

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da Sexta Emissão do  
**FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/ME nº 11.664.201/0001-00



CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06

Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SEXTA EMISSÃO DO  
FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

no montante de até

**R\$250.000.225,00**

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

CÓDIGO ISIN Nº BRVRTACT008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3:VRTA11

CLASSIFICAÇÃO DE FUNDOS ANBIMA: FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2019/028, EM 06 DE AGOSTO DE 2019

O **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") está realizando sua sexta oferta pública de distribuição de cotas ("Oferta"), nominativo-escriturais ("Cotas"), no montante de, no máximo, 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, e, no mínimo, 434.783 (quatrocentos e trinta e quatro e setecentas e oitenta e três) Cotas, tendo cada Cota o valor unitário de R\$115,00 (cento e quinze reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de, no máximo, R\$250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais) ("Volume Total da Oferta") e, no mínimo, R\$50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais) ("Volume Mínimo da Oferta"). No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$ 3.450,00 (três mil quatrocentos e cinquenta reais) ou 30 (trinta) Cotas por investidor ("Montante Mínimo de Investimento"). O Fundo é administrado pelo **BANCO FATOR S/A**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ/ME sob nº 33.644.196/0001-06 ("Administrador" ou "Fator"). A Oferta será coordenada e liderada pela **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, Centro, CEP 01014-910, inscrita no CNPJ/ME sob nº 65.913.436/0001-17, atuando nesta qualidade como coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"). As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto na página 42 deste Prospecto Definitivo e no artigo 11, §5º do Regulamento do Fundo. Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida 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 adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), 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. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de preferência para os atuais Cotistas. O Fundo foi constituído por meio do "Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, 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"). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A presente Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador, realizado em 05 de junho de 2019 e registrada em 06 de junho de 2019 sob o nº 9.028.334, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Estado de São Paulo e ato de rerratificação realizado em 3 de julho de 2019, e registrado em 3 de julho de 2019 sob o nº 9.030.603, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Estado de São Paulo.

A emissão, subscrição e integralização das Cotas serão realizadas em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, respeitado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo na subscrição das Cotas, conforme indicada no item "Direito de Preferência" da Seção "Características da Oferta", na página 38 deste Prospecto Definitivo.

**O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 30 DE MAIO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.**

O presente Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, indicadas no item "Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" da seção "2. Características da Oferta", na página 44 deste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A autorização para o registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste fundo não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços.

Este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Os Investidores devem ler a seção "3. Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 51 a 67 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em Comunicado ao Mercado, para subscrição (ou aquisição, conforme o caso) de Cotas, as reservas somente serão confirmadas pelo subscritor (ou adquirente) após o início do período de distribuição.

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 EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Veja outros avisos na página 1 deste Prospecto Definitivo

ADMINISTRADOR



GESTOR



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONTRATADOS



PARTICIPANTES ESPECIAIS



Este Prospecto Definitivo é datado de 07 de agosto de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, (ABAIXO DEFINIDO), SEJA POR VIA FÍSICA OU ELETRÔNICA, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO À TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR E ÀS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.**

**AVISOS IMPORTANTES:**

TRATA-SE DE PROSPECTO DEFINITIVO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR OU O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO GESTOR, OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ALVO PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>DEFINIÇÕES</b> ..... | 7 |
|-------------------------|---|

### **1. SUMÁRIO**

---

|   |    |
|---|----|
| • Resumo das Características da Oferta..... | 23 |
|---|----|

### **2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

|   |    |
|---|----|
| • Quantidade e Valores das Cotas .....                                    | 37 |
| • Prazos de Distribuição .....  | 37 |
| • Distribuição Parcial.....   | 37 |
| • Direito de Preferência .....  | 38 |
| • Direito aos Rendimentos das Cotas .....                                 | 39 |
| • Alocação da Oferta, Forma e Prazos de Subscrição e Integralização ..... | 39 |
| • Negociação das Cotas .....  | 42 |
| • Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....  | 42 |
| • Público Alvo da Oferta .....  | 43 |
| • Inadequação da Oferta a Investidores .....                              | 43 |
| • Suspensão e Cancelamento da Oferta .....                                | 43 |
| • Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....                  | 44 |
| • Deliberação da Oferta .....   | 44 |
| • Regime de Colocação .....   | 44 |
| • Plano de Distribuição.....  | 45 |
| • Cronograma Estimativo .....   | 47 |
| • Destinação dos Recursos.....  | 48 |

### **3. FATORES DE RISCO**

---

|  |    |
|--|----|
| • Fatores de Risco.....  | 51 |
| • Riscos de Mercado.....   | 51 |
| ▪ Fatores Macroeconômicos Relevantes .....   | 51 |
| ▪ Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas ..... | 52 |
| ▪ Riscos Institucionais .....  | 52 |
| • Riscos Relacionados ao Fundo .....   | 53 |
| ▪ Riscos Relacionados à Liquidez .....   | 53 |
| ▪ Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....  | 53 |
| ▪ Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos .....   | 53 |
| ▪ Desempenho Passado.....  | 54 |

|   |  |    |
|---|--|----|
| ▪ | Revisões e/ou Atualização de Projeções.....  | 54 |
| ▪ | Risco de Concentração da Carteira do Fundo.....  | 54 |
| ▪ | Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo .....  | 55 |
| ▪ | Risco de Disponibilidade de Caixa.....   | 55 |
| ▪ | Risco Relativo à Concentração e Pulverização.....  | 55 |
| ▪ | Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo.....  | 55 |
| ▪ | Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até<br>o Encerramento da Oferta.....           | 56 |
| ▪ | Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários .....   | 56 |
| • | Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI .....  | 56 |
| • | Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....                   | 57 |
| • | Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário) .....                      | 57 |
| ▪ | Risco de Desvalorização de Imóveis .....   | 57 |
| ▪ | Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários .....                            | 58 |
| ▪ | Risco de Aumento dos Custos de Construção .....  | 58 |
| ▪ | Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento.....                                      | 58 |
| ▪ | Risco de Vacância.....   | 59 |
| ▪ | Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis .....                                | 59 |
| ▪ | Risco de Sinistro .....  | 59 |
| ▪ | Risco de Desapropriação e Sinistro .....   | 59 |
| ▪ | Risco de Regularidade dos Imóveis.....   | 60 |
| ▪ | Risco de Despesas Extraordinárias.....   | 60 |
| ▪ | Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis.....   | 60 |
| ▪ | Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas<br>ou Não Identificáveis.....                  | 60 |
| ▪ | Riscos de Contingências Ambientais.....  | 61 |
| • | Risco Relativo à Concentração de Cotistas.....   | 61 |
| • | Riscos Relativos à Atividade Empresarial .....   | 61 |
| • | Risco Relativo às Novas Emissões .....   | 61 |
| • | Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....                           | 62 |
| • | Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento .....                     | 62 |
| • | Riscos Relativos à Oferta.....   | 62 |
| ▪ | Risco Relacionado a Cessão do Direito de Preferência e a Diluição<br>de Participação dos Atuais Cotistas ..... | 62 |
| ▪ | Riscos de o Fundo Não Captar A Totalidade Dos Recursos .....   | 62 |
| ▪ | Risco de Não Concretização Da Oferta .....   | 63 |
| ▪ | Risco De Não Integralização Pelos Investidores .....   | 63 |
| • | Riscos Tributários .....   | 63 |
| • | Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....                                   | 65 |
| • | Risco de Conflito de Interesses Relacionado ao Estudo de Viabilidade.....                                      | 65 |

|   |    |
|---|----|
| • Risco Operacional.....  | 66 |
| • Risco Jurídico.....   | 66 |
| • Risco de Governança .....   | 66 |
| • Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior ..... | 66 |
| • Informações Contidas neste Prospecto .....                            | 66 |

#### **4. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

|   |    |
|---|----|
| • Base Legal .....  | 71 |
| • Público Alvo do Fundo .....   | 71 |
| • Patrimônio do Fundo .....   | 71 |
| • Assembleia Geral de Cotistas .....  | 71 |
| • Prazo e objeto do Fundo .....   | 73 |
| • Política de Investimentos .....   | 73 |
| • Liquidação.....   | 74 |
| • Taxas e Encargos do Fundo .....   | 74 |
| • Formador de Mercado.....  | 74 |
| • Características das Cotas .....   | 74 |
| • Novas Emissões de Cotas .....   | 74 |
| • Política de Distribuição de Resultados .....                                      | 75 |
| • Renúncia, Desenquadramento, Destituição e Descredenciamento do Administrador..... | 75 |
| • Responsabilidades e Vedações ao Administrador .....                               | 76 |
| • Responsabilidades do Gestor .....   | 77 |
| • Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários .....               | 77 |

#### **5. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

---

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| • Do Administrador e do Gestor.....  | 89 |
| • Do Coordenador Líder .....         | 94 |
| • Do Custodiante e Escriturador..... | 95 |
| • Do Auditor Independente.....       | 95 |

#### **6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO**

---

|   |    |
|---|----|
| • Demonstrativos dos Custos da Distribuição ..... | 99 |
|---|----|

#### **7. TRIBUTAÇÃO**

---

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| • Regras de Tributação do Fundo ..... | 103 |
| • Tributação dos Investidores .....   | 103 |
| • IOF/Títulos.....                    | 103 |
| • IOF/Câmbio .....                    | 103 |
| • Imposto de Renda .....              | 104 |

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| • Tributação Aplicável ao Fundo..... | 106 |
| • IOF/Títulos.....                   | 106 |
| • Imposto de Renda .....             | 106 |
| • Outras Considerações.....          | 107 |

## **8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

---

|  |     |
|--|-----|
| • Taxa de Administração .....                    | 111 |
| • Taxa de Performance .....                      | 111 |
| • Remuneração do Controlador e Escriturador..... | 112 |
| • Taxa de Custódia.....                          | 112 |
| • Remuneração do Coordenador Líder .....         | 113 |

## **9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTO E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE**

---

|  |     |
|--|-----|
| • Informações sobre as Partes.....   | 117 |
| • Relacionamento entre as Partes .....   | 119 |
| • Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta.....            | 119 |
| • Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo..... | 121 |

## **10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

---

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| • Informações aos Cotistas .....     | 125 |
| • Remessa de Informações à CVM ..... | 126 |

## **11. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

---

|   |     |
|---|-----|
| • Esclarecimentos a Respeito da Oferta..... | 129 |
|---|-----|

## **12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| • Atendimento aos Cotistas ..... | 133 |
|----------------------------------|-----|

## **13. ANEXOS**

---

|   |     |
|---|-----|
| • <b>Anexo I</b> - Sexta Alteração e Consolidação do Regulamento..... | 137 |
| • <b>Anexo II</b> - Declaração do Coordenador Líder .....             | 185 |
| • <b>Anexo III</b> - Declaração do Administrador.....                 | 189 |
| • <b>Anexo IV-A</b> - Modelo do Pedido de Reserva.....                | 193 |
| • <b>Anexo IV- B</b> - Modelo do Boletim de Subscrição .....          | 207 |
| • <b>Anexo V</b> - Estudo de Viabilidade .....                        | 219 |

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

|  |  |
|--|--|
| “ <u>Administrador</u> ” ou “ <u>Fator</u> ”:  | É o BANCO FATOR S/A, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.644.196/0001-06. O Administrador encontra-se devidamente qualificado, autorizado e registrado perante a CVM para prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 4.341, de 30 de maio de 1997. |
| “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:  | Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.   |
| “ <u>Anúncio de Início</u> ”:  | Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.   |
| “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas</u> ”: | É a assembleia geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada na seção “Sumário do Fundo”, na página 71 deste Prospecto, e no Capítulo XIV do Regulamento do Fundo.  |
| “ <u>Ativos</u> ”:   | Os ativos a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 2º do Regulamento, quais sejam, CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures.  |
| “ <u>Auditor Independente</u> ”:   | É a BDO RCS AUDITORES E CONSULTORES LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 4º andar, Consolação, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.602.306/0001-02, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de   |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | valores mobiliários, contratada pelo Administrador, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo.   |
| “ <u>Aviso ao Mercado</u> ”           | Aviso ao mercado sobre a Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400.   |
| “ <u>B3</u> ”:                        | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.   |
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:     | Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor.  |
| “ <u>CMN</u> ”:                       | É o Conselho Monetário Nacional, criado pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.  |
| “ <u>Código Civil</u> ”:              | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.  |
| “ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:  | “ <i>Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder.   |
| “ <u>Coordenadores Contratados</u> ”: | As outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas objeto da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelo Coordenador Líder com cada Coordenador Contratado. |
| “ <u>Coordenador Líder</u> ”:         | É a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro, CEP 01.014-910,  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | inscrita no CNPJ/ME sob nº 65.913.436/0001-17, atuando na qualidade de coordenador líder da Oferta.   |
| “ <u>Cotas</u> ”:            | As cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.   |
| “ <u>Cotas de FIRF</u> ”:    | As cotas de outros fundos de investimento classificado como renda fixa, constituídos nos termos da Instrução CVM 555, a serem adquiridas pelo Fundo, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento do Fundo.  |
| “ <u>Cotas de FIDC</u> ”:    | As cotas de outros fundos de investimento em direitos creditórios, constituídos nos termos da Instrução CVM 356, a serem adquiridas pelo Fundo, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento do Fundo. Adicionalmente, referidos ativos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor. |
| “ <u>Cotas de FII</u> ”:     | As cotas de outros fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472, a serem adquiridas pelo Fundo, cuja política de investimento seja similar ou compatível à política de investimento do Fundo.  |
| “ <u>Cotas Adicionais</u> ”: | São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, quantidade esta que poderá   |

|  |  |
|--|--|
|  | ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Administrador, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| “ <u>Cotistas</u> ”:                     | Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.  |
| “ <u>Custodiante</u> ”:                  | É o 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 dos Ativos.                          |
| “ <u>CVM</u> ”:                          | É a Comissão de Valores Mobiliários.   |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”:              | A data da primeira integralização de Cotas do Fundo objeto da Oferta.  |
| “ <u>Data de Liquidação das Cotas</u> ”: | Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das ordens de investimento formalizadas durante o Período de Reserva e/ou mediante a formalização dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, pelos Investidores.  |
| “ <u>Debêntures</u> ”                    | As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento do Fundo.         |
| “ <u>Deliberação CVM 818</u> ”:          | Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.  |



|   |  |
|---|--|
| <p>“<u>Dia Útil</u>”:</p>               | <p>Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na Cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3.</p>  |
| <p>“<u>Direito de Preferência</u>”:</p> | <p>O direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo ou de seus cessionários, conforme o caso, de subscrever as Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da Sexta Emissão.</p> <p>Os atuais Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar seu interesse durante referido período mediante a assinatura do Boletim de Subscrição.</p> |
| <p>“<u>Distribuição Parcial</u>”:</p>   | <p>A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.</p>   |
| <p>“<u>Encargos do Fundo</u>”:</p>      | <p>São os custos e despesas descritos no Capítulo XVIII do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Sumário do Fundo” na página 74 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo.</p>   |
| <p>“<u>Escriturador</u>”:</p>           | <p>É o 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 escrituração de Cotas.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>“<u>Estudo de Viabilidade</u>”:</p>  | <p>O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, constante do Anexo V deste Prospecto.</p>   |
| <p>“<u>Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da Sexta Emissão</u>”:</p> | <p>Fator de proporção para subscrição de Cotas da Sexta Emissão durante o Período de Direito de Preferência, equivalente a 0,9697189623, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ( com arredondamento para baixo).</p> |
| <p>“<u>FI RF</u>”:</p>  | <p>Os fundos de investimento classificados como renda fixa, constituídos na forma da Instrução CVM 555.</p>  |
| <p>“<u>FIDC</u>”</p>  | <p>Os fundos de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM 356.</p>   |
| <p>“<u>FII</u>”:</p>  | <p>Os fundos de investimento imobiliário, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.</p>  |
| <p>“<u>Fundo</u>”:</p>  | <p>O FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.</p>   |
| <p>“<u>Gestor</u>”:</p>   | <p>É o FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.861.016/0001-51, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 4.407, de 18 de julho de 1997.</p>        |

|  |   |
|--|---|
| “ <u>IGP-M</u> ”:                                | Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.  |
| “ <u>Instituições Participantes da Oferta</u> ”: | É o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.   |
| “ <u>Instrução CVM 356</u> ”:                    | Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.  |
| “ <u>Instrução CVM 400</u> ”:                    | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.  |
| “ <u>Instrução CVM 472</u> ”:                    | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.   |
| “ <u>Instrução CVM 516</u> ”:                    | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.  |
| “ <u>Instrução CVM 539</u> ”:                    | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.  |
| “ <u>Instrução CVM 555</u> ”:                    | Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.  |
| “ <u>Investidores</u> ”:                         | 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. |
| “ <u>IPCA</u> ”:                                 | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.   |

|   |   |
|---|---|
| “ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:                 | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.  |
| “ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:                 | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.  |
| “ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:                | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.  |
| “ <u>LCI</u> ”:                             | As letras de crédito imobiliário, reguladas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.   |
| “ <u>LH</u> ”:                              | As letras hipotecárias, reguladas pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.   |
| “ <u>Montante Mínimo de Investimento</u> ”: | No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 3.450,00 (três mil quatrocentos e cinquenta reais), exceção feita aos casos de (i) atuais Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência; e/ou (ii) excesso de demanda e consequente rateio das Cotas entre os Investidores, bem como caso o Investidor condicione sua adesão, nos termos dos respectivos Pedido de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, 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, situações em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. |
| “ <u>Oferta</u> ”:                          | A presente oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo realizada conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.   |

|  |  |
|--|--|
| <p><u>“Participantes Especiais”</u>:</p>           | <p>As outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas objeto da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelo Coordenador Líder com cada Participante Especial.</p>   |
| <p><u>“Patrimônio Líquido”</u>:</p>                | <p>O patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo XVI do Regulamento.</p>   |
| <p><u>“Pedidos de Reserva”</u>:</p>                | <p>São os pedidos de reserva, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Volume Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva, observado o Direito de Preferência na subscrição de Cotas.</p> |
| <p><u>“Período de Direito de Preferência”</u>:</p> | <p>O período no qual os Cotistas atuais poderão exercer e negociar o Direito de Preferência, que se iniciará em 15 de agosto de 2019 e se estenderá até 28 de agosto de 2019.</p> <p>A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem 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.</p>               |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <p>Os atuais Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar seu interesse durante referido período mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos do descrito no item “Direito de Preferência”, na Seção “Características da Oferta” na página 38 deste Prospecto.</p>   |
| <p><u>“Período de Reserva”:</u></p> | <p>O período de apresentação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas, que se iniciará em 19 de julho de 2019 e se estenderá até 27 de agosto de 2019, o qual respeitará a quantidade de Cotas remanescentes após o Período do Direito de Preferência.</p>  |
| <p><u>“Pessoas Vinculadas”:</u></p> | <p>Investidores que sejam: (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores do Administrador, de seu controlador e/ou de suas controladas 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 das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, 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 e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>peças a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador 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 “ii” 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 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.</p> |
| <p>“<u>Política de Investimentos</u>”:</p>                  | <p>A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo III do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Sumário do Fundo”, na página 73 deste Prospecto.</p>  |
| <p>“<u>Prazo de Distribuição</u>”:</p>                      | <p>O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>  |
| <p>“<u>Prospecto Definitivo</u>” ou “<u>Prospecto</u>”:</p> | <p>O presente prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos investidores após a concessão do registro da Oferta pela CVM.</p>   |
| <p>“<u>Prospecto Preliminar</u>”:</p>                       | <p>O prospecto preliminar da Oferta.</p>  |
| <p>“<u>Regulamento</u>”:</p>                                | <p>O regulamento do Fundo e suas alterações posteriores.</p>  |
| <p>“<u>Rentabilidade Alvo</u>”:</p>                         | <p>O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo IGP-M, acrescida de 8,0% (oito por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da Sexta Emissão, considerando os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas da Sexta Emissão do Fundo.</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>“A rentabilidade alvo prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”</b></p>   |
| <p>“<u>Resolução CMN 4.373</u>”:</p>   | <p>Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.</p>  |
| <p>“<u>Sexta Emissão</u>”:</p>         | <p>A sexta emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.</p>   |
| <p>“<u>Taxa de Administração</u>”:</p> | <p>Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador recebeu, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos de por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de cotas objeto da primeira emissão, e após este período, recebeu e continuará recebendo o valor equivalente a 1,0% (um inteiro por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo.</p> <p>A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador no início do mês subsequente à prestação de serviço.</p> <p>A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês e, quando em virtude do Patrimônio Líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | Administração mensal mínima, conforme item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 111 deste Prospecto.  |
| “ <u>Taxa de Performance</u> ”:            | O valor devido pelo Fundo ao Administrador, a título de participação nos resultados, calculado na forma descrita no item (ii) e no parágrafo 1º e seguintes do artigo 6º do Regulamento.  |
| “ <u>Termo de Adesão ao Regulamento</u> ”: | Termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Prospecto, em especial daquelas referentes à Política de Investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento. |
| “ <u>Volume Mínimo da Oferta</u> ”:        | A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 434.783 (quatrocentos e trinta e três mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, totalizando R\$50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais).   |
| “ <u>Volume Total da Oferta</u> ”:         | A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, totalizando R\$250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais), sem considerar as Cotas Adicionais.  |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **1. SUMÁRIO**

