

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO

FATOR VERITÀ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Coordenador Líder



Gestor e Administrador



Assessor Legal



Coordenadores Contratados



Autorregulação
ANBIMA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS

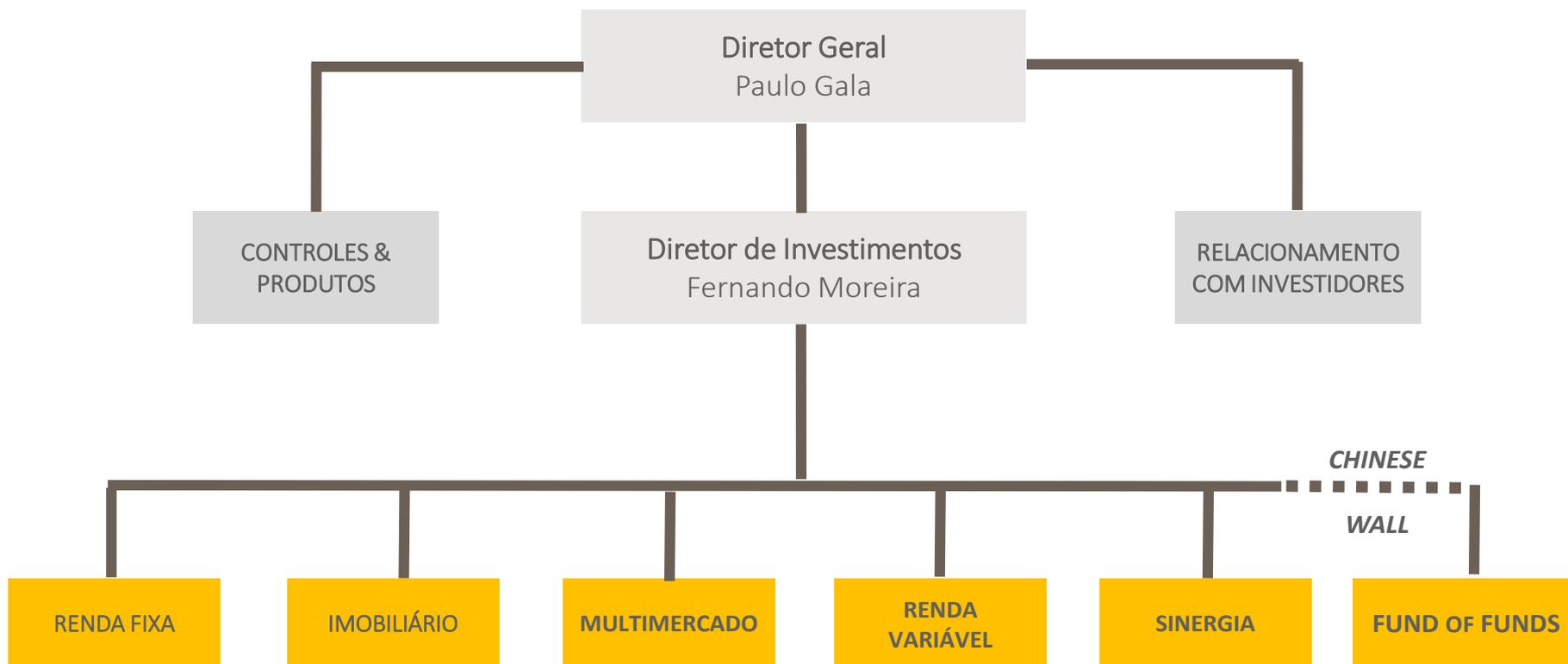
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | FAR Fator Administração de Recursos – Organograma

fator administração
de recursos

Pág. 91 do Prospecto



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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 Galípolo 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).

