

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 7ª EMISSÃO DO

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



CNPJ nº 11.664.201/0001-00

Código ISIN nº BRVRTACTF008

Código de Negociação na B3: VRTA11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/020, em 06 de março de 2020

Classificação de Fundos ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

No montante de até

R\$ 424.963.378,77

(quatrocentos e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos)

Nos termos do disposto nos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), 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 sob nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição administradora (“Administrador” ou “Fator”) do FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 11.664.201/0001-00 (“Fundo”), e a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), com a participação do PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Plural”), da FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade anônima, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 5º andar, Conjuntos 51 e 52, Vila Nova Conceição, CEP 04543-121, inscrito no CNPJ sob o nº 63.062.749/0001-83 (“Fator Corretora”), do BANCO FATOR S.A., acima qualificado, da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Guide”), e da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Órama” e, em conjunto com o Plural, a Fator Corretora, o Fator, e a Guide, os “Coordenadores Contratados”), e de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro (“Participantes Especiais”, em conjunto com os Coordenadores Contratados “Instituições Contratadas” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública de distribuição primária de até 4.291.259 (quatro milhões, duzentas e noventa e um mil e duzentas e cinquenta e nove) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 7ª emissão do Fundo, com valor unitário de R\$ 99,03 (noventa e nove reais e três centavos) (“Valor Nominal Unitário”), observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o valor total de, inicialmente, até R\$ 424.963.378,77 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos) (“Volume Total da Oferta”), e o volume mínimo de R\$ 44.797.705,95 (quarenta e quatro milhões, setecentos e noventa e sete mil, setecentos e cinco reais e noventa e cinco centavos) (“Volume Mínimo da Oferta”).

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 de Distribuição Pública de Cotas da 7ª (Sétima) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), 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 472/08 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, o qual aprovou o seu regulamento, conforme alterado pela última vez em 18 de maio de 2020 (“Regulamento”).

III. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

3.1. **Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo 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 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 Sétima Emissão de Cotas do Fundo será composta por até, inicialmente, 4.291.259 (quatro milhões, duzentas e noventa e um mil e duzentas e cinquenta e nove) Cotas do Fundo, sem considerar a eventual emissão das Cotas Adicionais, perfazendo a emissão o valor total de, inicialmente, até R\$ 424.963.378,77 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.

3.4. Público-Alvo da Oferta: As Cotas do Fundo são destinadas a: **(i)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem pedido de subscrição durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos (“Investidores Não Institucionais”); e **(ii)** fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos (“Investidores Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”). No âmbito da Oferta será vedada a colocação das Cotas para entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

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 qualificado.

3.8. Auditoria Independente: O Fundo contratou a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES**, inscrita no CNPJ 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 **ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA, ASSOLINI 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: O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 424.963.378,77 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial e aumentado em função da emissão das 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 pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para a aceitação da Oferta. 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 de 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\$ 99,03 (noventa e nove reais e três centavos), observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), 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 pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a 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 do Prospecto.

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 452.365 (quatrocentas e cinquenta e duas mil, trezentas e sessenta e cinco) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 44.797.705,95 (quarenta e quatro milhões, setecentos e noventa e sete mil, setecentos e cinco reais e noventa e cinco centavos).

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 nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta após decorrido o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá 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 Úteis corridos a contar do término do Prazo de Distribuição.

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 31 (trinta e uma) Cotas, totalizando o montante de R\$ 3.069,93 (três mil e sessenta e nove reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 3.194,55 (três mil, cento e noventa e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**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 adesão, nos termos do respectivo Pedido de 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 distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03; e **(ii)** na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda. O Montante Mínimo de Investimento não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

4.7. Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de cotas adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 858.251 (oitocentas e cinquenta e oito mil, duzentos e cinquenta e uma) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, 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.

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: É assegurado aos Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações o exercício do Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no Período de Direito de Preferência, que se iniciará em 12 de junho de 2020 e se estenderá até 01 de julho de 2020 ("**Período de Direito de Preferência**"). A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará na Data de Liquidação das Cotas, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"). 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, observadas as disposições aplicáveis da B3 e de acordo com a autorregulação da B3, sendo que as Instituições Participantes da Oferta não terão qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência. Adicionalmente, somente será 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. 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 o término do Período de Direito de Preferência, 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. O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é equivalente a 0,8847062874.