---

- Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. SUMÁRIO

### RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco”.

|  |  |
|--|--|
| <b>Nome do Fundo:</b>                        | FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII   |
| <b>Administrador:</b>                        | BANCO FATOR S/A.   |
| <b>Coordenador Líder:</b>                    | GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES  |
| <b>Custodiante e Escriturador:</b>           | ITAÚ UNIBANCO S.A.   |
| <b>Assessor Legal do Fundo e da Oferta:</b>  | CASCIONE, PULINO, BOULOS ADVOGADOS   |
| <b>Valor Nominal Unitário das Cotas:</b>     | R\$ 115,00 (cento e quinze reais), na Data de Liquidação das Cotas.  |
| <b>Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:</b> | 2.173.915 (duzentas milhões e cento e setenta e três mil e quatrocentas e quinze) Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais. |
| <b>Valor Total da Oferta:</b>                | R\$250.000.225,00 (duzentos milhões e duzentos e vinte e cinco reais), sem considerar as Cotas Adicionais.                   |
| <b>Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:</b> | 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas.  |
| <b>Volume Mínimo da Oferta:</b>              | R\$50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais).   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Montante Mínimo de Investimento por Investidor:</b></p> | <p>No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais).</p> <p>Não obstante, poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento na hipótese de (i) rateio em caso de excesso de demanda; e (ii) o Investidor condicionar sua adesão, nos termos dos respectivos Pedido de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, o Pedido de Reserva e/ou os Boletim de Subscrição, conforme o caso, de forma que, implementando-se a condição prevista, o Investidor 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.</p> <p>O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para atuais Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência e para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p> |
| <p><b>Cotas Adicionais:</b></p>                               | <p>São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas objeto da Oferta, a critério do Administrador, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>  |
| <p><b>Regime de Colocação:</b></p>                            | <p>As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação, com garantia firme de liquidação.</p>  |
| <p><b>Direito aos Rendimentos das Cotas:</b></p>              | <p>As Cotas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.</p>  |
| <p><b>Direito de Preferência:</b></p>                         | <p>É assegurado aos atuais Cotistas do Fundo, e desde que estejam em dia com as suas obrigações, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Período de Direito de Preferência:</b></p> | <p>O período no qual os Cotistas atuais poderão exercer e negociar o Direito de Preferência, se iniciará em 15 de agosto de 2019 e se estenderá até 28 de agosto de 2019, conforme definido no cronograma estimativo da Oferta, previsto na Seção “Características da Oferta”, página 47 deste Prospecto.</p> <p>A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem 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.</p> <p>Os atuais Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar seu interesse durante referido período mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, conforme detalhado no item “Características da Oferta”, Seção “Direito de Preferência”, na página 38 deste Prospecto.</p> |
| <p><b>Pedidos de Reserva:</b></p>                | <p>No âmbito da Oferta, o Investidor interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, formalizará a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de Pedidos de Reserva, observado o Montante Mínimo de Investimento e o Direito de Preferência na subscrição de Cotas.</p>  |
| <p><b>Período de Reserva:</b></p>                | <p>O período que se iniciará em 19 de julho de 2019 e que se estenderá até 27 de agosto de 2019, inclusive, em que os Investidores em geral poderão apresentar às Instituições Participantes da Oferta os respectivos Pedidos de Reserva.</p> <p>Caso haja excesso de demanda, e desde que não subscritas todas as Cotas durante o Período de Direito de Preferência, será realizado o rateio das Cotas entre os Investidores que apresentaram Pedidos de Reserva, nos termos previstos no item “Alocação da Oferta, Forma e Prazos de Subscrição e Integralização” da Seção “Características da Oferta”.</p>   |
| <p><b>Público Alvo:</b></p>                      | <p>Investidores, vedada a colocação para entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Prazo de Distribuição:</b>                    | O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.   |
| <b>Inadequação do Investimento:</b>              | <p>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 têm 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 67 deste 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.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b></p> |
| <b>Local de Admissão e Negociação das Cotas:</b> | <p>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.</p> <p>É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.</p>  |
| <b>Plano de Distribuição:</b>                    | 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 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  |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta.</p> <p>Não obstante o acima disposto, somente o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta contratadas na qualidade de Coordenadores Contratados poderão realizar a distribuição das Cotas junto a investidores institucionais.</p> <p>Somente foi e será realizado esforço de venda com relação às Cotas, a critério do Coordenador Líder, a partir de (i) o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM; (ii) a divulgação do Aviso ao Mercado sobre a Oferta e (iii) disponibilização do Prospecto Preliminar.</p> <p>Sem prejuízo do disposto acima, é permitida a consulta a potenciais investidores, pelo Coordenador Líder, para apurar a viabilidade do Fundo ou o interesse na Oferta, observado o disposto no artigo 43 da Instrução CVM 400.</p> <p>O plano de distribuição terá os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição e descritos no item “Plano da Distribuição” na Seção “Características da Oferta”, na página 45 deste Prospecto.</p> |
| <p><b>Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta:</b></p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</b></p> | <p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional e/ou Ativos, desde que enquadrados na Política de Investimento do Fundo, conforme vier a ser decidido pelo Administrador, e observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições de integralização, bem como o disposto no artigo 11 da Instrução CVM 472.</p> <p>Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, os recursos financeiros serão imediatamente rateados entre os subscritores da Sexta Emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.</p> <p>No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto.</p>   |
| <p><b>Estrutura de Taxas:</b></p>                                      | <p>Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador recebeu, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos de por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de cotas objeto da primeira emissão; e após este período, recebeu e continuará recebendo o valor equivalente a 1,0% (um inteiro por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo.</p> <p>A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador no início do mês subsequente à prestação de serviço.</p> <p>A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês e, quando em virtude do Patrimônio Líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração mensal mínima.</p> |

A Taxa de Performance será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de Performance somente ocorrerá caso esta seja maior que zero.

Para os fins de apuração da Taxa de Performance, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Saldo}(t) = \text{Saldo}(t-1) * [1 + \text{IGPM}(t)] * (1 + \text{RM}) - \text{CA}(t) + \text{CI}(t)$$

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de Performance no Dia Útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Cotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Cotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Cotistas no Fundo no dia 't'.

IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

$$\text{Se Saldo}(t) \geq 0 \Rightarrow \text{TP}(t) = 0$$

$$\text{Se Saldo}(t) < 0 \text{ e } \text{CA}(t) + \text{Saldo}(t) \geq 0 \Rightarrow \text{TP}(t) = 20\% * [\text{Saldo}(t)]$$

$$\text{Se Saldo}(t) < 0 \text{ e } \text{CA}(t) + \text{Saldo}(t) < 0 \Rightarrow \text{TP}(t) = 20\% * \text{CA}(t)$$

Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao Cotista, seja a título de amortização de Cotas do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a Taxa de Performance na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador.

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas.

Pelos serviços de escrituração, o Escriturador fará jus a remuneração de 0,040% ao ano considerando valor mínimo de R\$ 3.117,65 (três mil e cento e dezessete reais e sessenta e cinco centavos).

Adicionalmente à Taxa de Administração, pelos serviços de custódia, o Fundo pagará remuneração de 0,060% ao ano, considerando o valor mínimo de R\$ 4.676,49 (quatro mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos).

O Coordenador-Líder, em conjunto com suas subsidiárias, prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição de Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões:

Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) calculado com base no volume da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da Sexta Emissão, e que deverá considerar inclusive as Cotas Adicionais eventualmente emitidas e alocadas junto a Investidores.

Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de distribuição, 3% (três por cento) calculados com base no volume da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da Sexta Emissão, e que deverá considerar inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional.

|  |  |
|--|--|
|  | <p>A subscrição e integralização das Cotas através do exercício do Direito de Preferência será incluída no volume da Oferta e considerada para fins de pagamento das comissões previstas acima.</p> <p>As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição, sendo que as respectivas comissões de distribuição oferecidas pelo Coordenador Líder às Instituições Participantes da Oferta já estão incluídas no percentual acima da comissão de distribuição.</p> <p>Todos os pagamentos devidos a título de remuneração ao Coordenador Líder deverão ser feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder ou suas subsidiárias à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, e líquido de tributos.</p> |
| <b>Objeto:</b>   | <p>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 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.</p>  |
| <b>Prazo do Fundo</b>  | <p>O prazo de duração do Fundo é indeterminado.</p>  |
| <b>Rentabilidade Alvo:</b>                                   | <p>O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo IGP-M, acrescida de 8,0% (oito por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da Sexta Emissão, considerando os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas da Sexta Emissão do Fundo.</p> <p><b>“A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, sugestão de rentabilidade futura ou isenção de riscos Cotistas.”</b></p>  |
| <b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:</b> | <p>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</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.</p> <p>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.</p> <p>As Cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado <i>pro rata temporis</i>, 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.</p> |
| <p><b>Publicidade e Divulgação de</b></p> | <p>Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Informações do Fundo e da Oferta:</b></p> | <p>B3, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.</p> <p>Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços físicos e eletrônicos do Administrador (<a href="http://www.fator.com.br">www.fator.com.br</a>, neste <i>website</i>, 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”); do Coordenador Líder (<a href="http://www.guide.com.br">www.guide.com.br</a>, neste <i>website</i>, na aba superior, selecionar “PRODUTOS”, em seguida clicar em “OFERTAS PÚBLICAS”, na página seguinte localizar “FUNDOS IMOBILIÁRIOS”, selecionar “EM ANDAMENTO”, localizar “FATOR VERITÀ FII – OFERTA PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais”); da CVM: (<a href="http://www.cvm.gov.br/">http://www.cvm.gov.br/</a>, neste <i>website</i> 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.); e da B3 (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> (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 <i>link</i> contendo a denominação do Fundo)).</p> <p>Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e no <i>website</i>: <a href="http://www.fator.com.br">www.fator.com.br</a>, neste <i>website</i>, 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”.</p> |
| <p><b>Informações Adicionais:</b></p>           | <p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador-Líder, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes” na página 129 deste Prospecto.</p>   |



## **2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Distribuição Parcial
- Direito de Preferência
- Direito aos Rendimentos das Cotas
- Alocação da Oferta, Forma e Prazos de Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta
- Deliberação da Oferta
- Regime de Colocação
- Plano de Distribuição
- Cronograma Estimativo
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS**

A Oferta será composta por até 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, com valor unitário de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) cada na Data de Emissão, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais) na Data de Emissão, e o Volume Mínimo da Oferta é de R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), representado por 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 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.

A opção pela emissão das Cotas Adicionais acima referida poderá ser exercida, total ou parcialmente, durante o Prazo de Distribuição, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

### **PRAZOS 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 do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Após a subscrição das Cotas, total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e o Administrador deverá publicar o Anúncio de Encerramento.

### **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, com garantia firme de liquidação, 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.

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), de modo que 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 corridos a contar do término do Prazo de Distribuição.

## **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

É assegurado aos Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações e que sejam titulares de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início o exercício do Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no Período do Direito de Preferência, que se iniciará em 15 de agosto de 2019 e se estenderá até 28 de agosto de 2019.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará na data de liquidação do direito de preferência, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 deste Prospecto, 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 da Sexta Emissão, 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, até 5 (cinco) dias úteis antes da data de exercício de direito de preferência, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 deste Prospecto, 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, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 deste 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 deste 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.

## **DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS**

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Para fins de registro e cálculo junto ao Administrador e à B3 dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas na Data de Liquidação da Oferta, as quais terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas da primeira emissão de cotas do Fundo, as Cotas da segunda emissão de cotas do Fundo, as Cotas de terceira emissão de cotas do Fundo, as Cotas de quarta emissão de cotas do Fundo, as Cotas de quinta emissão de cotas do Fundo e as Cotas da Sexta Emissão passem a ter os mesmos rendimentos.

## **ALOCAÇÃO DA OFERTA, FORMA E PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

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.

No âmbito da Oferta, o Montante Mínimo de Investimento por Investidor será de R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais), exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio das Cotas entre os Investidores, bem como caso o Investidor condicione sua adesão, nos termos do respectivo Pedido de Reserva e Boletins 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 distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400, situações em que será possível a subscrição de Cotas abaixo do Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para os Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência e para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Contrato de Distribuição.

Caso, por qualquer motivo, na Data de Liquidação das Cotas, ocorra alguma falha ou indisponibilidade operacional na B3 na Data de Liquidação dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, 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.

No âmbito da Oferta, nos respectivos prazos indicados no “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 deste Prospecto, o Investidor interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, formalizará a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de Pedidos de Reserva ou de Boletim de Subscrição, conforme o caso, observado o Montante Mínimo de Investimento e o Direito de Preferência, nos prazos indicados no “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 deste Prospecto.

Não obstante o acima disposto, 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.

Em 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 Cotista.

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 e 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.

Na Data de Emissão, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$ 115,00 (cento e quinze reais).

Na hipótese de, durante o Período de Direito de Preferência e/ou o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, caso em que o Coordenador Líder divulgará ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição, 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 poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) 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 o Boletim de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

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.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento, observado o procedimento do Direito de Preferência, 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.

O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento poderão ser firmados pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta.

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

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 acima descritos, junto à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou seu Pedido de Reserva e/ou formalizou o Boletim de Subscrição, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por fac-símile, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta (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.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

É permitida a consulta a potenciais 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.

No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto.

### **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 fora do ambiente de negociação da B3.

### **ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA**

O Administrador poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Administrador poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.



## **PÚBLICO ALVO DA OFERTA**

A Oferta terá como público alvo os Investidores, conforme definido neste Prospecto, vedada a colocação para entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer Investidor, desde que observado o Montante Mínimo de Investimento. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, ou na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva e os Boletins de Subscrição, conforme o caso, poderão ser atendidos em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Cotistas do Fundo.

## **INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES**

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 67 deste 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.

## **SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta,

na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

## **PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA**

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores do Administrador e das Instituições Participantes da Oferta, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços físicos e eletrônicos do Administrador ([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”); do Coordenador Líder ([www.guide.com.br](http://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 FII – OFERTA PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais”); da CVM: (<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); e da B3 (<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)).

Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e no website: [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”.

## **DELIBERAÇÃO DA OFERTA**

A realização da Oferta foi aprovada por meio de ato do Administrador, realizado em 05 de junho de 2019, e registrada em 06 de junho de 2019 sob o nº 9.028.334, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Estado de São Paulo e ato de rerratificação realizado em 3 de julho de 2019, e registrado em 3 de julho de 2019 sob o nº 9.030.603, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Estado de São Paulo.

## **REGIME DE COLOCAÇÃO**

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação e com garantia firme de liquidação.

## 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 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.

Não obstante o acima disposto, somente o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta contratadas na qualidade de Coordenadores Contratados poderão realizar a distribuição das Cotas junto a Investidores institucionais.

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, deverá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto às Instituições Participantes da Oferta, por meio da celebração de Pedidos de Reserva ou de Boletim de Subscrição, conforme o caso, nos prazos indicados no “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 deste Prospecto, observado o Montante Mínimo de Investimento. Tais Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretroatáveis. Os Investidores institucionais somente poderão formalizar os respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição junto ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes 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 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 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de

Reserva à Instituição Participantes 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 deste Prospecto, caso em que a referida Instituição Participantes 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 prevista neste Prospecto 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, a disponibilização do Prospecto Preliminar e, 05 (cinco) Dias Úteis após a referida disponibilização, iniciar-se-á o Período de Reserva, bem como a realização de apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Prazo da Distribuição;
- (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 Oferta 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 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 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 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; 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 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.

O Coordenador Líder da Oferta é a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, contratado pelo Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição, para realizar a oferta pública de distribuição primária em regime de melhores esforços de colocação e com garantia firme de liquidação de, inicialmente, até 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, no valor de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) cada, perfazendo um total de até R\$ 250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude de eventual exercício da opção de lote adicionais.

Adicionalmente, poderão ser contratadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro como Coordenadores Contratados ou como Participantes Especiais para a realização da distribuição das Cotas, conforme o plano de distribuição acima descrito, em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, devendo enviar ao Coordenador Líder o montante total efetivamente distribuído.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço eletrônico das Instituições Participantes da Oferta.

## CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

| <b>Ordem dos Eventos</b> | <b>Evento</b>   | <b>Data Prevista<sup>(1)(2)</sup></b> |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| <b>1</b>                 | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM  | 30/05/2019                            |
| <b>2</b>                 | Apresentação pela CVM do Ofício de Exigências   | 28/06/2019                            |
| <b>3</b>                 | Atendimento às exigências da CVM  | 04/07/2019                            |
| <b>4</b>                 | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar                       | 05/07/2019                            |
| <b>5</b>                 | Divulgação de Comunicado ao Mercado e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar   | 11/07/2019                            |
| <b>6</b>                 | Início do Período de Reserva  | 19/07/2019                            |
| <b>7</b>                 | Apresentação pela CVM do Ofício de Vícios Sanáveis  | 19/07/2019                            |
| <b>8</b>                 | Atendimento dos vícios sanáveis da CVM  | 23/07/2019                            |
| <b>9</b>                 | Concessão do registro pela CVM  | 06/08/2019                            |
| <b>10</b>                | Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo                      | 07/08/2019                            |
| <b>11</b>                | Início do Período de Direito de Preferência, do prazo para negociação do Direito de Preferência | 15/08/2019                            |
| <b>12</b>                | Encerramento das negociações de Direito de Preferência  | 21/08/2019                            |
| <b>13</b>                | Data de exercício do direito de preferência perante a B3  | 27/08/2019                            |
| <b>14</b>                | Encerramento do Período de Reserva  | 27/08/2019                            |
| <b>15</b>                | Data de exercício do direito de preferência perante escriturador                                | 28/08/2019                            |
| <b>16</b>                | Encerramento do Período de Direito de Preferência   | 28/08/2019                            |
| <b>17</b>                | Liquidação do direito de preferência  | 28/08/2019                            |
| <b>18</b>                | Data de consolidação e rateio dos Pedidos de Reserva  | 28/08/2019                            |
| <b>19</b>                | Data de Liquidação das Cotas  | 30/08/2019                            |
| <b>20</b>                | 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”, nas páginas 43 deste Prospecto, e “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, nas páginas 42 deste Prospecto.

## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de Ativos, principalmente de CRIs e aplicações financeiras, nos termos da Política de Investimentos, sendo que os CRI atualmente em análise pelo Gestor que poderão ser adquiridos com os recursos captados por meio da Sexta Emissão estão descritos nos gráficos 19, 20 e 21, na página 83 deste Prospecto. O Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme Política de Investimentos. Os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial e industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, ou industrial, prontos ou em construção.

Os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção. Devendo respeitar os limites estabelecidos no parágrafo 1º da política de investimento do Fundo.

Para maiores informações sobre os Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo e sobre a Política de Investimento do Fundo e o risco de colocação parcial da Oferta, vide Seções “Sumário do Fundo – Política de Investimentos”, na página 73 deste Prospecto, e “Fatores de Risco – Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade Dos Recursos” na página 62 deste Prospecto.

### 3. FATORES DE RISCO

---

- Fatores de Risco
- Riscos de Mercado
  - Fatores Macroeconômicos Relevantes
  - Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas
  - Riscos Institucionais
- Riscos Relacionados ao Fundo
  - Riscos Relacionados à Liquidez
  - Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo
  - Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos
  - Desempenho Passado
  - Revisão e/ou Atualização de Projeções
  - Risco de Concentração da Carteira do Fundo
  - Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo
  - Risco de Disponibilidade de Caixa
  - Risco Relativo à Concentração e Pulverização
  - Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo
  - Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta
  - Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários
- Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI
- Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras
- Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário)
  - Risco de Desvalorização de Imóveis
  - Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários
  - Risco de Aumento dos Custos de Construção
  - Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento
  - Risco de Vacância
  - Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis
  - Risco de Sinistro
  - Risco de Desapropriação e Sinistro
  - Risco de Regularidade dos Imóveis
  - Risco de Despesas Extraordinárias
  - Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis
  - Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis
  - Riscos de Contingências Ambientais
- Risco Relativo à Concentração de Cotistas
- Riscos Relativos à Atividade Empresarial

- Risco Relativo às Novas Emissões
- Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante
- Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento
- Riscos Relativos à Oferta
  - Risco Relacionado a Cessão do Direito de Preferência e a Diluição de Participação dos Atuais Cotistas
  - Riscos de o Fundo Não Captar A Totalidade Dos Recursos
  - Risco de Não Concretização Da Oferta
  - Risco De Não Integralização Pelos Investidores
- Riscos Tributários
- Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas
- Risco de Conflito de Interesses Relacionado ao Estudo de Viabilidade
- Risco Operacional
- Risco Jurídico
- Risco de Governança
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior
- Informações Contidas neste Prospecto



### • 3. FATORES DE RISCO

**Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.**

#### **FATORES DE RISCO**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

#### **RISCOS DE MERCADO**

##### *Fatores Macroeconômicos Relevantes*

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem

como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os Ativos do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os imóveis e os direitos reais sobre os imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

*Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *Riscos Institucionais*

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de

maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

## **RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO**

### *Riscos Relacionados à Liquidez*

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

### *Risco Relativo Ao Prazo De Duração Indeterminado do Fundo*

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### *Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, das Instituições Participantes da

Oferta, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### *Desempenho Passado*

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

#### *Revisões e/ou Atualizações de Projeções*

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade constante na página 219 deste Prospecto, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### *Risco de Concentração da Carteira do Fundo*

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição das Cotas da Oferta para a aquisição dos Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que o Fundo possa adquirir outros direitos creditórios. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos direitos creditórios vinculados a imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá deter um número limitado de direitos creditórios vinculados a imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

### *Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo*

O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário pode ser comparado, para determinados fins, a uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### *Risco de Disponibilidade de Caixa*

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

### *Risco Relativo à Concentração e Pulverização*

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas das 5 (cinco) primeiras emissões do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

### *Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo*

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

também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta*

O início da negociação na B3 das novas Cotas objeto da Sexta Emissão ocorrerá apenas em data subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, conforme previsto no item “Cronograma Estimativo da Oferta” na página 47 deste Prospecto. Adicionalmente, as Cotas remanescentes, se houver, integralizadas após a Data de Liquidação Financeira da Oferta, somente poderão ser negociadas no mercado secundário no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente a sua correspondente data de liquidação. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### *Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários*

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos imobiliários- em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

#### **RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

## **RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

### **RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO**

O Fundo, como regra geral, realizará investimentos em ativos vinculados ao mercado imobiliário, principalmente, em CRI, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

#### *Risco de Desvalorização de Imóveis*

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis vinculados a tais Ativos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

#### *Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários*

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, há a possibilidade de tais Ativos estarem vinculados a empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, os Ativos vinculados a tais empreendimentos poderão ser afetados. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos a tais Ativos e, conseqüentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### *Risco de Aumento dos Custos de Construção*

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, há a possibilidade de tais Ativos estarem vinculados a empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os Ativos poderão reduzir sua rentabilidade em razão de eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, haverá aporte de recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários em razão da rentabilidade dos Ativos.

#### *Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento*

Na aplicação de recursos do Fundo em Ativos que estão vinculados a imóveis, dos quais estejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Ativos vinculados a imóveis. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos dos Ativos que estão vinculados a imóveis, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.



### *Risco de Vacância*

Os imóveis que estejam vinculados aos Ativos poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os Ativos vinculados a tais imóveis poderão ser afetados com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis vinculados aos Ativos, pelo período que perdurar a vacância.

### *Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis*

A variação de índices de inflação afeta a rentabilidade dos Ativos vinculados a imóveis e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

### *Risco de Sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Tal hipótese poderá afetar a rentabilidade dos Ativos que estão vinculados a imóveis.

### *Risco de Desapropriação e de Sinistro*

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que estão vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

### *Risco de Regularidade dos Imóveis*

Os Ativos que estão vinculados a imóveis poderão investir em empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Ativos que estejam vinculados a imóveis e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### *Risco de Despesas Extraordinárias*

Os Ativos vinculados a imóveis poderão ter sua rentabilidade reduzida em razão de despesas extraordinárias relacionados a tais imóveis. Em consequência, o Fundo poderá ter sua rentabilidade reduzida, em relação a tais Ativos que estão vinculados a imóveis, em razão destes estarem sujeitos a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas nas operações relacionadas a tais Ativos que estão vinculados a imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

### *Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis*

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que integrem os Ativos que estão vinculados a imóveis geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

### *Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis*

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que integrantes dos Ativos que estão vinculados a imóveis poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Usualmente os imóveis são objeto de processo de auditoria legal nas operações relacionadas a Ativos que estão vinculados a imóveis, a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de operação relacionada aos Ativos que estão relacionados aos referidos imóveis, que resultem ou possam resultar em ônus,

gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos que estão vinculados a imóveis e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

#### *Risco das Contingências Ambientais*

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que estão vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

### **RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

### **RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE EMPRESARIAL**

É característica das locações, objeto de determinados Ativos do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

### **RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES**

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

## **RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE**

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, bem como serem descredenciados, destituídos poderão realizar ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

## **RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

## **RISCOS RELATIVOS À OFERTA**

*Risco Relacionado a Cessão do Direito de Preferência e a Diluição de Participação dos Atuais Cotistas*

Nos termos do Regulamento do Fundo, há a possibilidade dos atuais Cotistas cederem seu direito de preferência entre os atuais Cotistas ou a terceiros, a seu exclusivo critério. Caso os atuais Cotistas realizem esta cessão, os cessionários, poderão exercer e serão titulares de direitos idênticos aos dos atuais Cotistas do Fundo, o que poderá causar desequilíbrio nas relações relacionadas à aquisição de novas cotas e diluição de participação dos atuais Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência.

*Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade Dos Recursos*

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

### *Risco de Não Concretização Da Oferta*

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Incurrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 37 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

### *Risco De Não Integralização Pelos Investidores*

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

## **RISCOS TRIBUTÁRIOS**

### *a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.*

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

### *b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.*

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece

ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os FII, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

*c. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário*

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de Cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

**“A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”**

*d. Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários.*

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da legislação tributária mencionada acima, a legislação tributária sempre poderá ser alterada para modificar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus Cotistas.

*e. CRI*

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS**

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

**RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES RELACIONADO AO ESTUDO DE VIABILIDADE**

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Administrador. Apesar de o Administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “Informações sobre as Partes, Relacionamento e Potenciais Conflitos de Interesse” nas páginas 117 a 121 deste Prospecto, é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

## **RISCO OPERACIONAL**

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

## **RISCO JURÍDICO**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

## **RISCO DE GOVERNANÇA**

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

## **RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR**

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

## **INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes



idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

- Base Legal
- Público Alvo do Fundo
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Prazo e Objeto do Fundo
- Política de investimentos
- Amortização de Cotas do Fundo
- Liquidação
- Taxas e Encargos do Fundo
- Formador de Mercado
- Características das Cotas
- Novas Emissões de Cotas
- Política de Distribuição de Resultados
- Renúncia, Desenquadramento, Destituição e Descredenciamento do Administrador e do Gestor
- Responsabilidades e Vedações ao Administrador
- Responsabilidades do Gestor
- Visão geral do mercado de fundos de investimento imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 4. SUMÁRIO DO FUNDO

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. LEIA-OS INTEGRAL E CUIDADOSAMENTE ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

**Base legal:** O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e a oferta de cotas tem como base legal a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

**Público Alvo do Fundo:** O Fundo é destinado a investidores, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais.

**Patrimônio do Fundo:** Conforme descrito no Regulamento, poderão fazer parte do Patrimônio do Fundo os Ativos e os títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, tudo de acordo com as normas editadas pela CVM.

**Assembleia Geral de Cotistas:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo; (ii) alteração do Regulamento do Fundo; (iii) destituição do Administrador e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; (iv) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo, observado, no entanto, o disposto no Parágrafo 1º do Artigo 15 do Regulamento; (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo; (vii) alteração da Taxa de Administração; (viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando aplicável; (x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e (xii) alteração do prazo de duração do Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio da divulgação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Cotista para o endereço constante do Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observadas as disposições do Regulamento. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário. A convocação far-se-á mediante anúncio publicado na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal a todos os Cotistas do Fundo, conforme endereço constante do respectivo Boletim de Subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

O percentual de que trata o parágrafo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima incluem, no mínimo: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o relatório do auditor independente; e (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 37 do Regulamento; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 472, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do parágrafo acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes. Na contagem dos prazos fixados nos parágrafos anteriores, excluir-se-á o dia da divulgação do anúncio ou da expedição da comunicação.

Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias. Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 29 do Regulamento.

As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (ix) e (xi) do artigo 22 do Regulamento dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar por ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, incluindo seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica a vedação prevista acima: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme alterada, e o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento e a legislação e normativos vigentes. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) acima.

O Administrador que receber a solicitação de que se trata acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação. Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo. Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas do Fundo e da substituição do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 60 (sessenta) dias e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

A critério do Administrador, o Fundo poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas Cotas, quando ocorrer a venda de Ativos. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelos Ativos alienados. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às

expensas do Fundo. Referido anúncio de amortização parcial será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último dia útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da cota do Fundo será reduzido do valor correspondente ao da amortização da cota. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio amortização parcial.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista (conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador), para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo Administrador e com urgência justificada. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da respectiva convocação.

**Prazo e objeto do Fundo:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que a dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio da Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas. O Fundo é um FII de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a aquisição de LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures.

**Política de investimentos:** Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo a Política de Investimento, que busca proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento por ele realizado no Fundo. A administração do Fundo será realizada observando a seguinte Política de Investimento: (i) o Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo; e (ii) os Ativos a serem adquiridos serão vinculados a imóveis, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou locação ou direitos reais ou obrigacionais a eles relativos ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos: (i) o investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a “A”; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”; (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (d) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo for subordinado; (e) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (f) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (c) a (f), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco; (ii) o investimento em LCI poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a “A”; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”; ou (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária; (iii) o investimento em LH poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a “A”; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”; (iv) o investimento em cotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (v) o investimento em cotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; (vi) o investimento em cotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e (vii) o investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a “A”; e (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”.

Além do investimento em Ativos, será observado o quanto segue: (i) o Fundo poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam Ativos, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa; (ii) as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário, tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472; (iii) excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo acima; e (iv) os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para: a. pagamento da taxa de administração do Fundo; b. pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos; e c. investimentos em Ativos.

O Fundo poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

**Liquidação:** Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução ou liquidação. Adicionalmente, a liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**Taxas e encargos do fundo:** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador: (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance; (ii) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo; (iv) despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento; (v) despesas com a distribuição primária de Cotas; (vi) despesas com admissão de cotas à negociação no mercado de bolsa, se for o caso; (vii) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo; (viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo; (ix) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições; (x) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas; (xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo; (xii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Ativos para integrarem a carteira do Fundo, nos termos do artigo 47, alínea VIII da Instrução CVM 472; e (xiii) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas no Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas, em especial as relativas aos Ativos, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo. Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo, devem correr por conta do Administrador. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas, para que, em Assembleia Geral de Cotistas, realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

**Formador de Mercado:** O Administrador poderá, às suas expensas ou, se vier a ser permitido pela regulação, às expensas do Fundo, contratar formador de mercado.

**Características das Cotas:** As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis, nos termos do artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e do artigo 9º, da Instrução CVM 472, e têm a forma nominativa e escritural. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista. Os Cotistas deverão manter sempre os seus dados cadastrais atualizados junto ao Administrador. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

O titular de Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Observado o Montante Mínimo de Investimento, o qual não se aplica para os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Fica ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Ativos que tenha como incorporador, construtor ou sócio Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a tributação do Fundo será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

Quando da subscrição, cada Cotista e/ou Investidor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

**Novas Emissões de Cotas:** O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Cotas do Fundo. Fica o Administrador, desde já, autorizado, nos termos acima, a emitir o número total de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, desde que assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias. Uma vez que o número total de Cotas, descrito acima, for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a Assembleia Geral de Cotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre os Cotistas ou a terceiros, conforme descrito no item “Direito de Preferência”, nas páginas 38 deste Prospecto. Adicionalmente, as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

De acordo com o que vier a ser decidido pelo Administrador, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos desde que enquadrados na política de investimento do Fundo e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 11 da Instrução CVM 472.



Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição se for o caso de divulgação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.

Nas emissões de Cotas do Fundo em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal cotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; (b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas. O ora disposto será igualmente aplicável para os Cotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

Verificada a mora do Cotista, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, (i) promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme o caso, como título executivo, e/ou (ii) vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Neste caso, o resultado apurado com a venda das Cotas do cotista inadimplente, reverterá ao Fundo. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, na forma do inciso V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda, a terceiros, das Cotas que tenham sido empenhadas ao Fundo, na forma do parágrafo abaixo. A venda aqui tratada poderá ser realizada até que seja atingido o montante do saldo em aberto a favor do Fundo.

O Administrador poderá, a qualquer tempo, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, realizar a compensação de eventual débito do Cotista inadimplente perante o Fundo com crédito de distribuição de rendimento do Fundo a que faria jus referido Cotista. Para garantir a integralização das Cotas, os Cotistas empenharão em favor do Fundo as Cotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais Cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. As Cotas empenhadas não poderão ser negociadas no mercado de bolsa, dado que apenas se admite a negociação em tal mercado de Cotas totalmente integralizadas e sem quaisquer ônus ou gravames.

Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

**Política de distribuição de Resultados:** A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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 lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador e observado o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo abaixo. Para efeito de apuração do lucro auferido aplicar-se-á o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Renúncia, desenquadramento, destituição e descredenciamento do Administrador:** O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previsto na Instrução CVM 472, bem como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial, extrajudicial ou insolvência.

Na hipótese de renúncia do Administrador, ficará o renunciante obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até que a ata de Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos (a) seja devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; e (b) seja averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas acima referida, no prazo de 10 (dez) dias contado da sua renúncia.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira do Administrador, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a ser realizado no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham, pelo menos, 5% (cinco por cento) das Cotas, subscritas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada acima. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo, caso exista, não constitui transferência de propriedade. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

**Responsabilidades e vedações do Administrador:** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, o Administrador está obrigado a: (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento; (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, conforme for o caso e sempre que possível, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; (iii) manter, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento; (iv) celebrar os negócios jurídicos a realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Colocação que podem ser arcadas pelo Fundo; (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (b) deste parágrafo até o término do procedimento; (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento do Fundo; (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xi) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

Adicionalmente, o Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei ou da Instrução CVM 472. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, e outros similares.

Adicionalmente, o Administrador, seus administradores, empregados e prepostos não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos. O acima disposto prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima abrangerá qualquer ônus de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que o Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir ad referendum, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade; (iii) conceder ou contrair empréstimos; (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (vi) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (vii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e entre o Fundo e os Cotistas mencionados no parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Administrador, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao ingresso no patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações em ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 ou no Regulamento; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados e autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de Direito de Preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador: (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador, ficando aqui expressamente permitido ao Administrador adquirir, nos termos deste Regulamento, em nome do Fundo, Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo seja considerada como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo; e (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Responsabilidades do Gestor:** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, estritamente no que tange à gestão dos Ativos, é de responsabilidade do Gestor: (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento; (ii) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (iii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções; (iv) manter evidências do cumprimento dos requisitos e disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros; (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive a participação em assembleias ou reuniões referentes aos Ativos; (vi) adquirir, alienar e gerenciar os Ativos do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente; (vii) monitorar cada investimento realizado pelo Fundo; (viii) sugerir ao Administrador, conforme o caso, modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; (ix) realizar a prospecção de Ativos; (x) fornecer ao Administrador, caso solicitado, todos os documentos que amparam o investimento nos Ativos; (xi) elaborar as análises financeiras do Fundo, bem como realizar o controle de suas finanças; (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, quando aplicável, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados; (xiii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas; (xiv) representar o Fundo nas assembleias gerais relacionadas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, tanto à época da convocação quanto da realização da respectiva assembleia, exceto em caso de conflito de interesses; (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição; (xvi) encaminhar ao Administrador, tempestivamente e se for o caso, informações para inclusão nos informes periódicos descritos no artigo 39 da Instrução CVM 472.

### **Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários:**

A Lei nº 8.668/93 criou os FIIs que foram originalmente regulamentados pela instrução CVM nº 205/94. Com o passar do tempo, foram feitos aperfeiçoamentos regulatórios:

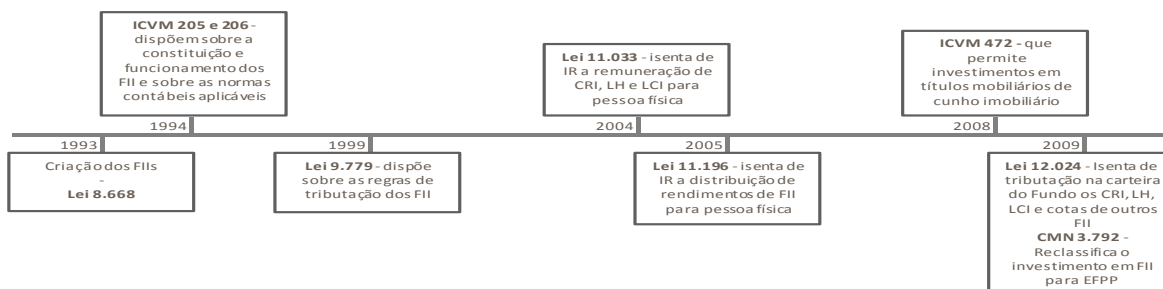


Gráfico 1: Timeline regulatório; Fonte: Fator

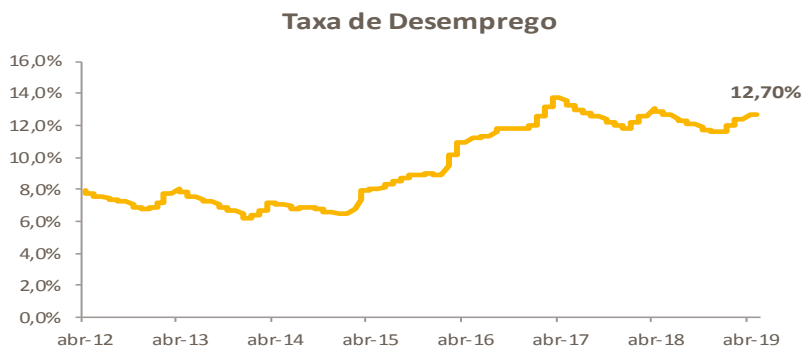


Gráfico 2: Taxa de Desemprego

Fonte: Bloomberg e IBGE

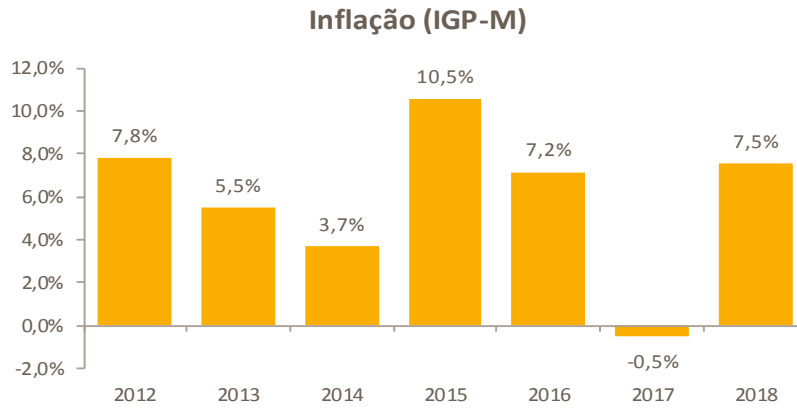


Gráfico 3: Inflação

Fonte: Bloomberg e IBGE

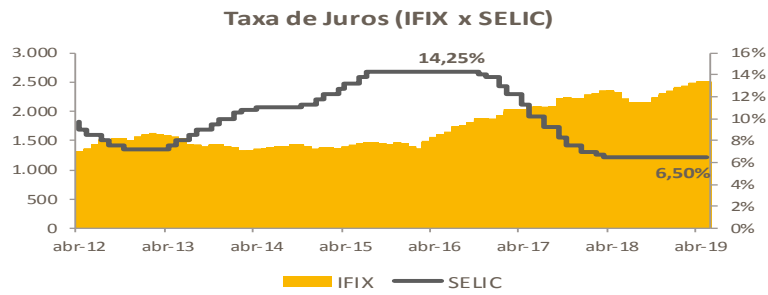


Gráfico 4: Taxa de Juros (IFIX x SELIC)

Fonte: Bloomberg e IBGE

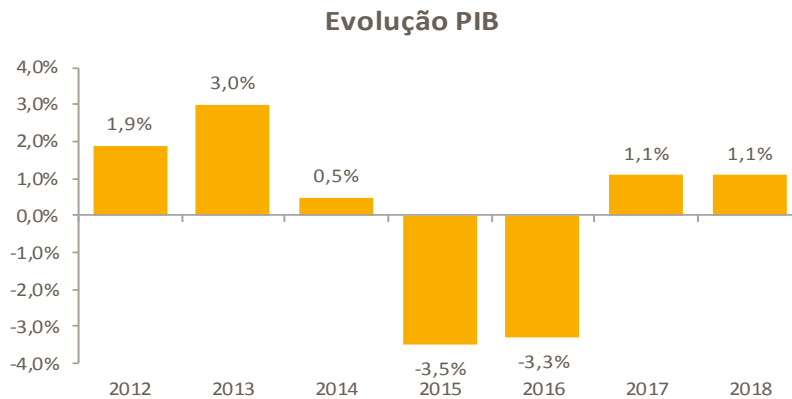


Gráfico 5: Evolução PIB

Fonte: Bloomberg e IBGE

A partir da isenção tanto do veículo quanto dos ativos por ele investidos, houve a aceleração do crescimento do setor como um todo. O número de Fundos registrados, assim como a negociação dos Fundos em bolsa e balcão, sofreu um salto importante no mercado brasileiro.

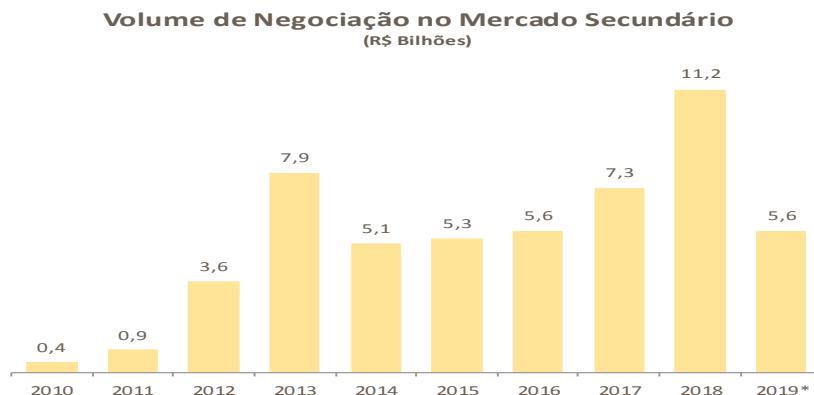


Gráfico 6: Volume de Negociação no Mercado Secundário

Fonte: B3 e Fator

\*números atualizados até abril/2019

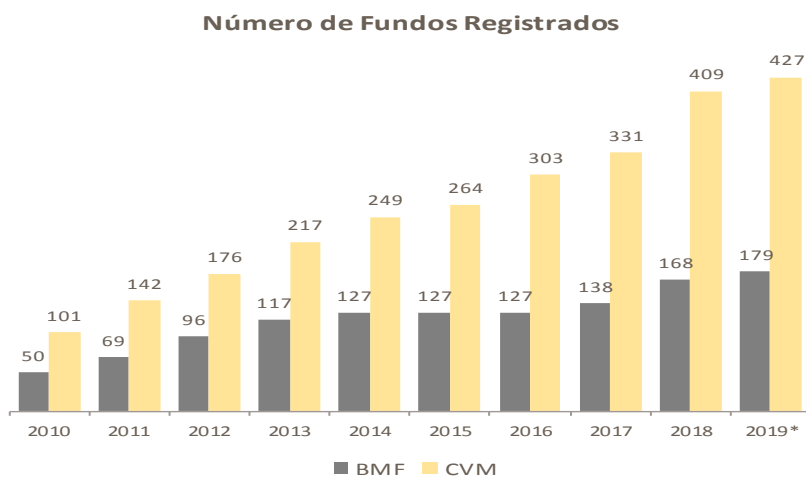


Gráfico 7: Número de Fundos Registrados

Fonte: B3 e Fator

\*números atualizados até abril/2019

Os CRIs, por também terem seus rendimentos isentos de imposto de renda para pessoas físicas e Fundos Imobiliários, têm seu estoque crescente devido ao volume emitido anualmente.