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | FAR Fator Administração de Recursos – Ativos sob Gestão

fator administração
de recursos

Pág. 92 do Prospecto

R\$ 3,1 BILHÕES EM ATIVOS SOB GESTÃO

EXCLUSIVOS
CARTEIRAS ADMINISTRADAS
CLUBES DE INVESTIMENTO
FUNDOS DE INVESTIMENTO

R\$ 2,02
bilhões

NÃO EXCLUSIVOS
FUNDOS DE INVESTIMENTO

R\$ 1,07
bilhões

R\$ 322
milhões

Ações

R\$ 333
milhões

Crédito

R\$ 261
milhões

Imobiliário

R\$ 83
milhões

Multimercado

R\$ 63
milhões

FoF

Dados de
Dezembro/2018

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | FAR Fator Administração de Recursos – Filosofia de Atuação

fator administração
de recursos

Pág. 92 do Prospecto

GESTÃO ATIVA

- Foco na gestão ativa e em produtos de maior valor agregado para o cotista
- Filosofia de preservação de capital aliada à análise da relação risco/retorno na tomada de decisão

GOVERNANÇA CORPORATIVA

- Família Sinergia: sucesso na gestão de fundos de governança corporativa e ativismo
- Lançamento da Família Fator Sinergia em 1997

INOVAÇÃO EM PRODUTOS

- Foco em inovação e em oportunidades de investimentos nos mercados de RV, RF, FX, Commodities, FII e Crédito Privado

- **1997** - Fundos de governança corporativa
- **2010** - Fundos Imobiliários com foco na aquisição de ativos financeiros imobiliários
- **2013** - Fundo de Fundos Imobiliários
- **2015** - Fundos de crédito privado com foco na alocação de debêntures incentivadas

ANÁLISE FUNDAMENTALISTA

- Experiente equipe de análise *Buy Side*, que cobre mercados e empresas para desenvolvimento de ideias de investimento
- Cobertura de cerca de 100 empresas brasileiras
- Equipe formada por 4 analistas de investimento

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

3 **GUIDE CORRETORA DE VALORES**

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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.

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.
- Participante Especial da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do RBR Alpha de Fundo de Fundos- FII.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

4

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS E CRIs

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

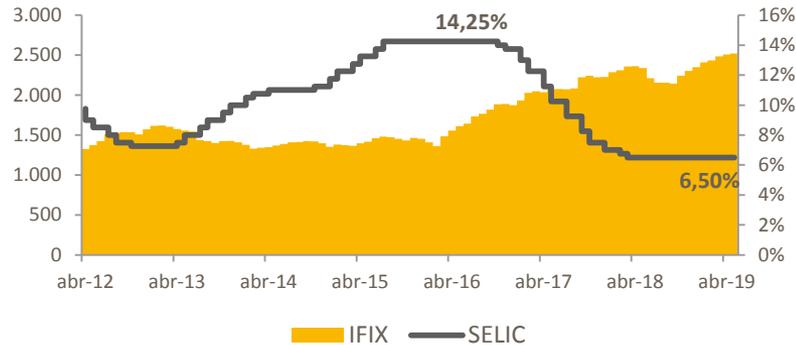
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Contexto Macro Econômico

