43 do Prospecto, e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", na página 42 do Prospecto.



## VII. REGISTRO DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO NA CVM

A constituição do fundo foi autorizada pela CVM em 07 de abril de 2010. O registro da presente distribuição foi concedido pela CVM em 06 de agosto de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/028.

## VIII. CUSTODIANTE E ESCRITURADOR DO FUNDO

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, contratado pelo Administrador para prestar os serviços de custódia e escrituração do Fundo.

## IX. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para informações adicionais e esclarecimentos sobre a presente Oferta e o Fundo, bem como para obtenção do exemplar do Prospecto e do Regulamento, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou à sede do Coordenador Líder, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas.

- **Administrador:**

**BANCO FATOR S.A.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, São Paulo - SP

**At.:** Paulo Vellani de Lima

**Telefone:** +55 (11) 3049-9165

**E-mail:** [plima@fator.com.br](mailto:plima@fator.com.br)

**Website:** [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)

**Link para o Prospecto:** [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br), neste *website*, na aba superior, selecionar "ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS", em seguida clicar em "FUNDOS ESTRUTURADOS", na página seguinte localizar "FATOR VERITÀ FII", selecionar "6ª EMISSÃO DE COTAS".

- **Gestor**

**FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001 - São Paulo - SP

**At.:** Fernando de Abreu Sampaio Moreira

**Telefone:** +55 (11) 3049-9419

**E-mail:** [femoreira@fator.com.br](mailto:femoreira@fator.com.br)

**Website:** [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)

**Link para o Prospecto:** [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br), neste *website*, na aba superior, selecionar "ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS", em seguida clicar em "FUNDOS ESTRUTURADOS", na página seguinte localizar "FATOR VERITÀ FII", selecionar "6ª EMISSÃO DE COTAS".

- **Coordenador Líder:**

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro, CEP 01.014-910, São Paulo - SP

**At.:** Lucas Buscarioli Stefanini/Julia Carrera Bludeni

**Tel.:** 11 3576-6963/3576/6964

**E-mail:** [lstefanini@guide.com.br](mailto:lstefanini@guide.com.br) / [jbludeni@guide.com.br](mailto:jbludeni@guide.com.br)

**Website:** [www.guide.com.br](http://www.guide.com.br)

**Link para o Prospecto:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (nessa página localizar "FUNDOS IMOBILIÁRIOS", selecionar "EM ANDAMENTO", localizar "FATOR VERITÀ FII - OFERTA PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Prospecto")

- **Custodiante e Escriturador**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo - SP

**At.:** Márcio F. Meringue

**Tel:** (11) 3072-6239

**E-mail:** [marcio.meringue@itau-unibanco.com.br](mailto:marcio.meringue@itau-unibanco.com.br)

**Website:** [www.itau.com.br](http://www.itau.com.br)

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ, e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**Link para o Prospecto:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar em "Acesso Rápido" o item "Consulta - Fundo Registrados", neste item, incluir no primeiro campo a palavra "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", no segundo campo selecionar "FDOS DE INVESTIMENTO imobiliário" e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo *website*. No quadro seguinte, clicar no item "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e depois clicar em "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)". Por fim, selecionar no campo "Tipo de Documento" o documento desejado).

• **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

**Link para o Prospecto:** <http://www.b3.com.br> (nessa página, no menu "Produtos e Serviços", clicar em "Saiba mais"; em seguida clicar em "Ofertas Públicas"; depois selecionar a aba "Ofertas em andamento"; clicar em "Fundos" e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao "Prospecto").

**AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO ESTRUTURADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO E NO PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.**

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.**

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

07 de agosto de 2019

ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONTRATADOS



LUZ

PARTICIPANTES ESPECIAIS