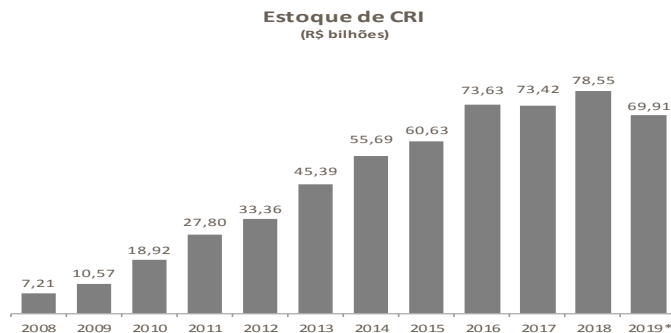


Gráfico 8: Estoque de CRI

Fonte: CETIP e Fator

\*números atualizados até abril/2019

### Ofertas Públicas de CRI (R\$ Bilhões)

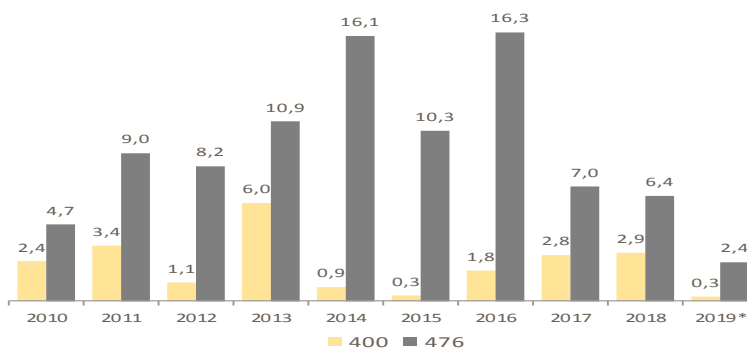


Gráfico 9: Ofertas Públicas de CRI  
 Fonte: B3, CETIP e Fator  
 \*números atualizados até abril/2019

### FII Fator Verità



Gráfico 10: Fator Verità FII  
 Fonte: Fator  
 \*números atualizados até abril/2019

### Dividend Yield e Mercado Secundário (30/04/2019)

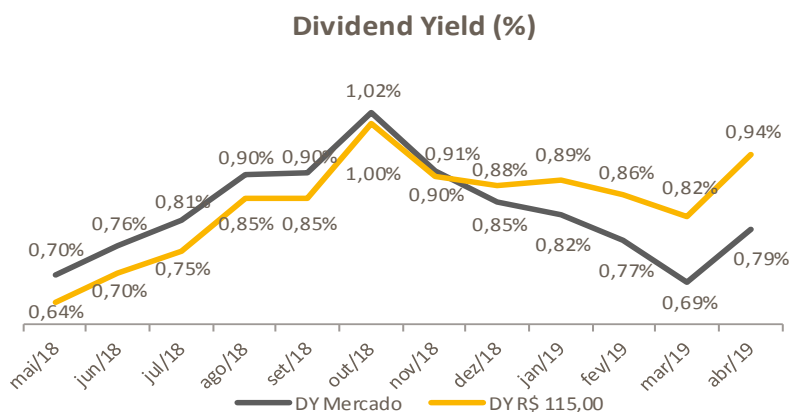


Gráfico 11: Dividend Yield (%)  
 Fonte: Fator



Gráfico 12: Negociação Mensal  
Fonte: Fator

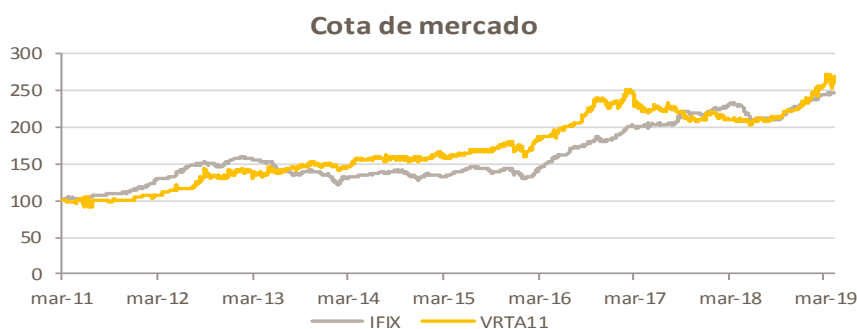


Gráfico 13: Cotas de mercado  
Fonte: Fator

- i) Os valores foram normalizados para uma base 100.  
ii) Valores do Veritã foram normalizados para considerar distribuições, emissões e agrupamentos de cotas.

| Ativo                  | Emissor    | Emissão / Série | Tipo de Risco | Tx. Aquisição | Indexador | Data Vencimento | Rating     | % da Carteira |
|------------------------|------------|-----------------|---------------|---------------|-----------|-----------------|------------|---------------|
| Canopus PPP            | Cibrasec   | 2ª / 303*       | Corporativo   | 8,00%         | IPCA      | 15/05/28        | A+         | 8,88%         |
| Diengo                 | Ourinvest  | 1ª / 14*        | Corporativo   | 6,10%         | IPCA      | 01/08/34        | n.a.       | 6,24%         |
| Diálogo II             | Gaia       | 4ª / 106*       | Residencial   | 6,10%         | IGPM      | 10/07/26        | n.a.       | 6,03%         |
| Ultra II               | Gaia       | 4ª / 111*       | Corporativo   | 6,34%         | IGPM      | 20/04/31        | n.a.       | 5,24%         |
| My Mabui I - Sênior    | Forte      | 1ª / 185*       | Fractional    | 13,88%        | IGPM      | 20/08/23        | n.a.       | 4,17%         |
| Masú                   | Apioe      | 1ª / 143*       | Residencial   | 7,50%         | IGPM      | 25/08/25        | n.a.       | 4,15%         |
| Mega Moda              | Apioe      | 1ª / 74*        | Shopping      | 9,32%         | IPCA      | 17/07/24        | n.a.       | 3,87%         |
| Rizzo 2                | Cibrasec   | 2ª / 255*       | Loteamento    | 10,50%        | IGPM      | 04/05/27        | n.a.       | 3,65%         |
| Ultra                  | Gaia       | 4ª / 100*       | Corporativo   | 6,75%         | IGPM      | 20/04/31        | n.a.       | 3,54%         |
| Rede D'or              | RB Capital | 1ª / 122*       | Corporativo   | 8,28%         | IPCA      | 07/05/26        | AAA        | 3,40%         |
| Shopping Limeira       | Apioe      | 1ª / 22*        | Shopping      | 9,67%         | IPCA      | 07/12/27        | brAAA (sf) | 3,38%         |
| Rumo                   | RB Capital | 1ª / 107*       | Corporativo   | 6,30%         | IPCA      | 20/08/27        | A          | 3,15%         |
| BRMalls                | RB Capital | 1ª / 07*        | Shopping      | 6,34%         | IPCA      | 06/03/24        | Aa2.br     | 3,13%         |
| Grupo CEM              | Cibrasec   | 4ª / 100*       | Loteamento    | 10,00%        | IGPM      | 28/04/28        | n.a.       | 3,09%         |
| Creditas               | Apioe      | 1ª / 149*       | Residencial   | 8,51%         | IPCA      | 28/11/32        | n.a.       | 2,82%         |
| Petrobras Macaé        | Barigui    | 1ª / 8*         | Corporativo   | 7,30%         | IGPM      | 20/10/23        | AAA+       | 2,80%         |
| Ascenty II             | RB Capital | 1ª / 187*       | Corporativo   | 7,76%         | IPCA      | 14/05/30        | n.a.       | 2,48%         |
| Shopping Valparaíso    | Gaia       | 4ª / 52*        | Shopping      | 2,00%         | CDI +     | 14/07/23        | n.a.       | 2,26%         |
| Rizzo                  | Cibrasec   | 2ª / 208*       | Loteamento    | 9,00%         | IGPM      | 20/07/24        | n.a.       | 2,07%         |
| THCM                   | Gaia       | 4ª / 79*        | Loteamento    | 10,50%        | IGPM      | 14/11/27        | n.a.       | 2,02%         |
| Shopping Bahia         | Gaia       | 4ª / 7*         | Shopping      | 7,13%         | IGP-DI    | 10/05/25        | AA+        | 1,86%         |
| General Shopping II    | Habitasec  | 1ª / 20*        | Shopping      | 6,85%         | IPCA      | 10/12/24        | n.a.       | 1,78%         |
| Renner                 | RB Capital | 1ª / 95*        | Corporativo   | 7,73%         | IPCA      | 15/10/29        | AA+        | 1,63%         |
| Mamoré                 | Habitasec  | 1ª / 04*        | Loteamento    | 12,00%        | IGPM      | 15/07/24        | n.a.       | 1,44%         |
| Anhanguera             | Barigui    | 1ª / 1*         | Corporativo   | 8,85%         | IGPM      | 15/08/28        | n.a.       | 1,40%         |
| BR Distribuidora II    | RB Capital | 1ª / 03*        | Corporativo   | 6,46%         | IPCA      | 15/12/23        | AA+        | 1,34%         |
| Rede Dor 3             | RB Capital | 1ª / 100*       | Corporativo   | 7,38%         | IPCA      | 07/05/26        | AA+        | 1,23%         |
| Creditas II - Sênior   | Vert       | 5ª / 1*         | Residencial   | 7,47%         | IPCA      | 15/02/34        | n.a.       | 1,18%         |
| Valle Loteamento       | Forte      | 1ª / 19*        | Loteamento    | 12,00%        | IPCA      | 20/11/26        | brA-(sf)   | 1,12%         |
| BRF                    | TRX        | 1ª / 14*        | Corporativo   | 7,76%         | IGPM      | 12/12/31        | n.a.       | 1,03%         |
| Creditas II - Mezanino | Vert       | 5ª / 2*         | Residencial   | 9,58%         | IPCA      | 15/02/34        | n.a.       | 0,88%         |
| Tecnisa Estoque        | Ourinvest  | 1ª / 11*        | Corporativo   | 2,30%         | CDI +     | 25/05/23        | n.a.       | 0,93%         |
| Pulverizado 150        | Brazilian  | 1ª / 150*       | Residencial   | 7,30%         | IGPM      | 13/12/39        | B          | 0,81%         |
| Lagosa Serena          | Gaia       | 4ª / 39*        | Loteamento    | 8,00%         | IGPM      | 20/12/21        | n.a.       | 0,85%         |
| BR Distribuidora I     | RB Capital | 1ª / 86*        | Corporativo   | 5,08%         | IPCA      | 15/04/31        | AA+        | 0,84%         |
| GSP                    | Gaia       | 5ª / 29*        | Loteamento    | 10,00%        | IPCA      | 25/10/21        | n.a.       | 0,53%         |
| Montanini              | Apioe      | 1ª / 83*        | Loteamento    | 11,00%        | IGPM      | 16/07/31        | n.a.       | 0,49%         |
| Máxima                 | Cibrasec   | 2ª / 192*       | Residencial   | 6,50%         | IGPM      | 22/07/23        | n.a.       | 0,25%         |
| Pulverizado 259        | Brazilian  | 1ª / 259*       | Residencial   | 8,70%         | IGPM      | 20/09/31        | n.a.       | 0,21%         |
| Pulverizado 269        | Brazilian  | 1ª / 269*       | Residencial   | 8,00%         | IGPM      | 20/11/41        | A-         | 0,04%         |
| Pulverizado 180        | Brazilian  | 1ª / 180*       | Residencial   | 8,03%         | IGPM      | 20/08/40        | A+         | 0,02%         |
| Urban III              | Habitasec  | 1ª / 12*        | Loteamento    | 8,75%         | IPCA      | 15/10/22        | n.a.       | 0,00%         |
| Pulverizado 157 (Sub)  | Brazilian  | 1ª / 157*       | Residencial   | 12,00%        | IGPM      | 13/12/39        | n.a.       | 0,00%         |
| Shopping Lajeado       | RB Capital | 1ª / 88*        | Shopping      | 6,50%         | IPCA      | 15/02/23        | n.a.       | 0,00%         |
| Caixa (Compromissada)  | Itaú       |                 |               | 84,00%        | CDI %     | 01/01/25        | n.a.       | 3,59%         |

Gráfico 14: Ativos  
Fonte: Fator  
\*números de 03/05/2019

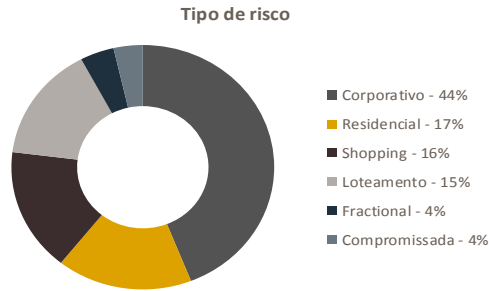


Gráfico 15: Tipo de risco  
 Fonte: Fator  
 \*números de 03/05/2019

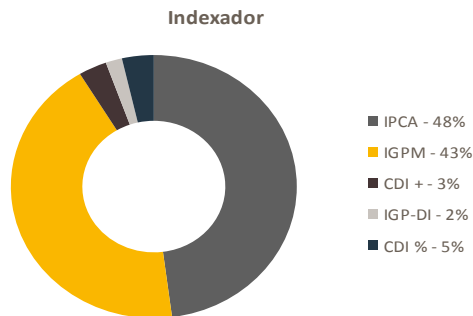


Gráfico 16: Indexador  
 Fonte: Fator  
 \*números de 03/05/2019

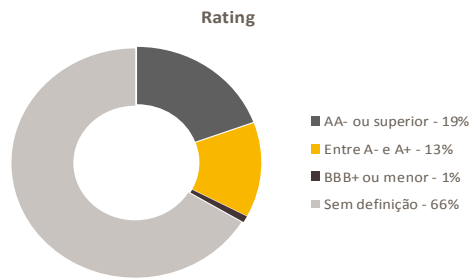


Gráfico 17: Rating  
 Fonte: Fator  
 \*números de 03/05/2019

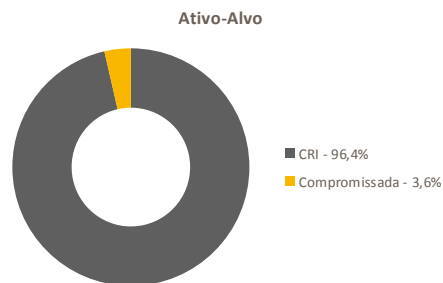


Gráfico 18: Ativo-Alvo  
 Fonte: Fator  
 \*números de 03/05/2019



| Ativo  | Risco       | Index. | Tx.   | Montante   | % Ativos |
|--------|-------------|--------|-------|------------|----------|
| CRI 1  | Residencial | IGPM   | 8,0%  | 40.000.000 | 17%      |
| CRI 2  | Residencial | IGPM   | 6,5%  | 30.000.000 | 13%      |
| CRI 3  | Corporativo | IGPM   | 6,0%  | 30.000.000 | 13%      |
| CRI 4  | Residencial | IGPM   | 5,5%  | 30.000.000 | 13%      |
| CRI 5  | Loteamento  | IGPM   | 9,0%  | 20.000.000 | 8%       |
| CRI 6  | Corporativo | IGPM   | 6,0%  | 18.000.000 | 8%       |
| CRI 7  | Corporativo | IGPM   | 6,0%  | 18.000.000 | 8%       |
| CRI 8  | Corporativo | IGPM   | 7,0%  | 18.000.000 | 8%       |
| CRI 9  | Corporativo | IGPM   | 8,0%  | 16.000.000 | 7%       |
| CRI 10 | Loteamento  | IGPM   | 10,0% | 10.000.000 | 4%       |
| CRI 11 | Corporativo | IGPM   | 10,0% | 10.000.000 | 4%       |

Gráfico 19: Ativos atualmente em análise para aquisição após o encerramento da Oferta

Fonte: Fator

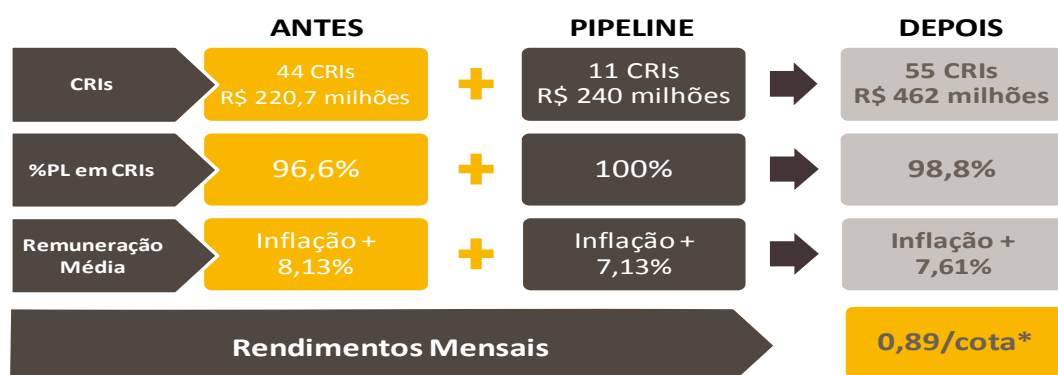


Gráfico 20: Rendimentos do FII

Fonte: Fator

\*números de 03/05/2019

| ALOCAÇÃO POR CRI: |  |
|-------------------|--|
| Rating            | Até 100% do PL em ativos com <i>rating</i> igual ou superior a "A"   |
|                   | Até 30% do PL em ativos sem <i>rating</i> ou com <i>rating</i> igual ou inferior a "BBB"                           |
|                   | Garantia Real: Até 100% do PL em ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel                         |
|                   | Séries com Subordinação: Até 100% do PL do Fundo para Série Sênior e até 20% do PL do Fundo para Série Subordinada |
|                   | Coobrigação: Até 50% do PL do Fundo, quando não há garantia real, porém há coobrigação do originador ou cedente    |

Gráfico 21: Alocação por CRI

#### Estudo de Viabilidade:

O presente estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Foi utilizado um período de 120 (cento e vinte) meses, cujos resultados podem ser observados ao final deste estudo. Para facilitar a visualização do investidor, foi gerado um resultado resumido para cada ano dentro do horizonte analisado. Desta forma temos um resultado anual para um período de 10 (dez) anos.

Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários. A velocidade de alocação estimada dos recursos captados na oferta segue a tabela abaixo, considerando que o mês inicial da simulação se refere a agosto de 2019.

| Período  | Novas alocações em CRI no período | Alocação total em CRI no final do período |
|----------|-----------------------------------|---|
| Ago/2019 | 0%                                | 0%  |
| Set/2019 | 29,17%                            | 29,17%                                    |
| Out/2019 | 25,00%                            | 54,17%                                    |
| Nov/2019 | 30,83%                            | 85,00%                                    |
| Dez/2019 | 15,00%                            | 100,00%                                   |

Após o mês de Dezembro/19 a alocação foi mantida constante em 98,77% (noventa e oito inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do PL do Fundo em Certificados de Recebíveis Imobiliários, mantendo a parte remanescente alocada em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, conforme previsto na política de investimentos do Fundo, foi considerada a alocação de 100% (cem por cento) em Certificados de Recebíveis Imobiliários, quando emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado. Estimou-se que a alocação será feita em quatro etapas, sendo 29,17% (vinte e nove inteiros e dezessete centésimos por cento) em Setembro/19, 25,00% (vinte e cinco por cento) em Outubro/19, 30,83% (trinta inteiros e oitenta e três centésimos por cento) em Novembro/19 e mais 15,00% (quinze por cento) em Dezembro/19, perfazendo os 98,77% (noventa e oito inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do PL do Fundo, que se mantém constante durante todo o restante do estudo.

Desta forma, a partir de Dezembro/19 o PL do Fundo estará 100% (cem por cento) alocado de acordo com a estratégia de investimentos do Fundo, permanecendo neste patamar ao longo de todo o horizonte remanescente do estudo.

Os recursos não investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários poderão ser investidos em Ativos de Renda Fixa, conforme previsto na política de investimentos do Fundo. Para o presente estudo foi considerado que tais recursos serão investidos em LCIs e Compromissadas.

As alocações em Certificados de Recebíveis Imobiliários consideram uma rentabilidade média de 12,00% (doze por cento) ao ano. Para as LCI considerou-se um retorno de 90% (noventa por cento) do CDI. Para as Compromissadas considerou-se um retorno de 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI.

Sobre os indicadores utilizados, como medida de inflação futura foi utilizada para os próximos anos a projeção de IPCA extraída do Focus – Relatório de Mercado do Banco Central na data de 10 de maio de 2019 para os próximos 12 meses, de 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano. Para o IGP-M dos próximos anos foi utilizada a projeção extraída do Focus – Relatório de Mercado do Banco Central na data de 10 de maio de 2019 para os próximos 12 meses, de 4,23% (quatro inteiros e vinte e oito centésimos por cento) ao ano.

Para o CDI foi utilizada a taxa indicativa da LTN de 01/07/2020 na data de 20 de maio de 2019. Desta forma, temos como estimativa de CDI para 2019 uma taxa média de 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento), para 2020 o valor de 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) e, de 2021 em diante, 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento).

A análise considera que 100% (cem por cento) dos rendimentos das Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Adicionalmente, vale salientar que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de Cotas de FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de junho de 2014.

#### Resultados obtidos

Considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo é apresentado o resultado do estudo de viabilidade, com as estimativas de rendimentos anuais para um período de 10 anos.

| PROJEÇÃO CARTEIRA EMISSÃO                     |                    |                    |                    |                    |                    |     |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|--------------------|
| Fluxo dos ativos (R\$)                        | Ano 1              | Ano 2              | Ano 3              | Ano 4              | Ano 5              | ... | Ano 10             |
| CRI   | 460.706.090        | 460.706.090        | 460.706.090        | 424.706.090        | 460.706.090        | ... | 460.706.090        |
| Compromissada                                 | 5.720.721          | 5.720.721          | 5.720.721          | 74.000.000         | 36.000.000         | ... | -                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>460.706.090</b> | <b>460.706.090</b> | ... | <b>460.706.090</b> |
| Rendimentos CRI                               | 52.497.811         | 52.409.450         | 52.409.450         | 4.792.811          | 5.142.097          | ... | 4.367.454          |
| Rendimentos LCI (90%)                         | 506.542            | -                  | -                  | -                  | -                  | ... | -                  |
| Rendimentos Compromissada                     | 2.052.899          | 311.615            | 311.615            | -                  | -                  | ... | -                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>55.057.251</b>  | <b>52.721.064</b>  | <b>52.721.064</b>  | <b>4.962.270</b>   | <b>5.142.097</b>   | ... | <b>4.367.454</b>   |
| Despesas Totais                               | - 5.605.963        | - 5.605.963        | - 5.605.963        | - 461.434          | - 461.434          | ... | - 461.434          |
| <b>Rentabilidade Líquida</b>                  | <b>49.451.288</b>  | <b>47.115.101</b>  | <b>47.115.101</b>  | <b>4.500.836</b>   | <b>4.680.664</b>   | ... | <b>3.906.020</b>   |
| Total de cotas                                | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | ... | 4.415.712          |
| Rentabilidade a ser distribuída 100,0%        | 49.451.288         | 47.115.101         | 47.115.101         | 4.500.836          | 4.680.664          | ... | 3.906.020          |
| <b>Distribuição por cota</b>                  | <b>11,20</b>       | <b>10,67</b>       | <b>10,67</b>       | <b>10,67</b>       | <b>10,67</b>       | ... | <b>10,67</b>       |
| <b>Resultado x PL</b>                         | <b>10,60%</b>      | <b>10,10%</b>      | <b>10,10%</b>      | <b>10,10%</b>      | <b>10,10%</b>      | ... | <b>10,10%</b>      |
| <b>Resultado x Cota Emissão (R\$ 115,00)*</b> | <b>10,18%</b>      | <b>9,68%</b>       | <b>9,68%</b>       | <b>9,68%</b>       | <b>9,68%</b>       | ... | <b>9,68%</b>       |

Adicionalmente, considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo é apresentado o resultado do estudo de viabilidade, com a estimativa de rendimentos para os próximos 12 meses, considerando a velocidade de alocação dos recursos obtidos na oferta.