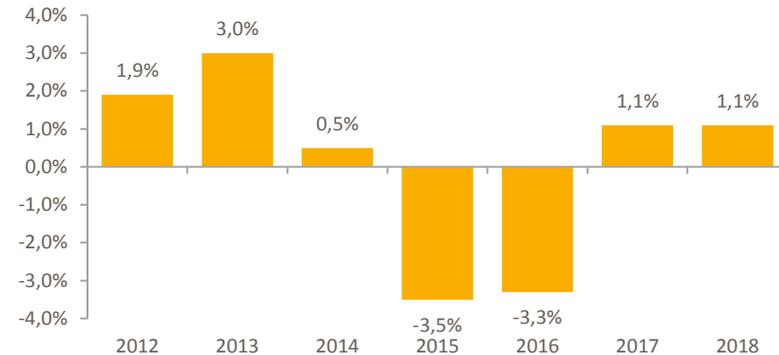
fator administração
de recursos

Pág. 77-78 do Prospecto

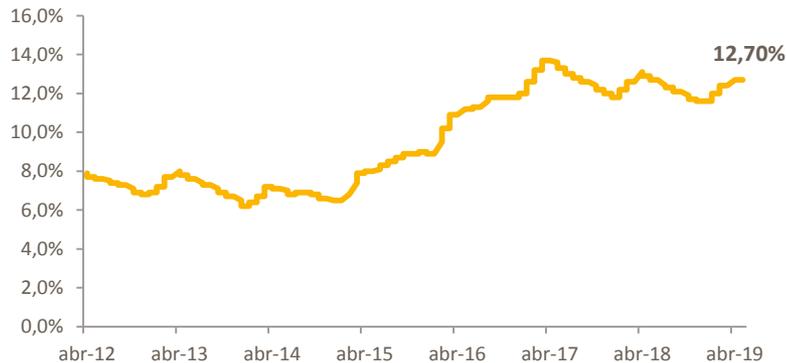
Taxa de Juros (IFIX x SELIC)



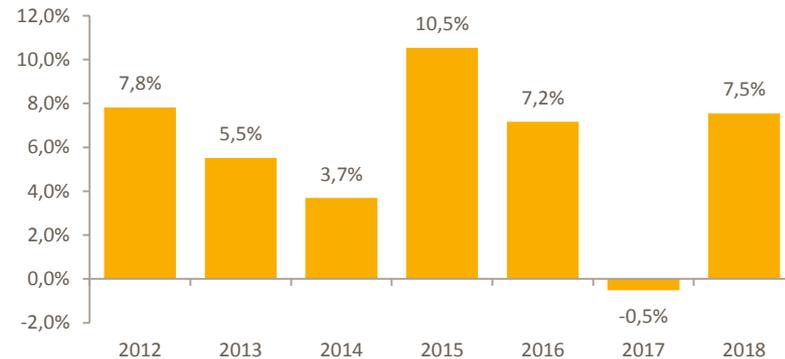
Evolução PIB



Taxa de Desemprego



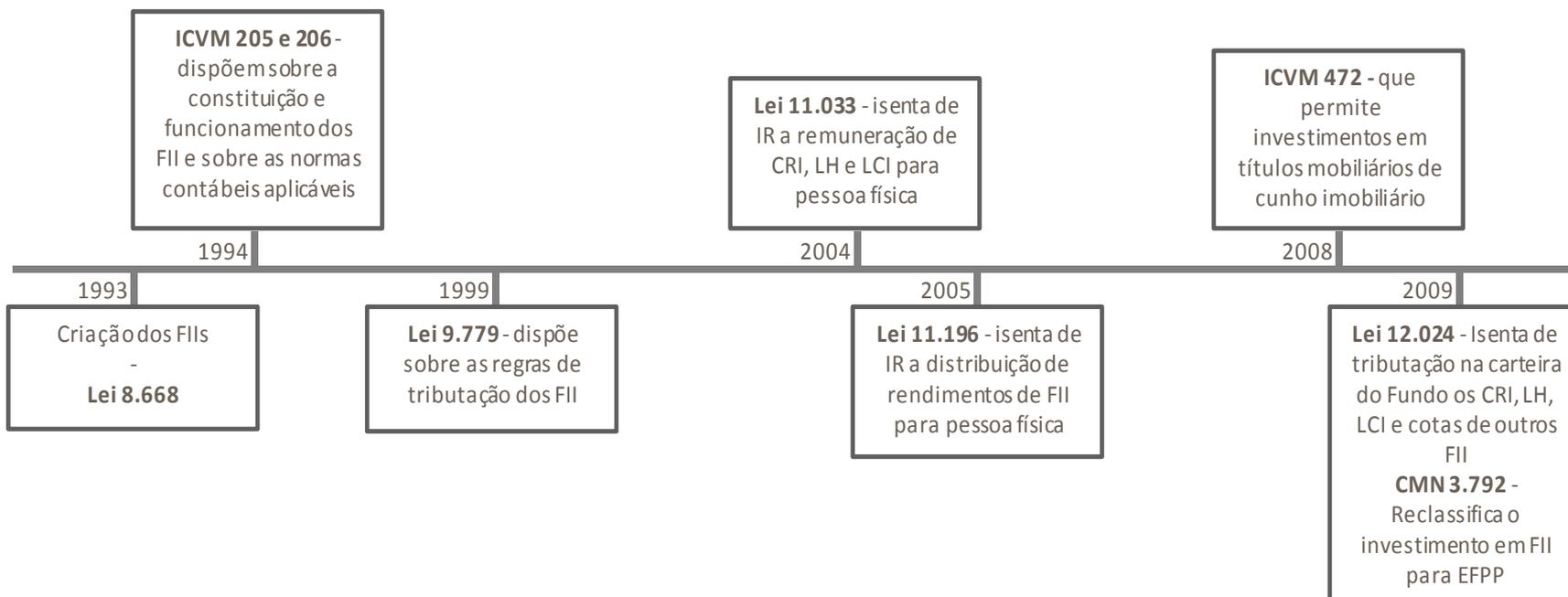
Inflação (IGP-M)