4.10. Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Encerrado o Período de Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e incluírem sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o direito de subscrição das sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**"), equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência ("**Sobras**"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e **(ii)** a quantidade de Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas existentes para as Sobras ("**Direito de Subscrição de Montante Adicional**", e quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como "**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**"), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação de Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Cotas remanescentes será colocada pelas instituições participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a contar da data de início do Período de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, ou seja, de 03 de julho de 2020 e se estenderá até 10 de julho de 2020 ("**Período de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**"), junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o Cronograma Estimativo da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

4.11. Pedido de Subscrição: No âmbito da Oferta, aos investidores interessados em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas (conforme adiante definido), deverão formalizar a sua ordem de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de pedidos de subscrição de Cotas (“**Pedidos de Subscrição**”), entre 12 de junho de 2020 (inclusive) e 29 de julho de 2020 (inclusive) (“**Período de Subscrição**”), observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. 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 “i” 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 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DE DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

4.12. Alocação e Liquidação da Oferta: A Oferta será destinada aos Investidores e a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição 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 nº 400/03. Caso, por qualquer motivo, na Data de Liquidação das Cotas, ocorra alguma falha ou indisponibilidade operacional na B3, todos os Pedidos de Subscrição 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.

4.13. Oferta Não Institucional: Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas preencheram e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. O Coordenador Líder pode, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 70% (setenta por cento) da quantidade máxima de Cotas da Oferta, após o encerramento do Exercício do Direito de Preferência e do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, sendo que o Coordenador Líder pode aumentar, ou diminuir, a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo da quantidade máxima de Cotas da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que viessem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional. Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3: **a)** durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizará a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta; **b)** tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: **(i)** do Volume Total da Oferta ou; **(ii)** de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: **(1)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou **(2)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1); **c)** Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor; **d)** Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição; **e)** a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo); **f)** os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação; **g)** até as 16 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas acima e a possibilidade de rateio

prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; **h)** os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deveriam indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado. Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, enviarão o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Subscrição.

4.14. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional: Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) das Cotas remanescentes após o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder decida não aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar, ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

4.15. Oferta Institucional: Após o término dos períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, contratados para distribuir cotas para Investidores Institucionais por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos: **a)** os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados contratados para distribuir cotas para Investidores Institucionais por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, durante o Período de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento; **b)** fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos do descrito no item “Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 46 do Prospecto; **c)** tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: **(i)** do Volume Total da Oferta ou; **(ii)** de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: **(1)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou **(2)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1). Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor. Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição; **d)** cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua intenção de investimento; **e)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o respectivo valor do investimento, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária; **f)** Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; **g)** As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” da seção “Características da Oferta”, na página 47 do Prospecto.

4.16. Critério de Colocação da Oferta Institucional: Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

4.17. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional:

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Direito de Preferência; exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, durante o Período de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

4.18. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. Somente depois de integralizadas as Cotas, encerrada a 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 for a do ambiente de negociação da B3.

4.19. Regime de Colocação: Melhores esforços de colocação.

4.20. 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.

4.21. Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, que deverão 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, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta deverão, ainda, na execução das atividades de distribuição; **(a)** recomendar aos Investidores a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, no Prospecto e no Boletim de Subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção que trata dos "Fatores de Risco"; e **(b)** informar os Investidores, antes da apresentação dos Boletins de Subscrição, sobre a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, ocorrerá a disponibilização do Prospecto aos Investidores e a divulgação deste Anúncio de Início. A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições: **(i)** no âmbito da Oferta, observado os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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 subscrição, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas ("**Pedido de Subscrição**") 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 subscrição e/ou boletins de subscrição, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretroatáveis; **(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 nº 400/03; **(iii)** tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: **(i)** do Volume Total da Oferta ou; **(ii)** de quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Pedido de Subscrição e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1); **(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 Subscrição após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o respectivo Pedido de Subscrição (por meio de mensagem eletrônica, fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida Instituição Participantes da Oferta informado no Pedido de Subscrição) 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 Subscrição. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição até a data e horário acima mencionados, deverá subscrever as Cotas. Adicionalmente, a distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes: **(i)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação deste Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; **(ii)** após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto da Oferta aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*); **(iii)** nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, os materiais publicitários 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 e, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização; **(iv)** os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Montante Mínimo de Investimento; **(v)** após o término do Período de Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte ao da Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Subscrição de Sobras; **(vi)** após o término do Período de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será divulgado, no Dia Útil seguinte ao da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, o Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores; **(vii)** as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e no Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional; **(viii)** durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, Coordenadores Contratados ou aos Participantes Especiais, observado o Montante Mínimo de Investimento e o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Montante Mínimo de Investimento; **(ix)** as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição; **(x)** após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder; **(xi)** os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso; **(xii)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; **(xiii)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03; **(xiv)** caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, 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 Subscrição 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 **(xv)** caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição 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.

4.22. 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 59 a 73 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.

4.23. Taxa de Distribuição Primária: Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,0593% (quatro inteiros e quinhentos e noventa e três décimos de milésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário integralizado pelo Cotista ou Investidor, conforme o caso, equivalente ao valor de R\$ 4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre **(i)** a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, **(a)** comissão de coordenação e estruturação; **(b)** comissão de distribuição; **(c)** honorários de advogados externos; **(d)** taxa de registro e distribuição das Cotas na CVM e na B3; **(e)** custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; e **(f)** custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e **(ii)** o Volume Total da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**"). Na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo. Para maiores informações acerca dos custos de distribuição, vide item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição" da Seção "Dos Custos de Distribuição", na página 97 do Prospecto.