**PROJEÇÃO CARTEIRA EMISSÃO**

| Fluxo dos ativos (R\$)                       | Mês1               | Mês2               | Mês3               | Mês4               | Mês5               | ... | Mês12              |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|--------------------|
| CRI  | 220.706.090        | 290.706.090        | 350.706.090        | 424.706.090        | 460.706.090        | ... | 460.706.090        |
| <i>Novas Aquisições</i>                      | -                  | 70.000.000         | 60.000.000         | 74.000.000         | 36.000.000         | ... | -                  |
| LCI  | -                  | 36.000.000         | 36.000.000         | 36.000.000         | -                  | ... | -                  |
| <i>Novas Aquisições</i>                      | -                  | 36.000.000         | -                  | -                  | 36.000.000         | ... | -                  |
| Compromissada                                | 245.720.721        | 139.720.721        | 79.720.721         | 5.720.721          | 5.720.721          | ... | 5.720.721          |
| <b>Total</b>                                 | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | ... | <b>466.426.810</b> |
| Rendimentos CRI                              | 2.594.715          | 3.431.143          | 4.020.594          | 4.792.776          | 5.142.051          | ... | 4.367.454          |
| Rendimentos LCI (92%)                        | -                  | 168.388            | 168.847            | 169.306            | -                  | ... | -                  |
| Rendimentos Compromissada                    | 1.082.535          | 617.230            | 353.134            | 25.410             | 25.478             | ... | 25.968             |
| <b>Total</b>                                 | <b>3.677.250</b>   | <b>4.216.761</b>   | <b>4.542.575</b>   | <b>4.987.492</b>   | <b>5.167.530</b>   | ... | <b>4.393.422</b>   |
| <b>Despesas Totais</b>                       | <b>467.164</b>     | <b>467.164</b>     | <b>467.164</b>     | <b>467.164</b>     | <b>467.164</b>     | ... | <b>467.164</b>     |
| <b>Rentabilidade Líquida</b>                 | <b>3.210.086</b>   | <b>3.749.597</b>   | <b>4.075.411</b>   | <b>4.520.329</b>   | <b>4.700.366</b>   | ... | <b>3.926.258</b>   |
| Total de cotas                               | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | ... | 4.415.712          |
| Rentabilidade a ser distribuída 100,0%       | 3.210.086          | 3.749.597          | 4.075.411          | 4.520.329          | 4.700.366          | ... | 3.926.258          |
| <b>Distribuição por cota</b>                 | <b>0,73</b>        | <b>0,85</b>        | <b>0,92</b>        | <b>1,02</b>        | <b>1,06</b>        | ... | <b>0,89</b>        |
| <b>Resultado x PL</b>                        | <b>0,69%</b>       | <b>0,80%</b>       | <b>0,87%</b>       | <b>0,97%</b>       | <b>1,01%</b>       | ... | <b>0,84%</b>       |
| <b>Resultado x Cota Emissão (R\$ 115,00)</b> | <b>0,63%</b>       | <b>0,74%</b>       | <b>0,80%</b>       | <b>0,89%</b>       | <b>0,93%</b>       | ... | <b>0,77%</b>       |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

---

- Do Administrador e do Gestor
- Do Coordenador Líder
- Do Custodiante e do Escriturador
- Do Auditor Independente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

#### Breve Histórico do Fator:

O Fator é uma instituição financeira com uma trajetória iniciada a partir da criação do Fator Corretora, em 1967. Com mais de 50 anos de atuação no mercado de capitais, é reconhecido pela agilidade, consistência e inovação de suas soluções financeiras. Como banco múltiplo, desde 1989, atua nas carteiras comercial e de investimento, oferecendo soluções estratégicas e personalizadas. Oferece diversos produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, e tem reconhecida especialização em operações de:

- **M&A:** Assessoria econômico-financeira durante todas as etapas das operações de fusões, aquisições, alienações e reestruturações societárias. Profundo conhecimento de empresas de *mid* e *small caps* de vários setores da indústria, infraestrutura e serviços.
- **Equity Capital Market – ECM (Renda Variável):** Assessoria às empresas na busca de investidores através do Mercado de Capitais, visando prover recursos para financiar investimentos ou proporcionar liquidez para seus acionistas. Vasta experiência na coordenação de todas as etapas necessárias para a realização de ofertas públicas iniciais de ações (IPO), oferta de títulos conversíveis e *follow-ons*.
- **Debt Capital Market – DCM (Renda Fixa):** Vasta experiência na coordenação de emissão de títulos e valores mobiliários de renda fixa, notadamente debêntures e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs, que demandam expertise e soluções financeiras estruturadas, bem como produtos incentivados como CRAs, CRIs e debêntures de infraestrutura. Atua ainda como coordenador de ofertas de cotas de FII.
- **Private Banking:** Completa assessoria para a gestão de patrimônio financeiro do cliente, buscando o perfeito alinhamento de portfólios de investimentos às suas prioridades e metas.
- **Tesouraria Proprietária:** Controle da liquidez do banco e precificação de ativos e derivativos, que permitem também a oferta de produtos como Certificado de Depósito Bancário (CDB) ou operações estruturadas de *hedge* para vários ativos financeiros.
- **Administração Fiduciária e Distribuição:** De fundos de investimento estruturados ou não.

Além da forte atuação no mercado de capitais, o Fator destaca-se pela atuação de suas empresas controladas:

### **Fator S.A. Corretora de Valores:**

- Atua há quase 50 anos na intermediação de operações na Bolsa de Valores, oferecendo atendimento especializado e portfólio para a execução das estratégias de investimentos de seus clientes. Seguindo rígidos preceitos éticos, de segurança e transparência, detém todos os selos de qualificação do PQO – Programa de Qualificação Operacional da B3.
- Intermediação no mercado à vista, a termo e de opções; aluguéis de ações; clubes de investimento; ETF's.
- Moderna Plataforma DMA – Home Broker – Fator4U.

### **FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.:**

- Constituída em 1997 com foco de atuação profissional na gestão ativa de fundos de investimento de alto valor agregado, construindo respeitada imagem de competência no mercado brasileiro, por meio de inovação e resultados consistentes em seu portfólio de fundos de investimento.
- Destacada gestora brasileira de Fundos de Ações, com foco em ativismo/governança corporativa, sendo a pioneira no lançamento de fundos de investimento desta estratégia;
- Bem-sucedido *track record*, com consistência de resultados;
- Forte análise fundamentalista com foco na preservação do capital do investidor;
- Grade de produtos diversificada, voltada para diferentes perfis de risco e objetivos de rentabilidade; e.
- Possui sob gestão, fundos de ações, fundos multimercado, fundos de crédito, fundos de fundos e fundos imobiliários, com aproximadamente R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) sob sua gestão.



Abaixo segue a equipe do Administrador e do Gestor envolvida:

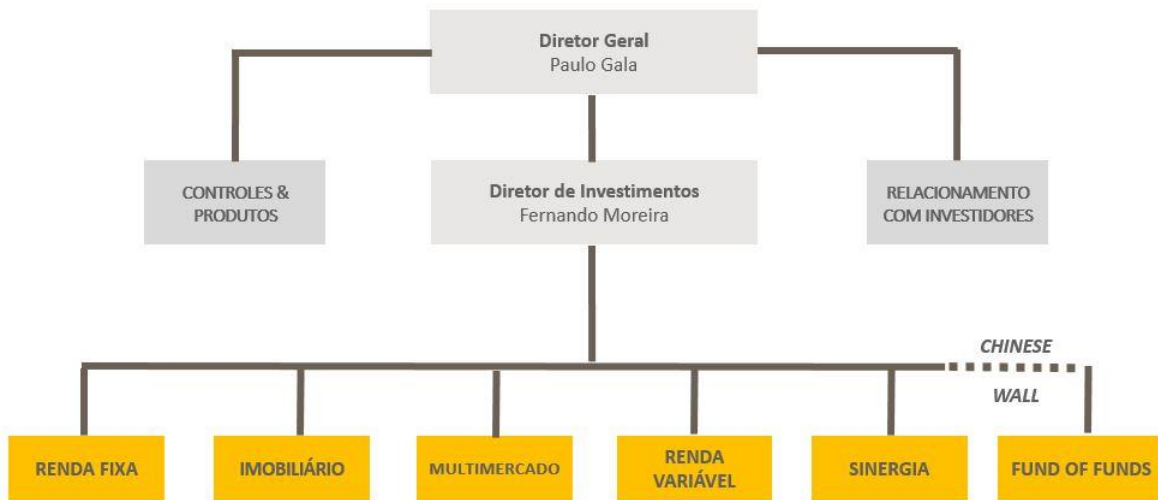


Gráfico 22 – Governança

Fonte: Fator

|  | 2005          | 2006     | 2007          | 2008 | 2009 | 2010      | 2011     | 2012 | 2013     | 2014 | 2015      | 2016              | 2017  | 2018  | 2019 |       |  |
|--|---------------|----------|---------------|------|------|-----------|----------|------|----------|------|-----------|-------------------|-------|-------|------|-------|--|
| Paulo Gala, PhD<br>Diretor Geral   | FGV-SP        |          |               |      |      |           | Fator    |      |          |      |           |                   |       |       |      |       |  |
| Fernando Moreira, CGA<br>Diretor de Investimentos                        | Itaú-Unibanco |          |               |      |      | Santander |          |      | Galípolo |      | Fator     |                   |       |       |      |       |  |
| Isabel Lemos, CGA<br>Gestor de Renda Variável                            | Fator         |          | Itaú-Unibanco |      |      |           |          |      |          |      | Santander |                   | Fator |       |      |       |  |
| Daniel Utsch, CFA, CAIA, FRM, CGA<br>Gestor de Renda Variável (Sinergia) | Fator         |          |               |      |      |           |          |      |          |      |           |                   |       |       |      |       |  |
| Burton Mello, CGA<br>Gestor de Multimercado                              |               |          |               |      |      |           | Fator    |      | Daycoval |      | Fator     |                   |       |       |      |       |  |
| Rodrigo Possenti<br>Gestor de Renda Fixa e Imobiliários                  | Santander     | Citibank |               |      |      |           | Cibrasec |      |          |      |           |                   |       |       |      | Fator |  |
| Bruno Rebellato, CGA<br>Gestor de Renda Fixa e Crédito Privado           |               |          |               |      |      |           |          |      |          |      | Itaú BBA  | Tokyo- Mitsubishi |       | Fator |      |       |  |
| Rodrigo Vaz, CGA<br>Gestor de Fund of Funds                              | Itaú-Unibanco |          | Arsenal       | GPS  |      |           |          |      |          |      |           | Gregorio Capital  |       | Fator |      |       |  |

Gráfico 23 – Governança

Fonte: Fator

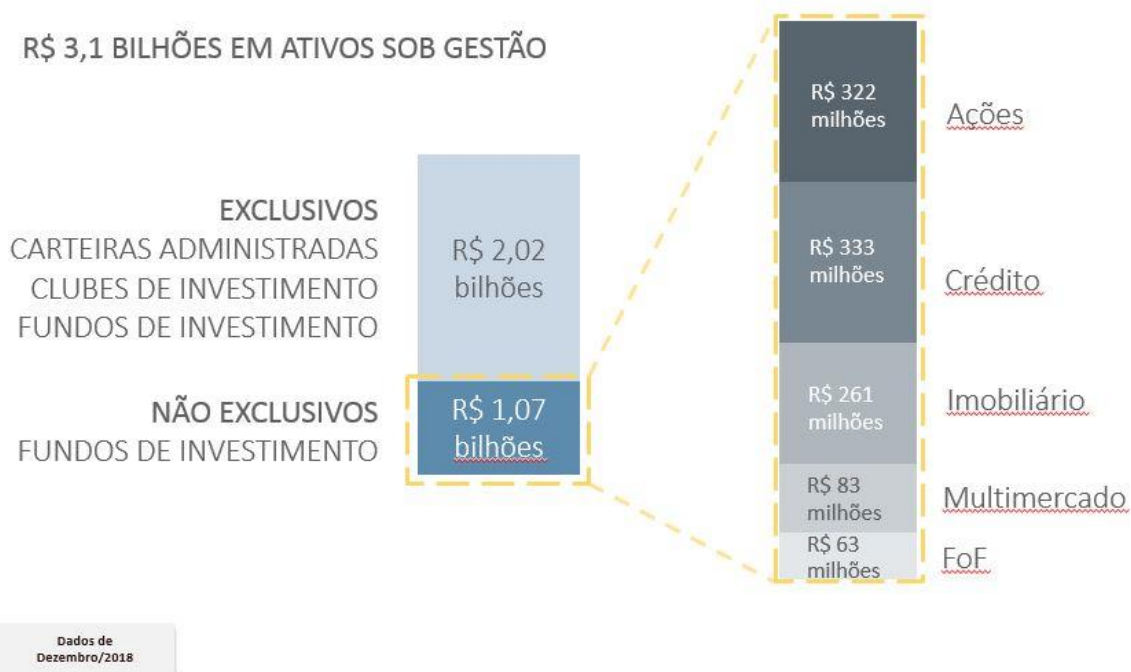


Gráfico 24 – Ativos Gestão FAR

Fonte: Fator

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>GESTÃO ATIVA</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Foco na gestão ativa e em produtos de maior valor agregado para o cotista</li> <li>Filosofia de preservação de capital aliada à análise da relação risco/retorno na tomada de decisão</li> </ul>  |
| <b>GOVERNANÇA CORPORATIVA</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Família Sinergia: sucesso na gestão de fundos de governança corporativa e ativismo</li> <li>Lançamento da Família Fator Sinergia em 1997</li> </ul>   |
| <b>INOVAÇÃO EM PRODUTOS</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Foco em inovação e em oportunidades de investimentos nos mercados de RV, RF, FX, Commodities, <u>FII</u>s e Crédito Privado</li> <li>1997 - Fundos de governança corporativa</li> <li>2010 - Fundos Imobiliários com foco na aquisição de ativos financeiros imobiliários</li> <li>2013 - Fundo de Fundos Imobiliários</li> <li>2015 - Fundos de crédito privado com foco na alocação de debêntures incentivadas</li> </ul> |
| <b>ANÁLISE FUNDAMENTALISTA</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Experiente equipe de análise <u>Buy Side</u>, que cobre mercados e empresas para desenvolvimento de ideias de investimento</li> <li>Cobertura de cerca de 100 empresas brasileiras</li> <li>Equipe formada por 4 analistas de investimento</li> </ul>   |

Gráfico 25 – Gestão FAR

Fonte: Fator

**Mini CV:  
Paulo Gala**

Diretor-geral da FAR – Fator Administração de Recursos desde agosto de 2017, Gala está no Fator desde 2012, tendo ingressado na Fator Corretora como estrategista. Ocupou o mesmo cargo na FAR, onde também foi gestor de renda fixa e multimercados e respondeu pela área de gestão de fundo de fundos. Paulo Gala é graduado em Economia pela Universidade de São Paulo (FEA-USP) e mestre e doutor em Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV/EESP), onde é professor desde 2002. No âmbito internacional, o economista foi pesquisador visitante nas Universidades de Columbia/NY e Cambridge/UK em 2004 e 2005. Gala também coordenou o Mestrado Profissional em Finanças e Economia da FGV no período de 2008 a 2010.

**Fernando Moreira**

Diretor de Investimentos da FAR – Fator Administração de Recursos, ingressou no Fator em março de 2017. Trabalhou como gestor de fundos de investimentos no Itaú-Unibanco de 2005 a 2011 e no Santander entre 2011 e 2013. Também foi consultor financeiro com foco em infraestrutura na Galápolo Consultoria de 2013 a 2016, trabalhando em diversos projetos de Concessões e Parceiras Público-Privada, totalizando valores de investimento de mais de R\$ 30 bilhões. Moreira é formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica (PUC-SP), detém o Certificado Gestores ANBIMA (CGA/ 2011) e é credenciado pela CVM como Administrador de Carteira de Valores Mobiliários.

**Rodrigo Possenti**

Gestor de Fundos Imobiliários da FAR – Fator Administração de Recursos, ingressou no Fator em abril de 2019, onde atua gerindo fundos com foco no setor imobiliário. Rodrigo Possenti antes de ingressar no Fator, trabalhou por 9 anos como gerente comercial na Companhia Brasileira de Securitização (CIBRASEC), onde era responsável pela distribuição e originação de operações de CRI a mercado. Em sua trajetória profissional, Rodrigo também trabalhou nos bancos Citibank e Santander. Rodrigo é formado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP).

Dados de Contato:

**BANCO FATOR S/A**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi,

CEP 04.530-001 - São Paulo, SP

A/C.: Paulo Vellani de Lima

Telefone: +55 (11) 3049-9100

E-mail: plima@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

## **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

Att.: 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)

### **DO COORDENADOR LÍDER**

A Guide Investimentos S/A Corretora de Valores, instituição financeira, com principal escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Guide Investimentos”), é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 13 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões.. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$18 bilhões sob custódia contratada, 71 mil clientes e mais de 300 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA. A Guide Investimentos vem sendo liderada por sócios com anos de experiência no mercado.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 80 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos.

A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados.

#### **Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:**

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;

- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do SDI Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- Coordenador Contratado da 4ª Emissão do FII Vinci Shopping Centers - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Logística – FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – FII; e
- Participante Especial da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do RBR Alpha de Fundo de Fundos- FII.

#### **DO CUSTODIANTE E ESCRITURADOR**

ITAÚ UNIBANCO S.A.

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

At.: Márcio F. Merigue

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)

#### **DO AUDITOR INDEPENDENTE**

BDO BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES – S.S

Rua Major Quedinho, nº 90, 4º andar Consolação  
CEP 01.050-030, São Paulo - SP

At.: Waldemar Namura Junior

Tel.: (11) 3848-5880

Fax.: (11) 3045-7363

E-mail: [waldemar.namura@bdo.com.br](mailto:waldemar.namura@bdo.com.br)

Website: <http://www.bdobrazil.com.br/>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO**

---

- Demonstrativos dos Custos da Distribuição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

### DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta, que serão de responsabilidade do Fundo:

| <b>Custos para o Fundo</b>   | <b>Montante (R\$) (*)</b> | <b>% sobre o total da Oferta (**)</b> |
|--|---------------------------|---------------------------------------|
| Comissão de Distribuição   | R\$ 7.500.006,75          | 3,000%                                |
| Comissão de Coordenação e Estruturação   | R\$ 1.500.001,35          | 0,600%                                |
| Tributos relativos à Comissão de Distribuição e à Comissão de Coordenação e Estruturação | R\$ 868.500,78 (***)      | 0,347%                                |
| Taxa de registro da Oferta na CVM(****)  | R\$ 317.314,36            | 0,127%                                |
| Taxa de Registro na ANBIMA   | R\$ 8.840,00              | 0,004%                                |
| Roadshow, Marketing, Impressões de Material Publicitário                                 | R\$ 125.000,00            | 0,050%                                |
| Assessoria Jurídica  | R\$ 180.000,00            | 0,072%                                |
| Taxa de Análise e Liquidação na B3(*****)  | R\$ 99.202,74             | 0,035%                                |
| Outras Despesas  | R\$ 25.000,00             | 0,010%                                |
| <b>Total de Custos</b>   | <b>R\$ 10.623.865,98</b>  | <b>4,250%</b>                         |

(\*) Valores com arredondamento de casas decimais.

(\*\*) O Fundo arcará com todos os tributos incidentes sobre a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, de modo que os valores acima indicados deverão ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, cuja alíquota é 5% (cinco inteiros por cento), à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, cuja alíquota é 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, cuja alíquota é 4% (quatro inteiros por cento), de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

(\*\*\*) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão.

(\*\*\*\*)Taxa de registro da Oferta na CVM, de 0,30% sobre o volume, limitado ao valor máximo de R\$ 317.314,36 por registro..

(\*\*\*\*\*)Taxa correspondente ao Pacote Simplificado da B3, com Taxa de Análise no valor fixo de R\$ 11.702,66, acrescido do variável de 0,035% sobre o Volume da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$ 4,89 (quatro reais e oitenta e nove centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais) e aproximadamente R\$ 5,73 (cinco reais e setenta e três centavos) por Cota, o que significa 4,98% (quatro inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor Nominal Unitário da Cota equivalente a R\$ 115,00 (cento e quinze reais).

| <b>Volume Total da Oferta</b> | <b>Custo unitário de distribuição</b> | <b>Porcentagem do valor unitário da Cota</b> |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| R\$ 250.000.225,00            | R\$ 4,89                              | 4,25%  |
| R\$ 50.000.045,00             | R\$ 5,73                              | 4,98%  |

Considerando o descrito acima, a integralização dos recursos captados com a Oferta no Fundo será líquida dos custos supracitados. Desta forma, observa-se que, apesar do valor da Cota na Data de Liquidação das Cotas ser equivalente a R\$ 115,00 (cento e quinze reais), considerando a hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, a expectativa do valor patrimonial, por Cota, será de aproximadamente R\$ 110,11 (cento e dez reais e onze centavos).

## **7. TRIBUTAÇÃO**

---

- Regras de Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- IOF/Títulos
- IOF/Câmbio
- Imposto de Renda
- Tributação aplicável ao Fundo
- IOF/Títulos
- Imposto de Renda
- Outras Considerações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. TRIBUTAÇÃO

**Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.**

### Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### Tributação dos Investidores

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

### IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

### IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento). Todavia, a partir de 05 de junho de 2013, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no

mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

- (i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:
  - (a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
  - (b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). Todavia, os ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para mais informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os Investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

#### Tributação Aplicável ao Fundo

##### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

##### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.



## Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

A tabela abaixo representa o resumo das informações tributárias descritas acima:

| <b>Dentro do veículo de investimento</b>               | <b>Fundo Imobiliário (1)</b>   | <b>Empresas</b>         |
|--|--|-------------------------|
| PIS/COFINS   | 0%   | 9,25% sobre receita     |
| IR   | 0%   | 25% sobre lucro líquido |
| CSLL   | 0%   | 9% sobre lucro líquido  |
| Rendimento em CRI, LCI                                 | 0%   | 15% a 22,5% (4)         |
| Rendimento em cotas de FIIs                            | 0% (2)   | 20% (4)                 |
| Outras aplicações financeiras                          | Aplica-se à mesma tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral (3) | 15% a 22,5% (4)         |
| <b>Distribuição de resultado aos investidores</b>      |  |                         |
| Pessoa Física  | 0% (5)   | 0%                      |
| Pessoa Jurídica  | 20% (4)  | 0%                      |
| Fundos de investimento                                 | 0% (2)   | 0%                      |
| <b>Ganho de capital na realização de venda da cota</b> |  |                         |
| Pessoa Física  | 20%  | 15%                     |
| Pessoa Jurídica  | 20% (4)  | 34%                     |
| Fundos de investimento                                 | 0% (2)   | 0%                      |

- (1) O fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do fundo sujeita-se à tributação aplicável as pessoas jurídicas em geral.
- (2) A isenção se aplica aos FIIs que invistam em cotas de FIIs que atendam aos requisitos da nota 5, abaixo.
- (3) O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo FII por ocasião da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.
- (4) Os rendimentos e ganhos recebidos integram o lucro apurado pelas pessoas jurídicas, o qual está sujeito à alíquota total de 34%. O IRRF é tratado como antecipação.
- (5) A isenção na fonte e na declaração de ajuste anual só se aplica aos rendimentos distribuídos pelos FIIs (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) que possuam, no mínimo, 50 cotistas. A isenção não é aplicável ao cotista titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. Caso os requisitos não sejam observados, os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ficam sujeitos ao IRRF à alíquota de 20%.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

---

- Taxa de Administração
- Taxa de Performance
- Remuneração do Controlador e Escriturador
- Taxa de Custódia
- Remuneração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador recebeu, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos de por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de cotas objeto da primeira emissão das Cotas do Fundo; e após este período, recebeu e continuará recebendo o valor equivalente a 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador no início do mês subsequente à prestação de serviço.

A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração mensal mínima.

### TAXA DE PERFORMANCE

A Taxa de Performance será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de Performance somente ocorrerá caso esta seja maior que zero.

Para os fins de apuração da Taxa de Performance, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Saldo}(t) = \text{Saldo}(t-1) * [1 + \text{IGPM}(t)] * (1 + \text{RM}) - \text{CA}(t) + \text{CI}(t)$$

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de Performance no Dia Útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Cotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Cotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Cotistas no Fundo no dia 't'.

IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

Se Saldo(t)  $\geq 0 \Rightarrow TP(t) = 0$

Se Saldo (t) < 0 e CA(t) + Saldo(t)  $\geq 0 \Rightarrow TP(t) = 20\% * [\text{Saldo}(t)]$

Se Saldo(t) TP(t) = 20%\*CA(t)

Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao Cotista, seja a título de amortização de Cotas do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a Taxa de Performance na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas.

## **REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR**

Pelos serviços de escrituração, o Escriturador fará jus a remuneração de 0,040% ao ano considerando valor mínimo de R\$ 3.117,65 (três mil e cento e dezessete reais e sessenta e cinco centavos).

## **TAXA DE CUSTÓDIA**

Adicionalmente à Taxa de Administração, pelos serviços de custódia, o Fundo pagará remuneração de 0,060% ao ano, considerando o valor mínimo de R\$ 4.676,49 (quatro mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos).