Fonte: Bloomberg e IBGE

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

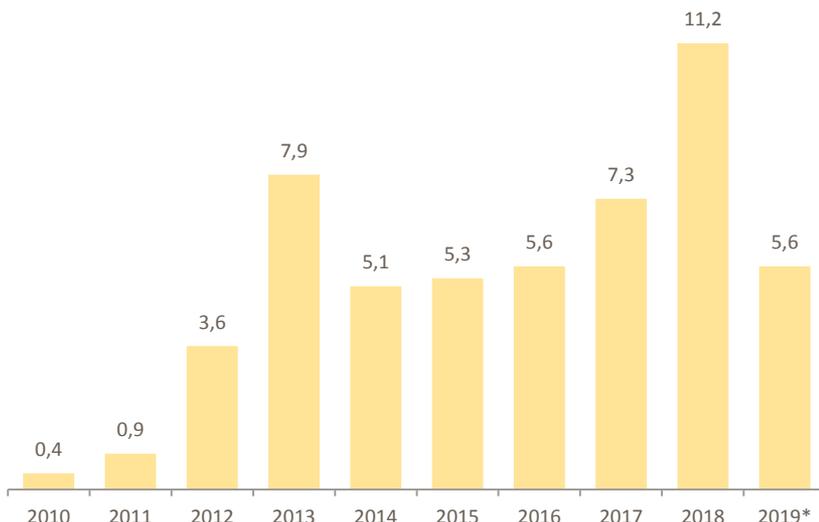
A lei 8.668/93 criou os FII's que foram originalmente regulamentados pela instrução CVM nº 205/94. Com o passar do tempo, foram feitos aperfeiçoamentos regulatórios:



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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.

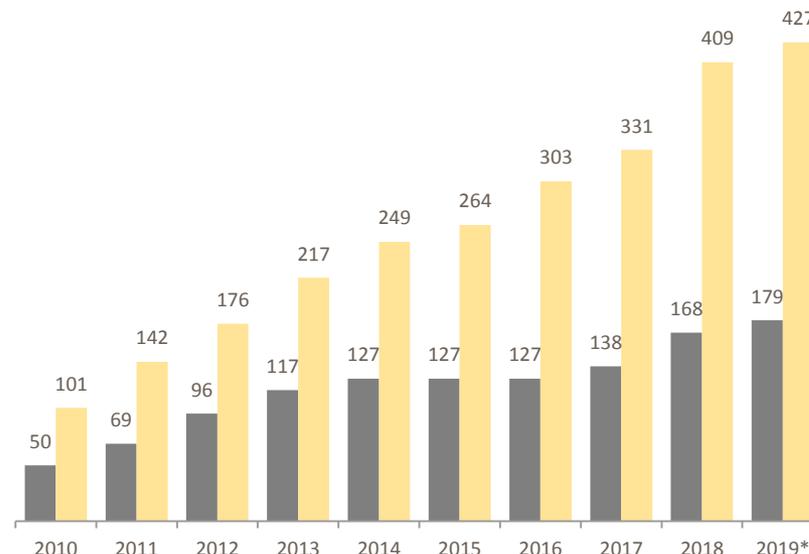
Volume de Negociação no Mercado Secundário
(R\$ Bilhões)