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 iguais 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 da oferta; **(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 desta 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	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	• Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM • Protocolo do pedido de admissão das Cotas à negociação junto à B3	19/02/2020
2.	• Concessão do registro da Oferta pela CVM	06/03/2020
3.	• Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	04/06/2020
4.	• Início do Período de Direito de Preferência e Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador • Início do Período de Subscrição	12/06/2020
5.	• Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3	26/06/2020
6.	• Encerramento do Período de Direito de Preferência na B3 • Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/06/2020
7.	• Encerramento do Período de Direito de Preferência no Escriturador • Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/07/2020
8.	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	02/07/2020
9.	• Início do Período de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional tanto na B3 quanto no Escriturador	03/07/2020
10.	• Encerramento do Período de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	08/07/2020
11.	• Encerramento do Período de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	10/07/2020
12.	• Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	15/07/2020
13.	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, informando a quantidade de Cotas remanescentes, se aplicável, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os demais Investidores	16/07/2020
14.	• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores • Encerramento do Período de Subscrição	29/07/2020
15.	• Procedimento de Alocação de Ordens	30/07/2020
16.	• Data de Liquidação da Oferta	04/08/2020
17.	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	05/08/2020

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

⁽²⁾ 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 nº 400/03. Para mais informações, ver Seção "Características da Oferta", itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" nas páginas 47 e 48 do Prospecto.

VII. REGISTRO DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO NA CVM

A constituição do fundo foi autorizada pela CVM em 24 de abril de 2011. O registro da presente distribuição foi concedido pela CVM em 06 de março de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/020.

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 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) 3049-6110

E-mail: fundosImobiliarios@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

Link direto para o Prospecto: https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita/7º emissão.html

- **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) 3049-9478

E-mail: GestaoVerita@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

Link direto para o Prospecto: https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita/7º emissão.html

- **Coordenador Líder:**

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Gustavo Maltauro

Telefone: +55 (11) 3524-8214

E-mail: distribuicao@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", em seguida, clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar no símbolo "+" ao lado de "7ª EMISSÃO - FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e, então, localizar o Prospecto.

- **Coordenadores Contratados**

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, São Paulo - SP

At.: Odilon Teixeira

Telefone: +55 (11) 3206-8000

E-mail: estruturacao@brasilplural.com

Website: www.bancoplural.com (neste *website*, clicar em "Plataforma de Distribuição", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "7ª EMISSÃO - FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e, então, localizar o documento requerido)

FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 5º andar, Conjuntos 51 e 52, Vila Nova Conceição, CEP 04543-121, São Paulo - SP

At.: Thiago Santucci de Almeida

Telefone: +55 (11) 3049-6003

E-mail: talmeida@fator.com.br

Website: www.fator4u.com.br (neste *website*, colocar mouse sobre "Corretora de Valores", clicar em "Produtos", depois clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 7ª EMISSÃO" e, então, localizar o documento requerido)

BANCO FATOR S.A.

Rua Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 0450-001, São Paulo - SP

At.: Rogério Henrique Rodrigues

Telefone: +55 (11) 3049-9427

E-mail: rorodrigues@fator.com.br

Website: www.fator.com.br (neste *website*, clicar em "BANCO", Localizar "OFERTAS PÚBLICAS", em seguida clicar em "FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 7ª EMISSÃO" e, então, localizar o documento requerido)

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, São Paulo - SP

At.: Marco Antonio Rosa Govea

Telefone: +55 (11) 3576-6818

E-mail: mgovea@guide.com.br

Website: www.guide.com.br (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliários - FII")

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ

At.: Douglas Paixão

Telefone: +55 (21) 3797-8050

E-mail: ofertapublica@orama.com.br

Website: www.orama.com.br (neste website, Localizar "Ofertas em andamento", em seguida clicar em "VERITÀ FII" e, então, localizar o documento requerido)

• **Custodiante e Escriturador**

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04344-902, São Paulo - SP

At.: Márcio F. Meringue

Telefone: (11) 3072-6239

E-mail: marcio.meringue@itau-unibanco.com.br

Website: 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

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 "FUNDOS 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 Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Link para o Prospecto: <http://www.b3.com.br> (neste website, 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")

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

AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER PARTE A ELAS RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER PARTE A ELAS RELACIONADAS DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

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 ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

São Paulo, 04 de junho de 2020

COORDENADOR LÍDER

genial
investimentos

ADMINISTRADOR

fator 

COORDENADORES CONTRATADOS

**guide**
INVESTIMENTOS

PLURAL

fator 

ÓRAMA

GESTOR

fator 

ASSESSOR LEGAL

i2a
Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornacchia
Assolini