## **REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

O Coordenador Líder, em conjunto com suas subsidiárias, prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição de Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões:

Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) calculado com base no volume da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da Sexta Emissão, e que deverá considerar inclusive as Cotas Adicionais eventualmente emitidas e alocadas junto a Investidores.

Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de distribuição, 3% (três por cento) calculados com base no volume da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da Sexta Emissão, e que deverá considerar inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional.

A subscrição e integralização das Cotas através do exercício do Direito de Preferência será incluída no volume da Oferta e considerada para fins de pagamento das comissões previstas acima.

As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição, sendo que as respectivas comissões de distribuição oferecidas pelo Coordenador Líder às Instituições Participantes da Oferta já estão incluídas no percentual acima da comissão de distribuição.

Todos os pagamentos devidos a título de remuneração ao Coordenador Líder deverão ser feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder ou suas subsidiárias à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, e líquido de tributos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTO E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE**

---

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTO E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE**

### **INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES**

#### **Administrador:**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi,

CEP 04.530-001 - São Paulo/SP

Att.: Paulo Vellani de Lima

Telefone: +55 (11) 3049-9165

E-mail: plima@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.html](https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.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

Att.: Fernando de Abreu Sampaio Moreira

Telefone: +55 (11) 3049-9419

E-mail: femoreira@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.html](https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html)

#### **Coordenador Líder:**

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

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro

CEP 01014-910 -São Paulo,SP

A/C: Lucas Buscarioli Stefanini/Julia Carrera Bludeni

Tel.: 11 3576-6963/3576/6964

E-mail: lstefanini@guide.com.br/ jbludeni@guide.com.br

Website: www.guide.com.br

Link direto para o Prospecto: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (nesse 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**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

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

Website: www.itau.com.br

**Auditor Independente**

**BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – S.S.**

Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Consolação

CEP 01.050-030 – São Paulo - SP

At. Waldemar Namura Junior

Tel.: (11) 3848-5880

Fax: (11) 3045-7363

E-mail: waldemar.namura@bdo.com.br

Website: www.bdobrazilrcs.com.br

**Assessor Legal**

**CASCIONE PULINO BOULOS ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 14º andar

04538-132 – São Paulo, SP

At. Fábio Cascione; Marcos Pulino; Diego Gonçalves Coelho

Tel.: (11) 3165-3000

Fax: (11) 3165-3016

Correio Eletrônico:

fcascione@cascione.com.br; mpulino@cascione.com.br; dcoelho@cascione.com.br

Website: www.cascione.com.br

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. O Administrador e o Coordenador Líder possuem acordos operacionais, referentes à execução e liquidação de ordens, bem como acordos de distribuição de cotas de fundos e ativos financeiros. Além do Contrato de Distribuição, do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e do Contrato de Custódia, Controladoria e Escrituração, não há celebrado entre as partes qualquer contrato que envolva remunerações e obrigações entre as partes decorrentes do Fundo ou da Oferta, adicionais às previstas no Prospecto.

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA**

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

O Administrador possui controle societário com do Gestor estando sob o controle comum do denominado “Grupo Fator”.

Na data deste Prospecto, o Gestor presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração do Administrador, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos Fundos levam em consideração as características específicas de cada Fundo.

Caso, no futuro, o Administrador venha a contratar o Gestor para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Gestor e tal fundo, representado pelo Administrador. As responsabilidades e remuneração do Gestor estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre o Gestor e o Administrador.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Gestor e o Administrador, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de conflito de interesse” na página 65 do Prospecto.

### **Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor possuem relacionamento comercial com o Coordenador Líder além daquele decorrente da prestação de serviços em razão da Oferta, uma vez que o Administrador é um dos bancos comerciais do país e oferece diversos tipos de serviços financeiros.

Assim, o Administrador e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Coordenador Líder, pela e/ou por suas afiliadas.

De igual modo, o Administrador e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder, ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, realizar operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

### **Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Custodiante e Escriturador**

Além da relação decorrente da contratação do Custodiante e Escriturador pelo Administrador para prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, na data deste Prospecto, o Custodiante e Escriturador presta serviços de custódia e escrituração de ativos para a maioria dos fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que atualmente corresponde a aproximadamente 80 (oitenta) fundos de investimento.

O relacionamento entre o Administrador e o Custodiante e Escriturador tem sido mantido desde 1997, sendo certo que as prestações dos serviços referidos acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador e o Custodiante e Escriturador. Como regra geral, tais contratos têm prazo de vigência até a liquidação integral das obrigações decorrentes dos serviços de custódia, controladoria e escrituração relacionados aos respectivos fundos de investimento.

### **Relacionamento do Administrador e do Gestor com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor possuem relacionamento comercial com o Auditor Independente.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante e Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder possui relacionamento comercial com o Custodiante/Escriturador.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder possui relacionamento comercial com o Auditor Independente.

### **POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes” na página 119 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

---

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

### INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, além de enviar a cada Cotista anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- V. Até 8 (oito) dias após a sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

A divulgação das informações periódicas sobre o Fundo descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá, ainda, reentregar o formulário eletrônico previsto no item III, acima, na data de todo e qualquer eventual pedido de registro de distribuição pública de Cotas do Fundo.

Os documentos ou informações mencionados acima estarão disponíveis no endereço físico e eletrônico da Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, e no website [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 VERITÁ FII”, selecionar “6ª EMISSÃO DE COTAS”.

O Administrador deverá, ainda, enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as informações eventuais sobre o Fundo descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, incluindo:

- I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. Fatos relevantes;
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

#### **REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM**

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à B3, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **11. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

---

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

### ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

**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

Att.: Paulo Vellani de Lima

Telefone: +55 (11) 3049-9100

E-mail: plima@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.html](https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html)

Link para o Regulamento:

[https://www.fator.com.br/administracao\\_recursos/produtos/fundos\\_estruturados/FII/fator\\_verita.html](https://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html)

**Coordenador Líder:**

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

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro

CEP 01.014-910 - São Paulo, SP

A/C: Lucas Buscarioli Stefanini/Julia Carrera Bludeni

Tel.: 11 3576-6963/3576/6964

E-mail: lstefanini@guide.com.br/ jbludeni@guide.com.br

Website: www.guide.com.br

Link direto para o Prospecto: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (nesse 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”)

### **Comissão de Valores Mobiliários**

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

e

Rua Cincinato Braga, 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/> (nesta website acessar em “Acesso Rápido” o item “Consulta – Fundo Registrados”, neste item, incluir no primeiro campo a palavra “FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMONILIÁRIO - 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 IMONILIÁRIO - 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).

e

### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio 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”)



## **12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

### ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Para obter esclarecimentos adicionais, contate o Administrador e o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

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

Att.: Paulo Vellani de Lima

Telefone: +55 (11) 3049-9100

E-mail: plima@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

**Coordenador Líder:**

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

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro

CEP 01.014-910 - São Paulo, SP

A/C: Lucas Buscarioli Stefanini/Julia Carrera Bludeni

Tel.: 11 3576-6963/3576/6964

E-mail: lstefanini@guide.com.br/ jbludeni@guide.com.br

Website: www.guide.com.br

Link direto para o Prospecto: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (nesse 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”)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **13. ANEXOS**

---

- **ANEXO I** – SEXTA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO
- **ANEXO II** – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- **ANEXO III** – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
- **ANEXO IV-A** – MODELO DO PEDIDO DE RESERVA
- **ANEXO IV-B** – MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
- **ANEXO V** – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

- SEXTA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF nº 11.664.201/0001-00

REGULAMENTO DO FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I. DO FUNDO

**Artigo 1º** O FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º.** O Fundo é administrado e representado pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 (“Administrador”), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, o Sr. Paulo Vellani de Lima, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 16.118.675-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 147.331.908-09, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme Ato Declaratório nº 14.467 de 18/09/2015.

**Parágrafo 2º.** Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento híbrido.

CAPÍTULO II. DO OBJETO

**Artigo 2º** O Fundo tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), letras de crédito imobiliário (“LCI”), letras hipotecárias (“LH”), quotas de fundos de investimento imobiliário (“Quotas de FII”), quotas de fundo de investimento em direitos creditórios (“Quotas de FIDC”), quotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (“Quotas de FI RF”) e debêntures (“Debêntures”) e, em conjunto com CRI, LCI, LH, Quotas de FII, Quotas de FIDC e Quotas de FI RF, são denominados “Ativos”).

**Parágrafo 1º.** Os Ativos do Fundo deverão obedecer às seguintes condições:

(i) os CRI adquiridos pelo Fundo deverão ser (a) emitidos por sociedades securitizadoras de crédito imobiliário, devidamente registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”); e (b) previamente registrados em câmara de liquidação e custódia, como a CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS (“CETIP”) ou a BM&F BOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS (“BM&FBOVESPA”).

(ii) as LCI adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”);

(iii) as LH adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei nº 10.931/04;

(iv) as Quotas de FII adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento imobiliário cuja política de investimento seja similar ou compatível à política de investimento deste Fundo;

(v) as Quotas de FIDC adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento em direitos creditórios, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo. Ainda, referidos certificados e Quotas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(vi) as Quotas de FI RF adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por fundos de investimento classificados como renda fixa, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste Fundo; e

(vii) as Debêntures adquiridas pelo Fundo deverão ser emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de investimento deste Fundo.

**Parágrafo 2º.** No prazo máximo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de constituição do Fundo, este deverá entrar em funcionamento, ocasião em que será realizada a aquisição dos primeiros Ativos pelo Fundo.



**Parágrafo 3º.** O Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos de emissão ou titularidade do Administrador, desde que os valores negociados sigam padrões de mercado e sejam aprovados em Assembleia Geral de Quotistas, conforme disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e neste Regulamento.

### CAPÍTULO III. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 3º** Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.861.016/0001-51, sociedade autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 4.407, de 18 de julho de 1997, segundo a política de investimento a seguir definida, que busca proporcionar ao quotista remuneração para o investimento por ele realizado no Fundo. A administração do Fundo será realizada com observância do disposto no Artigo 2º acima, observando a seguinte política de investimento:

- (i) o Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme previsto no inciso (ii) do Parágrafo 2º deste Artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo;
- (ii) os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

**Parágrafo 1º.** O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos:

- (i) o investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a “A”; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido

ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”; (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (c) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo for subordinado; (d) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (e) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (c) a (e), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*);

(ii) o investimento em LCI poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a “A”; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”; ou (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária;

(iii) o investimento em LH poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a “A”; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a “BBB”;

(iv) o investimento em Quotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(v) o investimento em Quotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(vi) o investimento em Quotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

(vii) o investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a "A"; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a "BBB".

**Parágrafo 2º.** Além do investimento em Ativos, será observado o quanto segue:

(i) o Fundo poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam Ativos, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, conforme inciso (iii) abaixo;

(ii) as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário ("CDB"), tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de Quotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no Parágrafo 3º deste Artigo 3º;

(iv) os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para:

- a. pagamento da taxa de administração do Fundo;
- b. pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos; e
- c. investimentos em Ativos.

**Parágrafo 3º.** Nas assembleias gerais de quotistas de fundos nos quais o Fundo venha a investir, caberá ao Administrador, em nome do Fundo, caso participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida

neste Regulamento. Neste mesmo sentido, será exercido o direito de voto, em nome do Fundo, nas assembleias gerais das sociedades em que o Fundo, em caráter de exceção, venha a ter participações societárias.

**Parágrafo 4º.** O Fundo poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM.

**Parágrafo 5º.** O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Parágrafo 6º.** O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas acrescida de 8,0% (oito inteiros por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos quotistas quando da primeira emissão de Quotas, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 7º.** A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no prospecto, na seção denominada fatores de risco.

#### **CAPÍTULO IV. DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 4º** A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

**Artigo 5º** No uso de suas atribuições, o Administrador tem poderes para:

- (i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos;

- (iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;
- (iv) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (v) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e
- (vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Quotas do Fundo.
- (vii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento.

**Parágrafo 1º.** Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao Administrador pelos condôminos do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada (i) pela assinatura aposta pelo Quotista no Boletim de Subscrição que encaminhar ao Administrador, quando se tratar de subscrição de Quotas, ou, conforme o caso, (ii) pela aquisição de Quotas de emissão do Fundo no mercado secundário.

**Parágrafo 2º.** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Quotistas, e manter reserva sobre os seus negócios.

**Parágrafo 3º.** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

(iv) tratar de forma não equitativa os Quotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Quotas justificassem tratamento desigual.

**Parágrafo 4º.** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 5º.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(i) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela custódia dos Ativos adquiridos pelo Fundo;

(ii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela escrituração das quotas do Fundo;

(iii) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a empresa responsável pela consultoria na seleção e análise de risco dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo; e

(iv) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 6º.** O Administrador manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do Fundo.

**Artigo 6º.** No exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo:

(a) distribuição de quotas;





- (b) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (a) empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (b) auditoria independente encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (c) custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; e
- (d) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

**Parágrafo 7º.** As atividades relativas à gestão dos valores mobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 6º** O Administrador fará jus à seguinte remuneração por seus serviços de administração:

- (i) Taxa de Administração: Correspondente a (a) 1,5% (hum inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de Quotas; e (b) 1,0% (hum por cento) ao ano, após o primeiro ano do Fundo. A Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Quotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo. A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês ("Taxa de Administração Mensal Mínima") e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devido ao Administrador a Taxa de Administração Mensal Mínima; e
- (ii) Taxa de Performance: Será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de *Performance* somente ocorrerá caso esta seja maior que zero ("Taxa de Performance").

**Parágrafo 1º.** Para os fins de apuração da Taxa de *Performance*, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme

fórmula abaixo:

$$\text{Saldo}(t) = \text{Saldo}(t-1) * [1 + \text{IGPM}(t)] * (1 + \text{RM}) - \text{CA}(t) + \text{CI}(t)$$

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao saldo de referência para cálculo da Taxa de *Performance* no Dia Útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao saldo de referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Quotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Quotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Quotistas no Fundo no dia 't'.

IGPM(t): Corresponde à variação apresentada pelo IGP-M/FGV, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

**Parágrafo 2º.** Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de *Performance* a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

Se Saldo(t) ≥ 0 => TP(t) = 0

Se Saldo (t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) ≥ 0 => TP(t) = 20% \* [Saldo(t)]

Se Saldo(t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) < 0 => TP(t) = 20% \* CA(t)

**Parágrafo 3º.** Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de *Performance*, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

**Parágrafo 4º.** A Taxa de *Performance* será provisionada diariamente e paga dentro de até



02 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao *quotista*, seja a título de amortização de *quotas* do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a Taxa de *Performance* na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador.

**Artigo 7º** O Administrador será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 37 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

**Parágrafo 1º.** Na hipótese de renúncia do Administrador, ficará o renunciante obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até que a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos (a) seja devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; e (b) seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º.** É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

**Parágrafo 3º.** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira do Administrador, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Quotistas para eleger o substituto do Administrador, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 4º.** No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**Artigo 8º** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 1º.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada no Parágrafo 1º do Artigo 7º acima.

**Parágrafo 2º.** Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Artigo 9º** Nas hipóteses referidas no Artigo 7º e no Artigo 8º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 1º.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo, caso exista, não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo 2º.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

## CAPÍTULO V. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 10º** Poderão fazer parte do patrimônio do Fundo os Ativos descritos no Artigo 2º acima e os títulos e valores mobiliários de renda fixa a que se refere as alíneas (b) e (c) do Parágrafo 2º do Artigo 3º acima.

**Parágrafo único** - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Quotas, o



patrimônio do Fundo será aquele resultante das integralizações das quotas e os eventuais resultados líquidos oriundos das aplicações do Fundo.

## CAPÍTULO VI. DAS QUOTAS

**Artigo 11º** As Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo 1º.** O Fundo manterá contrato com o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de condômino do Fundo (“Escriturador”).

**Parágrafo 2º.** O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle dos Quotistas votantes na Assembleia Geral de Quotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Quotas, se houver, será comunicado aos Quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 3º.** A cada Quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do Fundo. As Quotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

**Parágrafo 4º.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas por se tratar de um fundo fechado.

**Parágrafo 5º.** Depois de as Quotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Quotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA.

**Parágrafo 6º.** É permitida a negociação das Quotas fora do mercado de bolsa nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ressalvada a hipótese de oferta pública com esforços restritos ou da sua dispensa de registro de distribuição pública pela CVM. Neste caso, durante o período da respectiva distribuição; e (ii)

quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas.

**Parágrafo 7º.** O Quotista do Fundo:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de integralização das quotas que subscrever.

**Parágrafo 8º.** 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 Quotas de emissão do Fundo. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como quotistas do Fundo não terá consequências tributárias.

## **CAPÍTULO VII. DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 12º** Com vistas à constituição do Fundo, serão emitidas para oferta pública, o total de 100.000.000 (cem milhões) de quotas, no valor de R\$ 1,00 (hum real) cada, no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Quotas”). Cada Quotista deverá investir, no mínimo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ou seja, 20.000 (vinte mil) Quotas. Não há limitação máxima à subscrição ou à aquisição de Quotas do Fundo por um mesmo investidor.

**Parágrafo 1º.** As Quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

**Parágrafo 2º.** As importâncias recebidas na integralização de Quotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em títulos e valores mobiliários de renda fixa, na forma deste Regulamento.

**Parágrafo 3º.** O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de



distribuição das Quotas de Primeira Emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas Quotas representando um patrimônio de, ao menos, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Valor Mínimo”). As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas.

**Parágrafo 4º.** Caso não seja subscrito o Valor Mínimo, o Fundo não será constituído, ficando o Administrador obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Quotas, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de Quotas da Primeira Emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em títulos e valores mobiliários de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Quotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados por estes.

**Parágrafo 5º.** Uma vez iniciadas as atividades do Fundo, nos termos do Parágrafo 3º acima, os recursos das emissões de Quotas do Fundo serão destinados à (i) aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento; e (ii) pagamento de despesas de escrituração, registro, e demais despesas relativas à aquisição dos Ativos, inclusive despesas de avaliação e administração e gerenciamento dos Ativos.

## CAPÍTULO VIII. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

**Artigo 13º** As ofertas públicas de novas emissões de Quotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Quotistas e no Boletim de Subscrição, e dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro prévio na CVM.

**Parágrafo 1º.** Na primeira emissão de Quotas e nas demais, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.



**Parágrafo 2º.** Os pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Quotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

**Parágrafo 3º.** De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as Quotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início de distribuição.

**Parágrafo 4º.** Durante a fase de oferta pública das Quotas do Fundo, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de Quotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto de lançamento de Quotas do Fundo.

**Parágrafo 5º.** O Fundo poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no Parágrafo 3º acima e a apresentação do Prospecto, caso venha a realizar oferta pública de emissão de Quotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro, previsto nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, ou, por fim, oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

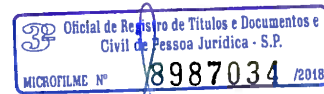
**Parágrafo 6º.** As Quotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

**Artigo 14º** O Fundo é destinado a investidores, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais.

#### CAPÍTULO IX. DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

**Artigo 15º** O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Quotas do Fundo.





**Parágrafo 1º.** Fica o Administrador, desde já, autorizado, nos termos deste artigo, a emitir o número total de 10.000.000 (dez milhões) de Quotas, desde que assegurado aos atuais Quotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias.

**Parágrafo 2º.** Uma vez que o número total de Quotas, descrito no Parágrafo 1º acima, for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a Assembleia Geral de Quotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

**Parágrafo 3º.** Na nova emissão, os Quotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Quotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes.

**Parágrafo 4º.** De acordo com o que vier a ser decidido pelo Administrador as Quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos desde que enquadrados na política de investimento do Fundo e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º.** Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das Quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.

**Parágrafo 6º.** Nas emissões de Quotas do Fundo em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Quotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o quotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal quotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados

sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das Quotas por ele subscritas e não integralizadas. O disposto nesta alínea (g) será igualmente aplicável para os Quotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

**Parágrafo 7º.** Verificada a mora do quotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, (i) promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme o caso, como título executivo, e/ou (ii) vender as Quotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Neste caso, o resultado apurado com a venda das Quotas do quotista inadimplente, reverterá ao Fundo.

**Parágrafo 8º.** Se o valor apurado com a venda a terceiros das Quotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo quotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, na forma do inciso V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda, a terceiros, das Quotas que tenham sido empenhadas ao Fundo, na forma do Parágrafo abaixo. A venda aqui tratada poderá ser realizada até que seja atingido o montante do saldo em aberto a favor do Fundo. O Administrador poderá, a qualquer tempo, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, realizar a compensação de eventual débito do quotista inadimplente perante o Fundo com crédito de distribuição de rendimento do Fundo a que faria jus referido Quotista.

**Parágrafo 9º.** Para garantir a integralização das Quotas, os quotistas: empenharão em favor do Fundo as Quotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais Quotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. As Quotas empenhadas não poderão ser negociadas no mercado de bolsa, dado que apenas se admite a negociação em tal mercado de Quotas totalmente integralizadas e sem quaisquer ônus ou gravames.

**Parágrafo 10º.** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.



## CAPÍTULO X. DA TAXA DE INGRESSO

**Artigo 16º** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do Fundo.

## CAPÍTULO XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 17º** A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**Parágrafo 1º.** O Fundo deverá distribuir aos seus quotistas, 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 lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos quotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador e observado o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. Os rendimentos serão devidos aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º.** Para efeito de apuração do lucro auferido aplicar-se-á o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

**Parágrafo 3º.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## CAPÍTULO XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

**Artigo 18º** Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a

política de investimento prevista neste Regulamento;

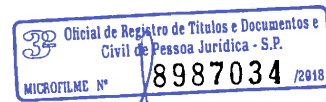
(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a. não integram o ativo do Administrador;
- b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a. os registros dos Quotistas e de transferência de Quotas;
- b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;
- d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
- e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos Representantes dos Quotistas e profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos



os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo

- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em ofertas públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida oferta pública;
- (vii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Quotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) observar as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários de sua responsabilidade;
- (xiv) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos, em conformidade com a política de investimento, conforme definida neste Regulamento;
- (xv) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo; e

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administrador.

**Artigo 19º** É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) conceder ou contrair empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e entre o Fundo e os Quotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante de Quotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Administrador, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;



- (xi) realizar operações com Ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou neste Regulamento;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º.** As disposições previstas no inciso (ix) do Artigo 19º acima serão aplicáveis somente aos Quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 20º** É vedado, ainda, ao Administrador:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador, ficando aqui expressamente permitido ao Administrador adquirir, nos termos deste Regulamento, em nome do Fundo, Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo seja considerada como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo; e
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas do Fundo.

### CAPÍTULO XIII. DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

**Artigo 21º** O Administrador, consoante com o disposto no artigo 31, II, da Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, um consultor de

investimentos (“Consultor de Investimentos”), para que este preste serviços de assessoramento ao Fundo e ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos já realizados ou a realizar pelo Fundo, análise de propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas ao Administrador, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

**Parágrafo Único** - Ocorrendo a contratação, a remuneração máxima a que o Consultor de Investimentos fará jus, a ser paga às expensas do Fundo, não poderá exceder ao valor correspondente a 10% (dez por cento) do montante da Taxa de Administração paga ao Administrador.