Fonte: B³ e Fator

*números atualizados até abril/2019

Número de Fundos Registrados



Fonte: B³ e Fator

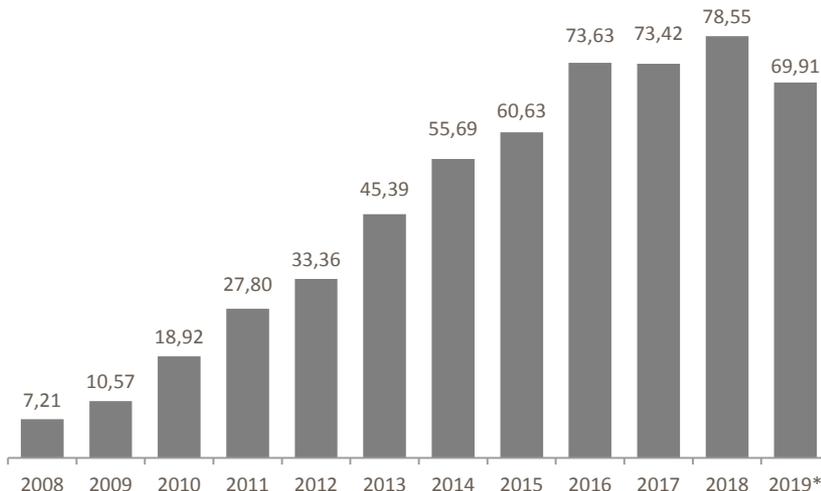
*números atualizados até abril/2019

■ BMF ■ CVM

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

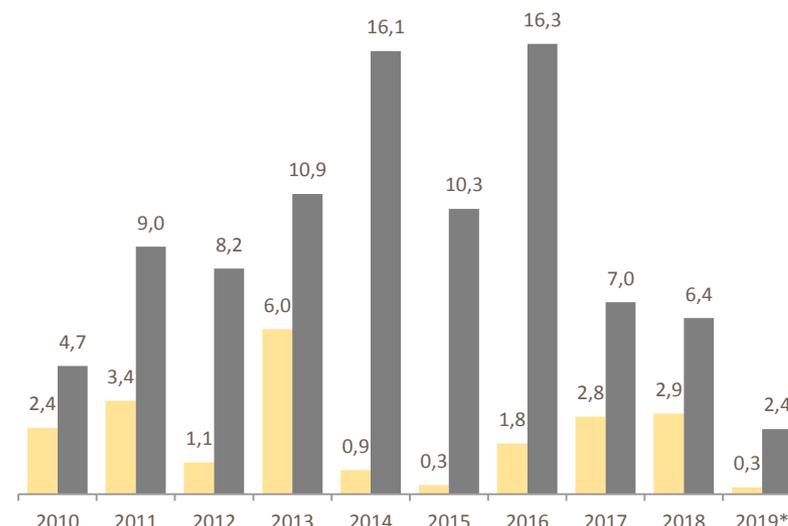
Os CRIs, por também terem seus rendimentos isentos de imposto de renda para pessoas físicas e Fundos Imobiliários, têm seu estoque crescente devido ao volume emitido anualmente.

Estoque de CRI
(R\$ bilhões)



Fonte: CETIP e Fator

Ofertas Públicas de CRI (R\$ Bilhões)



Fonte: B3, CETIP e Fator

*números atualizados até abril/2019

■ 400 ■ 476

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

5 SOBRE O FII VERITÀ

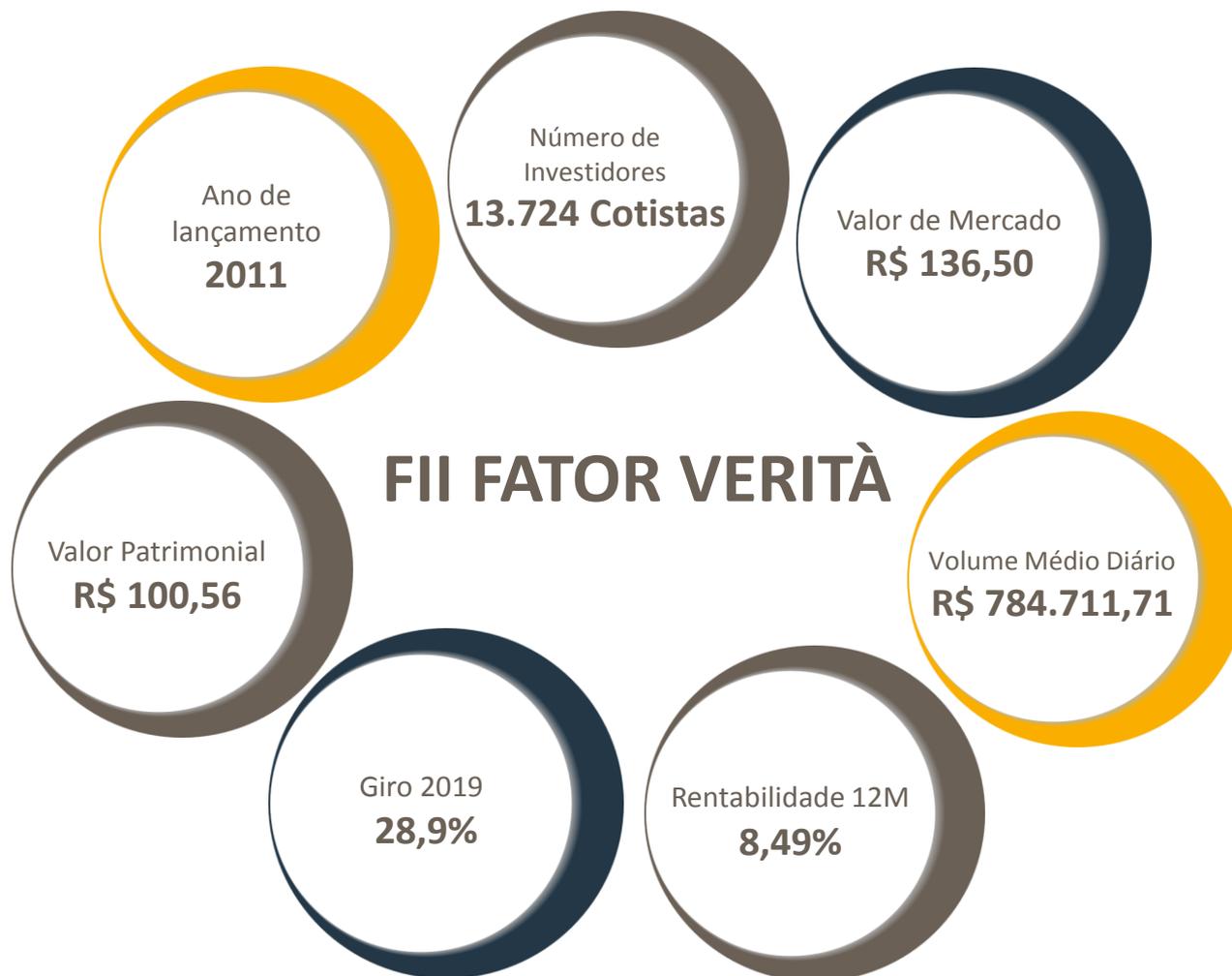
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Panorama Atual (Abril/2019)