#### CAPÍTULO XIV. DA ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 22º** Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas deliberar sobre:

- (i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição do Administrador e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) autorização para a emissão de novas Quotas do Fundo, observado, no entanto, o disposto no Parágrafo 1º do Artigo 15º acima;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração da Taxa de Administração;
- (viii) alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- ;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de





Quotas do Fundo, quando aplicável;

- (x) eleição e destituição do Representante dos Quotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo.

**Parágrafo 1º.** A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

**Parágrafo 2º.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Quotista para o endereço constante do Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

**Parágrafo 3º.** A Assembleia Geral de Quotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado nos termos do artigo 49, parágrafo 1º da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004.

**Artigo 23º** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 1º.** A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Quotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Quotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

**Parágrafo 2º.** A convocação por iniciativa dos Quotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Quotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Artigo 24º** A convocação far-se-á mediante anúncio publicado na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal a todos os Quotistas do Fundo, conforme endereço constante do respectivo Boletim de Subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador.

**Parágrafo 1º.** A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

**Parágrafo 3º.** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Quotas emitidas ou o Representante dos Quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 4º.** O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**Parágrafo 5º.** O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral.



**Parágrafo 6º.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 7º.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem, no mínimo:

- (i) as demonstrações financeiras;
- (ii) o relatório do auditor independente; e
- (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

**Parágrafo 8º.** As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima.

**Parágrafo 9º.** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Quotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos Artigo 37º abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 10º.** Caso Quotistas ou o Representante de Quotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Parágrafo 6º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a

contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Parágrafo 11º.** Na contagem dos prazos fixados nos parágrafos anteriores, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou da expedição da comunicação.

**Parágrafo 12º.** Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 13º.** Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

**Artigo 25º** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

**Parágrafo 1º.** O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º.** A presença da totalidade de Quotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 26º** As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**Artigo 27º** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

**Artigo 28º** As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 29º abaixo.

**Artigo 29º** As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (ix) e (xi) do Artigo 22º acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Quotistas presentes e que representem:



- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

**Parágrafo 1º.** Os percentuais de que trata o Artigo 29º acima, deverão ser determinados com base no número de Quotistas do Fundo indicados no registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

**Parágrafo 2º.** Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar por ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

**Artigo 30º** Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, incluindo seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 1º.** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo 30º quando:

- (i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) deste Artigo 30º;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Quotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 31º** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

**Parágrafo Único** - Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

**Artigo 32º** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Quotistas.

**Parágrafo 1º.** É facultado a Quotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) acima.

**Parágrafo 2º.** O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**Parágrafo 3º.** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima, o Administrador pode exigir:



- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 4º.** É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Quotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

**Parágrafo 5º.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Quotistas, serão arcados pelo Fundo.

**Artigo 33º** Além de observar os *quoruns* previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Quotas do Fundo e da substituição do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Parágrafo 1º.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos quotistas na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**Parágrafo 2º.** No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 60 (sessenta) dias e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, não tendo os Quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 3º.** A critério do Administrador, o Fundo poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas Quotas, quando ocorrer a venda de Ativos.

**Parágrafo 4º.** A amortização parcial das Quotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Quotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelos Ativos alienados.

**Parágrafo 5º.** A amortização parcial das Quotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo ("Anúncio Amortização Parcial"). Referido Anúncio Amortização Parcial será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último dia útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da quota do Fundo será reduzido do valor correspondente ao da amortização da quota. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da quota na data de realização do Anúncio Amortização Parcial.

**Artigo 34º** As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Quotista (conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Quotista e encaminhado ao Administrador), para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo Administrador e com urgência justificada.

**Parágrafo único** - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 35º** Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral de Quotistas, nos termos da respectiva convocação.

#### **CAPÍTULO XV. DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS**

**Artigo 36º** A Assembleia Geral dos Quotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Quotistas.





**Parágrafo 1º.** A eleição dos Representantes de Quotistas pode ser aprovada pela maioria dos Quotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Quotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Quotistas.

**Parágrafo 2º.** Os representantes de Quotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º.** A função de Representante dos Quotistas é indelegável.

**Artigo 37º** Somente pode exercer as funções de Representante dos Quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela

CVM.

**Parágrafo 1º.** Compete ao Representante de Quotistas já eleito informar ao administrador e aos Quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 38º** Compete aos Representantes de Quotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Quotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08-, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Quotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes de Quotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia



Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º.** O Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Quotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 38º acima.

**Parágrafo 2º.** Os Representantes de Quotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 3º.** Os pareceres e opiniões dos Representantes de Quotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 38º acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 4º.** Os Representantes de Quotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Quotistas.

**Parágrafo 5º.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Quotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 6º.** Os Representantes de Quotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 7º.** Os Representantes de Quotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## CAPÍTULO XVI. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 39º** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 40º** As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**Parágrafo 1º.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

**Parágrafo 2º.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Quotas o resultado da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na data base da apuração e o número de Quotas emitidas e em circulação.

**Artigo 41º** O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## CAPÍTULO XVII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**Artigo 42º** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 1º.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Quotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos



integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Quotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de Quotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a ele ligadas, ainda que para finalidades mencionadas parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º.** Consideram-se pessoas ligadas:

(i) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, do Gestor de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Parágrafo 3º.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor.

## CAPÍTULO XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 43º** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

(i) remuneração do Administrador, conforme previsto neste Regulamento;

(ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

- (iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- (iv) despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos quotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- (v) despesas com a distribuição primária de Quotas;
- (vi) despesas com admissão de quotas à negociação no mercado de bolsa, se for o caso;
- (vii) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;
- (viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não coberta diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- (x) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Quotistas;
- (xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Ativos para integrarem a carteira do FUNDO, nos termos do artigo 47, alínea VIII da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xiii) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Quotistas, em especial as relativas aos Ativos, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo.



**Parágrafo Único** - Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processos de liquidação judicial ou extrajudicial.

## CAPÍTULO XIX. DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 44º** O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Quotistas acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões dos Quotistas quanto à permanência no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de Quotas do Fundo.

**Parágrafo 1º.** A divulgação de que trata o *caput* será feita por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação.

**Parágrafo 2º.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:

- a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Quota e a rentabilidade auferida no período; e
- b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:

- a. a demonstração dos fluxos de caixa do período;

- b. o relatório do Auditor Independente; e
  - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a. as demonstrações financeiras;
  - b. o relatório do Auditor Independente;
  - c. formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Quotistas;
- (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**Parágrafo 3º.** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Quotas.

**Parágrafo 4º.** A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede.

**Parágrafo 5º.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 4º acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 6º.** A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam



ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

**Parágrafo 7º.** As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Quotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Parágrafo 8º.** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br), na CVM, no endereço [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), e da BM&F Bovespa: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br).

**Artigo 45º** O Administrador deve disponibilizar aos Quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes; e
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

**Parágrafo 1º.** Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Quotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Quotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2º.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Quotas;
- (xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas Quotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Quotas; e
- (xiii) emissão de Quotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 3º.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.



**Parágrafo 4º.** A divulgação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Quotistas em sua sede.

**Parágrafo 5º.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações ao mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

#### CAPÍTULO XX. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 46º** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br) e na CVM, pelo site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

#### CAPÍTULO XXI. DO FORO

**Artigo 47º** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 19 de janeiro de 2018.

Julio Vellani de Lima  
RG 16.118.675-0  
CPF 147.331.908-8

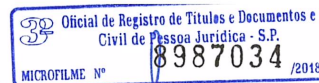
BANCO FATOR S.A.

Administrador

*E. Chalub*

Eduardo Chalub Marins  
RG 25.219.913  
CPF 176.546.818-36





**TERMO DE RETIFICAÇÃO DO REGULAMENTO DE 27 DE ABRIL DE 2016  
DO FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ Nº 11.664.201/0001-00**

Por este instrumento particular, **BANCO FATOR S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 11º e 12º andares – Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de ADMINISTRADOR do **FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), neste ato representado pelos seus procuradores, Sr. Paulo Vellani de Lima, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 16.118.675-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 147.331.908-08 e o Sr. Eduardo Chalub Marino, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 25.219.913-3 e inscrito no CPF nº 176.546.818-36, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo – SP, deliberou retificar o regulamento do FUNDO datado em 27 de abril de 2016 e registrado no 3º Oficial Registro de Títulos e Documentos/SP sob o nº. 8.937,648 em 28 de abril de 2016, conforme segue:

- 1) Retificar o inciso IX do artigo 43 do “Capítulo XVIII - Das Despesas e Encargos do Fundo” no regulamento do Fundo tendo em vista erro de digitação em relação a redação indicada no inciso IX do artigo 47 do Capítulo XVIII. Encargos do Fundo na Instrução ICVM 472/2008, conforme alterada;
- 2) Onde se lê: “valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições”, leia-se “gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não coberta diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções”;
- 3) Ratificar os demais dispositivos do regulamento de 27 de abril de 2016; e
- 4) O novo regulamento do Fundo entrará em vigor na data deste instrumento.

E por estarem concordes com este instrumento, firmam o presente em 3 (três) vias na presença das testemunhas abaixo assinadas que a todo ato assistiram.

São Paulo, 19 de janeiro de 2018.

Paulo Vellani de Lima

**BANCO FATOR S/A**


Eduardo Chalub Marino

**Testemunhas:**

Nome: Claudiana Cavalcante Pivoto  
R.G.: 28.003.994-3 SSP/SP  
CPF/MF: 276.858.148-89

Nome: Giseli Santana de Oliveira  
R.G.: 48.737.140-9 SSP/SP  
CPF/MF: 396.895.588-97

RECEBIMOS DO SENHOR DEBITADO  
R\$ 409,26  
Em 29/01/2018

  
3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66  
Bel. José Maria Siviero - Oficial  
Emol. R\$ 245,23 Protocolado e prenotado sob o n. **8.987.336** em  
Estado R\$ 69,58 **29/01/2018** e registrado, hoje, em microfilme  
Ipesp R\$ 47,85 sob o n. **8.987.034**, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 12,83 Averbado à margem do registro n. **8967841**  
T. Justiça R\$ 16,78 São Paulo, 29 de janeiro de 2018  
M. Público R\$ 11,85  
Iss R\$ 5,14  
Total R\$ 409,26  
Selos e taxas Recolhidos p/verba Bel. José Maria Siviero - Oficial  
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto

**ANEXO II**

---

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





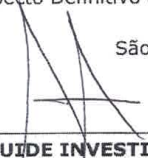


### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro, CEP 01.014-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador líder responsável pela coordenação e colocação da "**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS, DE CLASSE ÚNICA E SEM DIVISÃO EM SÉRIES, DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**", fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.664.201/0001-00 ("**Oferta**", "**Cotas**" e "**Fundo**" respectivamente), no montante de até 2.179.915 (duas milhões e cento e setenta e nove mil e novecentas e quinze) Cotas, com valor nominal de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) cada Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais), sendo que o montante mínimo de Cotas subscritas no âmbito da Oferta necessário para a sua manutenção é equivalente a R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões de reais), divididos em 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, respondendo pela falta de diligência ou omissão, declarar, para os fins do processo de registro da Oferta de Cotas perante a CVM, que:

(a) o Prospecto Preliminar da Oferta contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;

(b) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e fornecidas ao mercado durante todos o prazo de distribuição, inclusive as eventuais e periódicas, e as constantes do Estudo de Viabilidade, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e as informações fornecidas ao mercado durante todos o prazo de distribuição, que integram o Prospecto Definitivo da Oferta são suficientes.

São Paulo, 30 de maio de 2019.

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

Por: *Alexandre Atherino*  
Cargo: *Diretor*

Por: *Alvine Sun*  
Cargo: *Diretora*



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO III**

- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO

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, inscrito no CNPJ/ME sob nº 33.644.196/0001-06, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administrador do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob forma de condomínio fechado, cujo regulamento foi devidamente registrado em 25 de fevereiro de 2010, sob o nº 8730942, no 3º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar, para os fins do processo de registro da "**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA E SEM DIVISÃO DE SÉRIES, DA SEXTA EMISSÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**", perante a CVM, que: **(a)** é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações **(a.1)** prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas; e **(a.2)** fornecidas ao mercado durante sua distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas; **(b)** os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e **(c)** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na sua data de publicação: **(c.1)** as informações relevantes necessárias a conhecimento, pelos investidores, das Cotas e de sua Oferta, do Fundo, suas atividades, situações econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e **(c.2)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 30 de maio de 2019.

**BANCO FATOR S/A**

Por: **Paulo Vellani de Lima**  
Cargo: **CPF: 147.331.908-08**  
**Diretor**

Por: **Marcello Froldi Negro**  
Cargo: **CPF 117 885 478-70**  
**Diretor**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO IV-A**

- MODELO DO PEDIDO DE RESERVA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**PEDIDO DE RESERVA PARA AS COTAS DA SEXTA EMISSÃO DO FATOR VERITÀ  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Código ISIN do ativo | Emissor  |
| <b>BRVRTACTF008</b>  | <b>FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – II</b><br>CNPJ/ME: nº 11.664.201/0001-00 |

|                             |                    |                 |
|-----------------------------|--------------------|-----------------|
| Número do Pedido de Reserva | Número da Operação | Data da Reserva |
| [•]                         | [•]                | / /             |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Administrador          | CNPJ/ME            |
| <b>BANCO FATOR S/A</b> | 33.644.196/0001-06 |

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

**CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

Pedido de reserva de cotas da sexta emissão do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - II** (“Fundo”), a serem objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03” e “Oferta”). o Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, 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. O Fundo é administrado pelo **BANCO FATOR S/A**, instituição financeira, situada 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 é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e, subsidiariamente, pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, (“Instrução CVM nº 555/14”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Oferta consistirá na distribuição pública de cotas da sexta emissão do Fundo (“Cotas” e “Sexta Emissão”, respectivamente), no montante de até 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, com o valor unitário de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo a Oferta o montante total de até R\$ 250.000.225,00 (duzentos e

cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade total de Cotas inicialmente ofertadas poderá ser acrescida 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 inicialmente ofertadas, a critério da Administradora ("Costas Adicionais"). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Na Sexta Emissão, deverá ser observado o montante mínimo de colocação de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta"), sob pena de cancelamento da Sexta Emissão e da Oferta.

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.

As Cotas serão distribuídas pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder").

As Cotas não são passíveis de resgate.

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. 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 lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador e observado o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no último Dia Útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será

observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo abaixo. Para efeito de apuração do lucro auferido aplicar-se-á o disposto no Ofício/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, e destina-se 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"), com as características descritas no Regulamento, sendo este o público alvo da Oferta.

**Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.**

**O INVESTIDOR, POR MEIO DESTA INSTRUMENTO, DECLARA ESTAR CIENTE DE QUE A OFERTA FOI OBJETO DE MODIFICAÇÃO, PRINCIPALMENTE, MAS SEM LIMITAÇÃO, EM SEU CRONOGRAMA, NOS PRAZOS PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NOS PRAZOS DE INÍCIO E ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE RESERVA, NOS TERMOS DO COMUNICADO AO MERCADO REALIZADO EM 11 DE JULHO DE 2019. O INVESTIDOR DECLARA QUE LEU E ENTENDEU O CONTEÚDO DE TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, O COMUNICADO AO MERCADO REALIZADO EM 11 DE JULHO DE 2019.**

**"LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR."**

**"FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC."**

## 1. INVESTIDOR

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Nome/Razão Social | CNPJ / CPF |
| 1.1               | 1.2        |

|                            |               |          |     |
|----------------------------|---------------|----------|-----|
| Documento de Identificação | Órgão Emissor | Endereço | UF  |
| 1.3.                       | 1.4.          | 1.5.     | 1.6 |

|        |     |                                    |
|--------|-----|------------------------------------|
| Cidade | CEP | Qualificação para fins tributários |
| 1.7    | 1.8 | 1.9                                |

|               |             |
|---------------|-------------|
| 1.10 Telefone | 1.11 e-mail |
| ( ) -         |             |

|   |        |                               |                  |
|---|--------|-------------------------------|------------------|
| a) Nome do Procurador/Representante Legal | b) CPF | c) Documento de Identificação | d) Órgão Emissor |
|   | . . -  |                               |                  |

|   |        |                               |                  |
|---|--------|-------------------------------|------------------|
| e) Nome do Procurador/Representante Legal | f) CPF | g) Documento de Identificação | h) Órgão Emissor |
|   | . . -  |                               |                  |

| 2. VALOR DA RESERVA |                    |           |
|---------------------|--------------------|-----------|
| 2.1 Quantidade      | 2.2 Preço Unitário | 2.3 TOTAL |
|                     | R\$ 115,00         | R\$ ( )   |

| 3. MODALIDADE  |                          |   |
|--|--------------------------|---|
| 3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta: |                          |   |
| 3.1.1)   | <input type="checkbox"/> | <u>Para o público em geral que aderir à Oferta durante o Período de Reserva:</u> À colocação do valor total da Oferta equivalente a 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) de Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.   |
| 3.1.2)   | <input type="checkbox"/> | <u>Para Pessoas Vinculadas* que aderirem à Oferta durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas:</u> À colocação do valor total da Oferta equivalente a 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.   |
| 3.1.3)   | <input type="checkbox"/> | <u>Para o público em geral que aderir à Oferta durante o Período de Reserva:</u> À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.<br>Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>totalidade</b> das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.                            |
| 3.1.4)   | <input type="checkbox"/> | <u>Para Pessoas Vinculadas* que aderirem à Oferta durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas:</u> À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.<br>Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>totalidade</b> das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima. |
| 3.1.5)   | <input type="checkbox"/> | <u>Para o público em geral que aderir à Oferta durante o Período de Reserva:</u> À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e  |

|        |                          |  |
|--------|--------------------------|--|
|        |                          | <p>trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.</p> <p>Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à <b>quantidade proporcional</b> indicada no item 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais) por Investidor.</p>   |
| 3.1.6) | <input type="checkbox"/> | <p><u>Para Pessoas Vinculadas*</u> que aderirem à Oferta durante o Período de Reserva para <u>Pessoas Vinculadas</u>: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.</p> <p>Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à <b>quantidade proporcional</b> indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais) por Investidor.</p> |

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas 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 devidos quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores 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, na conta corrente de sua titularidade indicada no Boletim de Subscrição.

Na hipótese de rateio, em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

**Na hipótese de o Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido Volume Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.**

#### 4. Dados para Liquidação

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à B3)

|        |            |          |          |   |
|--------|------------|----------|----------|---|
| Banco: | Agência nº | Operação | Conta nº | - |
|--------|------------|----------|----------|---|

|  |            |          |            |
|--|------------|----------|------------|
| Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC) |            |          |            |
| Banco:   | Agência nº | Operação | Conta nº - |

### **5. DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS**

5.1. [ ] O Investidor declara ser Pessoa Vinculada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Para os fins da Oferta, entende-se por "Pessoas Vinculadas", 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 "ii" 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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, não será permitida a colocação perante investidores que sejam pessoas vinculadas, sendo o respectivo Pedido de Reserva automaticamente cancelado, conforme definido no Prospecto.

### **CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

1. Nos termos deste Pedido de Reserva, o Coordenador Líder ou a Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, obriga-se a vender e entregar ao investidor as Cotas em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva, observado o Montante Mínimo de Investimento.

1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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 serão automaticamente cancelados.

1.6. Caso, após a liquidação da Oferta, (i) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, ou (ii) o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder alocar este saldo exclusivamente por meio de liquidação no escriturador, durante o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira liquidação.

1.7. A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos custos de distribuição das Cotas, 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 ao coordenador com o qual efetuou seu Pedido de Reserva, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por fac-símile, a confirmação pelo respectivo coordenador (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.

2. O Administrador poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta. Além disso, a Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores. Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

2.1. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início,

conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a divulgação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

2.2. Além da divulgação do anúncio de retificação, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

2.3. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

3. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

3.1. A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

4. A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento, anexos a este Pedido de Reserva, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora e/ou pelo coordenador com o qual o Investidor realizou sua ordem de investimento. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

5. As Cotas subscritas nos termos deste Pedido de Reserva serão integralizadas à vista.

6. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante o



pagamento do valor constante do item 2 e a celebração e assinatura do boletim de subscrição, cujo modelo encontra-se anexo a este Pedido de Reserva, dele fazendo parte integrante como Anexo I.

7. O investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do boletim de subscrição e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, o Administrador e o Coordenador Líder como seus procuradores, conferindo-lhes poderes para celebrar o boletim de subscrição. O boletim de subscrição será celebrado somente após o registro da Oferta na CVM.

8. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, o presente Pedido de Reserva é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observados os termos e condições aqui dispostos e dispostos no Prospecto.

9. O Investidor declara ter conhecimento da forma de obtenção do Regulamento e do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto"), inclusive nos *websites* da Administradora e do Coordenador Líder, conforme segue:

Coordenador Líder:

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

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar

CEP 01451-011 - São Paulo, SP

A/C: Lucas Buscarioli Stefanini/Julia Carrera Bludeni

Tel.: 11 3576-6963/3576/6964

E-mail: lstefanini@guide.com.br/ jbludeni@guide.com.br

Website: www.guide.com.br

Link direto para o Prospecto: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (nesse 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")

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

Att.: Paulo Vellani de Lima

Telefone: +55 (11) 3049-9165

E-mail: plima@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

Link direto 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

Att.: Fernando de Abreu Sampaio Moreira

Telefone: +55 (11) 3049-9419

E-mail: femoreira@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

Link direto para o Prospecto: 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".

Entidade Reguladora:

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares – Centro

20050-901 – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3233-8686

Fax: (21) 3233-8686

www.cvm.gov.br (nesta página, no menu "acesso rápido", clicar em "Consulta - Ofertas Públicas em Análise"; no quadro "Ofertas Primárias e Secundárias em Análise na CVM", clicar no valor correspondente a "Volume em R\$" e a "Cotas de Fundo Imobiliário"; buscar o "Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e clicar no link referente a "Prospecto Definitivo")

Mercado de Negociação:

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Rua XV de Novembro, nº 275, 6º andar

01010-010 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 2565-4000

Fax: (11) 2565-4000

(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")

10. O investidor declara, ainda, (i) ter conhecimento e ter observado o Montante Mínimo de Investimento; (ii) ter conhecimento do Direito de Preferência e o Período do Direito de Preferência é de 15 de agosto de 2019 a 28 de agosto de 2019, conforme definido no Prospecto; e (iii) ter conhecimento de que o período para formular o presente Pedido de Reserva é de 19 de julho de 2019 a 27 de agosto de 2019 para os investidores em geral.

11. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Pedido de Reserva.

E, por assim estarem justas e contratadas, firma as partes o presente Pedido de Reserva, apondo suas assinaturas nos campos abaixo.

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA

CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER OU DO COORDENADOR.

FORMA DE OBTENÇÃO DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO DA OFERTA E, TENDO EFETIVAMENTE, ANALISADO O REGULAMENTO E O PROSPECTO DA OFERTA, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SUAS CONDIÇÕES.

\_\_\_\_\_  
Local e data

\_\_\_\_\_  
Investidor ou representante legal

\_\_\_\_\_  
Local e data

\_\_\_\_\_  
Nome empresarial:  
CNPJ/ME:

### 35. TESTEMUNHAS

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

**ANEXO I**  
**Modelo de boletim de subscrição**

---

**ANEXO IV - B**

- MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Código ISIN do ativo | Emissor   |
| <b>BRVRTACTF008</b>  | <b>FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b><br>CNPJ/ME: nº 11.664.201/0001-00 |

|                   |                    |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Número do Boletim | Número da Operação | Data da Subscrição |
| [•]               | [•]                | / /                |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Administrador          | CNPJ/ME            |
| <b>BANCO FATOR S/A</b> | 33.644.196/0001-06 |

|  |           |    |
|--|-----------|----|
| Endereço   | Cidade    | UF |
| Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017 - 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001 | São Paulo | SP |

| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO   |
|--|
| <p>Distribuição pública da 6ª emissão, no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, de até 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), no valor de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000.225,00 (duzentos e cinquenta milhões e duzentos e vinte e cinco reais), sem considerar as Cotas Adicionais (“Volume Total da Oferta”). Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida 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 preço das Cotas inicialmente ofertadas (“Cotas Adicionais”), 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. A Oferta terá como público alvo 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”). Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais) (“Montante Mínimo de Investimento”). As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, ou seja, R\$ 115,00 (cento e quinze reais), na data em que ocorrer a liquidação física e financeira, nos termos dos documentos da Oferta (“Data de Liquidação”). A Oferta será realizada no prazo de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”). A Oferta será destinada aos Investidores, assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da Sexta Emissão (conforme definido no prospecto da Oferta), direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, 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. A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem 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. 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 fora do ambiente de negociação da B3. O volume</p> |

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

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"), de modo que 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 úteis a contar do término do Prazo de Distribuição ou da revogação da Oferta; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item (i) acima. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 07 de abril de 2010. A Oferta foi registrada junto à CVM sob o código CVM/SRE/RFI/2019/028, em 06 de agosto de 2019.

**"LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR."**

**"FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC."**

**1. Dados do Subscritor**

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Nome/Razão Social | CNPJ / CPF |
| 1.1               | 1.2        |

|                            |               |          |     |
|----------------------------|---------------|----------|-----|
| Documento de Identificação | Órgão Emissor | Endereço | UF  |
| 1.3.                       | 1.4.          | 1.5.     | 1.6 |

|        |     |                                    |
|--------|-----|------------------------------------|
| Cidade | CEP | Qualificação para fins tributários |
| 1.7    | 1.8 | 1.9                                |

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| 1.10 Telefone<br>( ) - | 1.11 e-mail |
|------------------------|-------------|

|   |        |                               |                  |
|---|--------|-------------------------------|------------------|
| a) Nome do Procurador/Representante Legal | b) CPF | c) Documento de Identificação | d) Órgão Emissor |
|   | . . -  |                               |                  |

|   |        |                               |                  |
|---|--------|-------------------------------|------------------|
| e) Nome do Procurador/Representante Legal | f) CPF | g) Documento de Identificação | h) Órgão Emissor |
|   | . . -  |                               |                  |

**2. Dados da Subscrição**

|                |                    |           |
|----------------|--------------------|-----------|
| 2.1 Quantidade | 2.2 Preço Unitário | 2.3 TOTAL |
|                | R\$ 115,00         | R\$ ( )   |

**3. Modalidade**



**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

|  |  |
|--|--|
| 3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta: |  |
| 3.1.1)   | <input type="checkbox"/> Para o Cotista que aderir à Oferta durante o Período de Direito de Preferência: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.   |
| 3.1.2)   | <input type="checkbox"/> Para o público em geral que aderir à Oferta durante o Período de Reserva: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 2.173.915 (duas milhões e cento e setenta e três mil e novecentas e quinze) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.   |
| 3.1.3)   | <input type="checkbox"/> Para o Cotista que aderir à Oferta durante o Período de Direito de Preferência: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.<br>Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>totalidade</b> das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.   |
| 3.1.4)   | <input type="checkbox"/> Para o público em geral que aderir à Oferta durante o Período de Reserva: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.<br>Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>totalidade</b> das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.   |
| 3.1.5)   | <input type="checkbox"/> Para o Cotista que aderir à Oferta durante o Período de Direito de Preferência: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.<br>Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à <b>quantidade proporcional</b> indicada no item 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais) por Investidor. |
| 3.1.6)   | <input type="checkbox"/> Para o público em geral que aderir à Oferta durante o Período de Reserva: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.<br>Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à <b>quantidade proporcional</b> indicada no item 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$ 3.450,00 (três mil e quatrocentos e cinquenta reais) por Investidor.       |

**4. Dados para Liquidação**

|   |            |          |            |
|---|------------|----------|------------|
| Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à B3) |            |          |            |
| Banco:  | Agência nº | Operação | Conta nº - |

|  |            |          |            |
|--|------------|----------|------------|
| Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC) |            |          |            |
| Banco:   | Agência nº | Operação | Conta nº - |

## BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

\*Entende-se por "Pessoas Vinculadas", 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 "ii" 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.

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas 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 devidos quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores 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, na conta corrente de sua titularidade indicada no Boletim de Subscrição.

Na hipótese de rateio, em caso de excesso de demanda, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

**Na hipótese de o Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido Volume Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.**

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 ao coordenador com a qual realizou sua ordem de investimento até às 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito 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, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, na conta corrente de sua titularidade indicada no Boletim de Subscrição.

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 resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o coordenador com a qual celebrou o seu Boletim de Subscrição comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, na conta corrente de sua titularidade indicada no Boletim de Subscrição.

Coordenador Líder

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

Gestor

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

DECLARO PARA TODOS OS FINS (I) TER OBTIDO E ESTAR CIENTE DOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE DAQUELES REFERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, À COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO E À TAXA DE ADMINISTRAÇÃO APLICÁVEL; (II) DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO; (III) TER OBTIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, BEM COMO TER CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR E DA FORMA DE OBTÊ-LO, INCLUSIVE POR MEIO ELETRÔNICO NA PÁGINA DA INTERNET DO (a) COORDENADOR LÍDER ([www.guide.com.br](http://www.guide.com.br)); (b) DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (<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”); (c) DO ADMINISTRADOR ([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”); e (d) DA CVM (<http://www.cvm.gov.br/> – nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Consulta - Ofertas Públicas em Análise”; no quadro “Ofertas Primárias e Secundárias em Análise na CVM”, clicar no valor correspondente a “Volume em R\$” e a “Cotas de Fundo Imobiliário”; buscar o “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário FII ” e clicar no link referente a “Prospecto Definitivo”); (IV) TER CONHECIMENTO E TER OBSERVADO O MONTANTE MÍNIMO DE INVESTIMENTO PARA OS INVESTIDORES INDICADO NO PROSPECTO; (V) TER CONHECIMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS ATUAIS COTISTAS DO FUNDO; E (VI) TER CONHECIMENTO DE QUE O PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, PARA QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS E OS ATUAIS COTISTAS, DEVERÁ SER FORMULADO NO CORRESPONDENTE PERÍODO DE ALOCAÇÃO.

**O INVESTIDOR, POR MEIO DESTES INSTRUMENTOS, DECLARA ESTAR CIENTE DE QUE A OFERTA FOI OBJETO DE MODIFICAÇÃO, PRINCIPALMENTE, MAS SEM LIMITAÇÃO, EM SEU CRONOGRAMA, NOS PRAZOS PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NOS PRAZOS DE INÍCIO E ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE RESERVA, NOS TERMOS DO COMUNICADO AO MERCADO REALIZADO EM 11 DE JULHO DE 2019. O INVESTIDOR DECLARA QUE LEU E ENTENDEU O CONTEÚDO DE TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, O COMUNICADO AO MERCADO REALIZADO EM 11 DE JULHO DE 2019.**

**ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.**

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

## **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

A integralização futura de cotas do Fundo se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

**Cláusula Primeira** - Pelo presente boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve Cotas da 6ª emissão do Fundo, conforme indicado nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 acima.

**Parágrafo Primeiro** - O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas.

**Parágrafo Segundo** - O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado na Data de Liquidação, conforme indicada nos documentos da Oferta.

**Parágrafo Terceiro** - Caso o subscritor realize subscrições junto ao Coordenador, compromete-se a, desde já, integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas, mediante transferência eletrônica para conta corrente de titularidade do Fundo na Data de Liquidação, conforme indicada nos documentos da Oferta.

**Parágrafo Quarto** - O subscritor, pessoa física, desde já, autoriza expressamente o débito automático incondicionado, na conta corrente de sua titularidade, comprometendo-se, para tanto, a manter recursos suficientes em conta corrente para fins de liquidação da Oferta.

**Cláusula Segunda** - Caso, na Data de Liquidação, seja verificado que o Valor Total da Oferta foi atingido mediante o exercício do Direito de Preferência aos atuais Cotistas do Fundo, os Investidores, que não incluem os atuais Cotistas que fizerem os seus pedidos de subscrição durante o Período do Direito de Preferência, definido no Prospecto, serão ressarcidos de todos os valores até então desembolsados, sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, na conta corrente de sua titularidade indicada no Boletim de Subscrição.

**Cláusula Terceira** - Não atingido boletins de subscrição que juntos perfaçam o montante equivalente a R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), no prazo de 6 (seis) meses contado da data de publicação do Anúncio de Início, os boletins de subscrição perderão sua eficácia e o subscritor ficará desobrigado de integralizar as Cotas subscritas, promovendo-se o encerramento do Fundo, sem qualquer ônus e responsabilidades às partes.

**Cláusula Quarta** - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

**Cláusula Quinta** - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo, conforme descritos no Prospecto e no Regulamento do Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo e eventual aporte de recursos pelos cotistas, e, ainda, que as aplicações no Fundo não contam com a garantia do Administrador do Fundo, do Gestor e do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Cláusula Sexta** - O presente instrumento vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição, independente de anuência prévia do Subscritor.

**Cláusula Sétima** - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretratáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Cláusula Oitava** - Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Cláusula Segunda.

**Cláusula Nona** - Fica eleito o foro na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

\_\_\_\_\_  
**SUBSCRITOR**

Nome:

CPF/CNPJ:

Recebi do subscritor 3 (três) vias deste Boletim de Subscrição com compromisso de integralização.

\_\_\_\_\_  
Coordenador Líder

*Assinatura sob carimbo*

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**ANEXO I  
TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO**

**TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO DO REGULAMENTO DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

|                                  |              |      |                 |
|----------------------------------|--------------|------|-----------------|
| Nome/Razão   Denominação Social: |              |      | Telefone/Fax:   |
| Endereço:                        | Complemento: | CEP: | Cidade/UF/País: |
| E-mail:                          |              |      |                 |

O investidor, acima qualificado, ("Cotista") do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 11.664.201/0001-00 ("Fundo"), conforme versão vigente de seu regulamento ("Regulamento"), administrado pelo **BANCO FATOR S/A** ("Administrador"), vem pelo presente Termo de Adesão e Ciência de Risco do Regulamento do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Termo"), MANIFESTAR SUA ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO, neste ato, declarar que:

- (i) teve acesso recebeu exemplar do Prospecto e Regulamento, contendo as principais informações sobre o Fundo, leu e compreendeu o inteiro teor do Prospecto e Regulamento, concordando integralmente com os seus termos e condições;
- (ii) está ciente e de acordo com os fatores de riscos descritos no Prospecto, destacando-se:
  - (a) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo;
  - (b) Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos;
  - (c) Riscos Relacionados à Liquidez;
  - (d) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo;
  - (e) Risco de Conflito de Interesses Relacionado ao Estudo de Viabilidade;
- (iii) tem conhecimento da política de divulgação de informações do Fundo adotada pelo Administrador;
- (iv) está ciente da Taxa de Administração praticada pelo Fundo;
- (v) se obriga a manter sua documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas e a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais que esta julgar relevante;
- (vi) integralizará as cotas nos termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição;
- (vii) não tem dúvidas quanto ao funcionamento do Fundo e está ciente de que qualquer esclarecimento que eventualmente deseje poderá ser obtido juntamente ao Administrador;
- (viii) de que a concessão de registro para a venda de cotas do fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento do fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do fundo ou de seu administrador, gestor e demais prestadores e serviços; e
- (ix) os recursos utilizados na integralização de Cotas não são oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Ainda, responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas.

[●], [●] de [●] de 2019.

---

Cotista

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO V**

---

- ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ESTUDO DE VIABILIDADE  
COTAS DA 6ª EMISSÃO DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII**

**Objetivo**

O presente estudo de viabilidade é referente às Cotas da Sexta Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"). Este estudo foi realizado pela FAR - Fator Administração de Recursos Ltda. ("Gestor") com o intuito de analisar a viabilidade do Fundo ("Estudo").

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Sexta Emissão do Fundo.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, ou ainda pela CVM.

Para realização desse estudo foram utilizadas premissas do Gestor referentes ao mercado de Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados por instituições independentes.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente Estudo.

O Fundo é um fundo de investimentos imobiliários ("FII") de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo 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 e debêntures, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, bem como o disposto no regulamento do fundo.

**Premissas do Estudo de Viabilidade**

O presente estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Foi utilizado um período de 120 (cento e vinte) meses, cujos resultados podem ser observados ao final deste estudo. Para facilitar a visualização do investidor, foi gerado um resultado resumido para cada ano dentro do horizonte analisado. Desta forma temos um resultado anual para um período de 10 (dez) anos.



Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários. A velocidade de alocação estimada dos recursos captados na oferta segue a tabela abaixo, considerando que o mês inicial da simulação se refere a agosto de 2019.

| Período  | Novas alocações em CRI no período | Alocação total em CRI no final do período |
|----------|-----------------------------------|---|
| Ago/2019 | 0%                                | 0%  |
| Set/2019 | 29,17%                            | 29,17%                                    |
| Out/2019 | 25,00%                            | 54,17%                                    |
| Nov/2019 | 30,83%                            | 85,00%                                    |
| Dez/2019 | 15,00%                            | 100,00%                                   |

Após o mês de Dezembro/19 a alocação foi mantida constante em 98,77% (noventa e oito inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do PL do Fundo em Certificados de Recebíveis Imobiliários, mantendo a parte remanescente alocada em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, conforme previsto na política de investimentos do Fundo, foi considerada a alocação de 100% (cem por cento) em Certificados de Recebíveis Imobiliários, quando emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado. Estimou-se que a alocação será feita em quatro etapas, sendo 29,17% (vinte e nove inteiros e dezessete centésimos por cento) em Setembro/19, 25,00% (vinte e cinco por cento) em Outubro/19, 30,83% (trinta inteiros e oitenta e três centésimos por cento) em Novembro/19 e mais 15,00% (quinze por cento) em Dezembro/19, perfazendo os 98,77% (noventa e oito inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do PL do Fundo, que se mantêm constante durante todo o restante do estudo.

Desta forma, a partir de Dezembro/19 o PL do Fundo estará 100% (cem por cento) alocado de acordo com a estratégia de investimentos do Fundo, permanecendo neste patamar ao longo de todo o horizonte remanescente do estudo.

Os recursos não investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários poderão ser investidos em Ativos de Renda Fixa, conforme previsto na política de investimentos do Fundo. Para o presente estudo foi considerado que tais recursos serão investidos em LCIs e Compromissadas.

As alocações em Certificados de Recebíveis Imobiliários consideram uma rentabilidade média de 12,00% (doze por cento) ao ano. Para as LCI considerou-se um retorno de 90% (noventa por cento) do CDI. Para as Compromissadas considerou-se um retorno de 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI.

Sobre os indicadores utilizados, como medida de inflação futura foi utilizada para os próximos anos a projeção de IPCA extraída do Focus – Relatório de Mercado do Banco Central na data de 10 de maio de 2019 para os próximos 12 meses, de 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano. Para o IGP-M dos próximos





anos foi utilizada a projeção extraída do Focus – Relatório de Mercado do Banco Central na data de 10 de maio de 2019 para os próximos 12 meses, de 4,23% (quatro inteiros e vinte e oito centésimos por cento) ao ano.

Para o CDI foi utilizada a taxa indicativa da LTN de 01/07/2020 na data de 20 de maio de 2019. Desta forma, temos como estimativa de CDI para 2019 uma taxa média de 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento), para 2020 o valor de 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) e, de 2021 em diante, 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento).

A análise considera que 100% (cem por cento) dos rendimentos das Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

- O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Adicionalmente, vale salientar que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de Cotas de FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de junho de 2014.

### **Resultados obtidos**

Considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo é apresentado o resultado do estudo de viabilidade, com as estimativas de rendimentos anuais para um período de 10 anos.



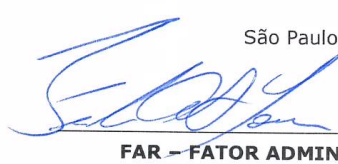
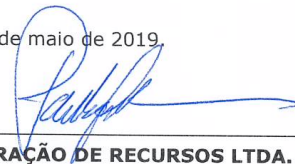


| PROJEÇÃO CARTEIRA EMISSÃO                     |                    |                    |                    |                    |                    |     |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|--------------------|
| Fluxo dos ativos (R\$)                        | Ano 1              | Ano 2              | Ano 3              | Ano 4              | Ano 5              | ... | Ano 10             |
| CRI   | 460.706.090        | 460.706.090        | 460.706.090        | 424.706.090        | 460.706.090        | ... | 460.706.090        |
| Compromissada                                 | 5.720.721          | 5.720.721          | 5.720.721          | 74.000.000         | 36.000.000         | ... | -                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>460.706.090</b> | <b>460.706.090</b> | ... | <b>460.706.090</b> |
| Rendimentos CRI                               | 52.497.811         | 52.409.450         | 52.409.450         | 4.792.811          | 5.142.097          | ... | 4.367.454          |
| Rendimentos LCI (90%)                         | 506.542            | -                  | -                  | -                  | -                  | ... | -                  |
| Rendimentos Compromissada                     | 2.052.899          | 311.615            | 311.615            | -                  | -                  | ... | -                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>55.057.251</b>  | <b>52.721.064</b>  | <b>52.721.064</b>  | <b>4.962.270</b>   | <b>5.142.097</b>   | ... | <b>4.367.454</b>   |
| Despesas Totais                               | - 5.605.963        | - 5.605.963        | - 5.605.963        | - 461.434          | - 461.434          | ... | - 461.434          |
| <b>Rentabilidade Líquida</b>                  | <b>49.451.288</b>  | <b>47.115.101</b>  | <b>47.115.101</b>  | <b>4.500.836</b>   | <b>4.680.664</b>   | ... | <b>3.906.020</b>   |
| Total de cotas                                | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | ... | 4.415.712          |
| Rentabilidade a ser distribuída 100,0%        | 49.451.288         | 47.115.101         | 47.115.101         | 4.500.836          | 4.680.664          | ... | 3.906.020          |
| <b>Distribuição por cota</b>                  | <b>11,20</b>       | <b>10,67</b>       | <b>10,67</b>       | <b>10,67</b>       | <b>10,67</b>       | ... | <b>10,67</b>       |
| <b>Resultado x PL</b>                         | <b>10,60%</b>      | <b>10,10%</b>      | <b>10,10%</b>      | <b>10,10%</b>      | <b>10,10%</b>      | ... | <b>10,10%</b>      |
| <b>Resultado x Cota Emissão (R\$ 115,00)*</b> | <b>10,18%</b>      | <b>9,68%</b>       | <b>9,68%</b>       | <b>9,68%</b>       | <b>9,68%</b>       | ... | <b>9,68%</b>       |

Adicionalmente, considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo é apresentado o resultado do estudo de viabilidade, com a estimativa de rendimentos para os próximos 12 meses, considerando a velocidade de alocação dos recursos obtidos na oferta.

| PROJEÇÃO CARTEIRA EMISSÃO                    |                    |                    |                    |                    |                    |     |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|--------------------|
| Fluxo dos ativos (R\$)                       | Mês1               | Mês2               | Mês3               | Mês4               | Mês5               | ... | Mês12              |
| CRI  | 220.706.090        | 290.706.090        | 350.706.090        | 424.706.090        | 460.706.090        | ... | 460.706.090        |
| Novas Aquisições                             | -                  | 70.000.000         | 60.000.000         | 74.000.000         | 36.000.000         | ... | -                  |
| LCI  | -                  | 36.000.000         | 36.000.000         | 36.000.000         | -                  | ... | -                  |
| Novas Aquisições                             | -                  | 36.000.000         | -                  | -                  | 36.000.000         | ... | -                  |
| Compromissada                                | 245.720.721        | 139.720.721        | 79.720.721         | 5.720.721          | 5.720.721          | ... | 5.720.721          |
| <b>Total</b>                                 | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | <b>466.426.810</b> | ... | <b>466.426.810</b> |
| Rendimentos CRI                              | 2.594.715          | 3.431.143          | 4.020.594          | 4.792.776          | 5.142.051          | ... | 4.367.454          |
| Rendimentos LCI (92%)                        | -                  | 168.368            | 168.847            | 169.306            | -                  | ... | -                  |
| Rendimentos Compromissada                    | 1.082.535          | 617.230            | 353.134            | 25.410             | 25.478             | ... | 25.968             |
| <b>Total</b>                                 | <b>3.677.250</b>   | <b>4.216.761</b>   | <b>4.542.575</b>   | <b>4.987.492</b>   | <b>5.167.530</b>   | ... | <b>4.393.422</b>   |
| Despesas Totais                              | 467.164            | 467.164            | 467.164            | 467.164            | 467.164            | ... | 467.164            |
| <b>Rentabilidade Líquida</b>                 | <b>3.210.086</b>   | <b>3.749.597</b>   | <b>4.075.411</b>   | <b>4.520.329</b>   | <b>4.700.366</b>   | ... | <b>3.926.258</b>   |
| Total de cotas                               | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | 4.415.712          | ... | 4.415.712          |
| Rentabilidade a ser distribuída 100,0%       | 3.210.086          | 3.749.597          | 4.075.411          | 4.520.329          | 4.700.366          | ... | 3.926.258          |
| <b>Distribuição por cota</b>                 | <b>0,73</b>        | <b>0,85</b>        | <b>0,92</b>        | <b>1,02</b>        | <b>1,06</b>        | ... | <b>0,89</b>        |
| <b>Resultado x PL</b>                        | <b>0,69%</b>       | <b>0,80%</b>       | <b>0,87%</b>       | <b>0,97%</b>       | <b>1,01%</b>       | ... | <b>0,84%</b>       |
| <b>Resultado x Cota Emissão (R\$ 115,00)</b> | <b>0,63%</b>       | <b>0,74%</b>       | <b>0,80%</b>       | <b>0,89%</b>       | <b>0,93%</b>       | ... | <b>0,77%</b>       |

São Paulo, 30 de maio de 2019.

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

Por: **Fernando de Abreu Sampaio Moreira**  
Carga: CPF: 303.804.118-14

Por: **Paulo S. de Oliveira S. Costa**  
Carga: CPF: 212.775.348-88

**Paulo S. de Oliveira S. Costa**  
CPF: 212.775.348-88