fator administração
de recursos

Pág. 80 do Prospecto



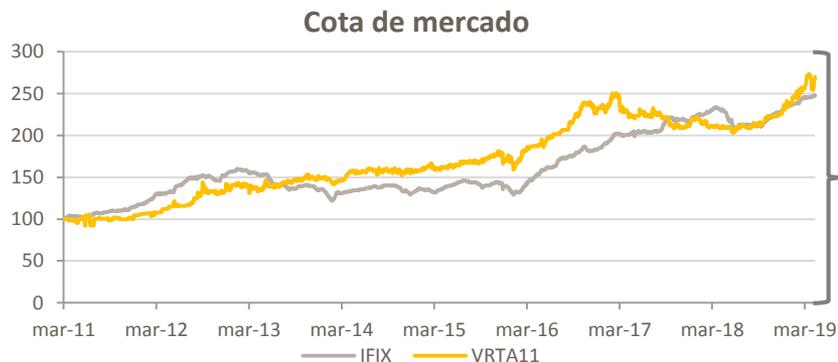
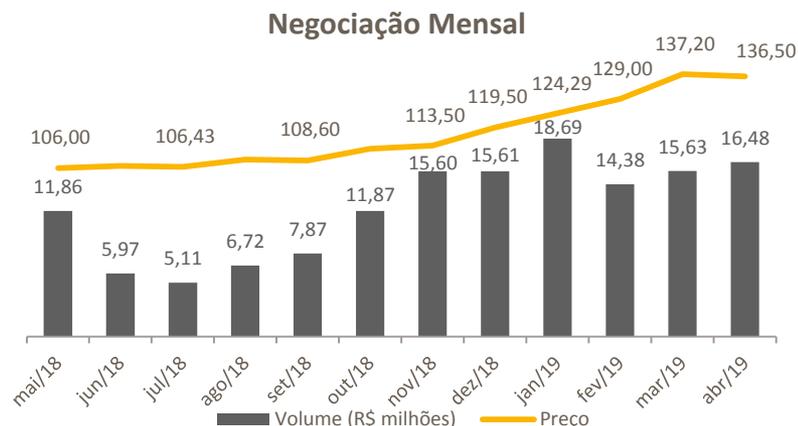
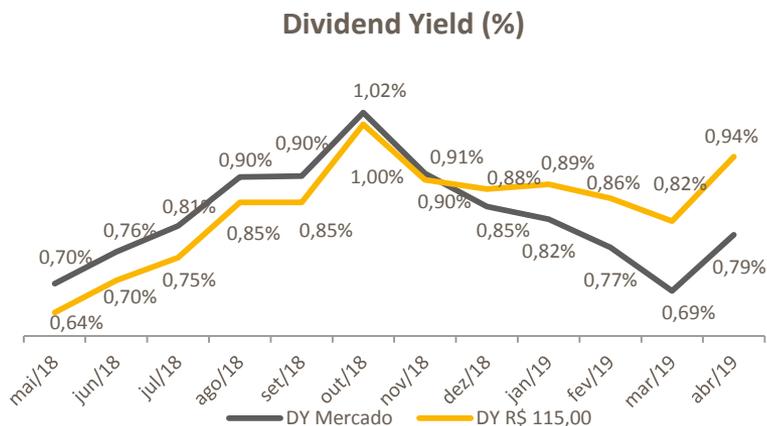
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Dividend Yield e Mercado Secundário (30/04/2019)

fator administração
de recursos

Pág. 80-81 do Prospecto



- I) Os valores foram normalizados para uma base 100.
- II) Valores do Verità foram normalizados para considerar distribuições, emissões e agrupamento de cotas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE PASSADO OU RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Carteira do Fundo (03/05/2019)

fator administração
de recursos

Pág. 81 do Prospecto

Ativo	Emissor	Emissão / Série	Tipo de Risco	TX Aquisição	Indexador	Data Vencimento	Rating	% da Carteira
Canopus PPP	Cibrasec	2ª / 303ª	Corporativo	9,00%	IPCA	15/05/28	A+	8,98%
Dengo	Ouirinvest	1ª / 14ª	Corporativo	6,10%	IPCA	01/08/34	n.a.	6,24%
Diálogo II	Gaia	4ª / 106ª	Residencial	6,10%	IGPM	10/07/26	n.a.	6,03%
Ultra II	Gaia	4ª / 111ª	Corporativo	6,34%	IGPM	20/04/31	n.a.	5,24%
My Mabú I - Sênior	Forte	1ª / 185ª	Fractional	13,68%	IGPM	20/08/23	n.a.	4,17%
Mauá	Apice	1ª / 143ª	Residencial	7,50%	IGPM	25/06/25	n.a.	4,15%
Mega Moda	Apice	1ª / 74ª	Shopping	9,32%	IPCA	17/07/24	n.a.	3,87%
Rizzo 2	Cibrasec	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	04/05/27	n.a.	3,65%
Ultra	Gaia	4ª / 100ª	Corporativo	6,75%	IGPM	20/04/31	n.a.	3,54%
Rede D'or	RB Capital	1ª / 122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	07/05/26	AAA	3,40%
Shopping Limeira	Apice	1ª / 22ª	Shopping	9,67%	IPCA	07/12/27	brAAA (sf)	3,38%
Rumo	RB Capital	1ª / 107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	20/06/27	A	3,15%
BRMalls	RB Capital	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	06/03/24	Aa2.br	3,13%
Grupo CEM	Cibrasec	4ª / 100ª	Loteamento	10,00%	IGPM	28/04/28	n.a.	3,09%
Creditas	Apice	1ª / 149ª	Residencial	8,51%	IPCA	29/11/32	n.a.	2,92%
Petrobras Macaé	Barigui	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	20/10/23	AA+	2,80%
Ascenty II	RB Capital	1ª / 187ª	Corporativo	7,76%	IPCA	14/05/30	n.a.	2,48%
Shopping Valparaíso	Gaia	4ª / 52ª	Shopping	2,00%	CDI +	14/07/23	n.a.	2,26%
Rizzo	Cibrasec	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	20/07/24	n.a.	2,07%
THCM	Gaia	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	14/11/27	n.a.	2,02%
Shopping Bahia	Gaia	4ª / 7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	10/05/25	AA+	1,86%
General Shopping II	Habitasec	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	10/12/24	n.a.	1,78%
Renner	RB Capital	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	15/10/29	AA+	1,63%
Mamoré	Habitasec	1ª / 64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	15/07/24	n.a.	1,44%
Anhanguera	Barigui	1ª / 1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	15/09/28	n.a.	1,40%
BR Distribuidora II	RB Capital	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	15/12/23	AA+	1,34%
Rede D'or 3	RB Capital	1ª / 109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	07/05/26	AA+	1,23%
Creditas II - Sênior	Vert	5ª / 1ª	Residencial	7,47%	IPCA	15/02/34	n.a.	1,18%
Valle Loteamento	Forte	1ª / 19ª	Loteamento	12,00%	IPCA	20/11/26	brA-(sf)	1,12%
BRF	TRX	1ª / 14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	12/12/31	n.a.	1,03%
Creditas II - Mezanino	Vert	5ª / 2ª	Residencial	9,58%	IPCA	15/02/34	n.a.	0,98%
Tecnisa Estoque	Ouirinvest	1ª / 11ª	Corporativo	2,30%	CDI +	25/05/23	n.a.	0,93%
Pulverizado 156	Brazilian	1ª / 156ª	Residencial	7,30%	IGPM	13/12/39	B	0,91%
Lagoa Serena	Gaia	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	20/12/21	n.a.	0,85%
BR Distribuidora I	RB Capital	1ª / 69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	15/04/31	AA+	0,64%
GSP	Gaia	5ª / 29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	25/10/21	n.a.	0,53%
Montanini	Apice	1ª / 83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	16/07/31	n.a.	0,49%
Máxima	Cibrasec	2ª / 192ª	Residencial	6,50%	IGPM	22/07/23	n.a.	0,25%
Pulverizado 259	Brazilian	1ª / 259ª	Residencial	8,70%	IGPM	20/09/31	n.a.	0,21%
Pulverizado 269	Brazilian	1ª / 269ª	Residencial	8,00%	IGPM	20/11/41	A-	0,04%
Pulverizado 180	Brazilian	1ª / 180ª	Residencial	8,03%	IGPM	20/08/40	A+	0,02%
Urbplan III	Habitasec	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	15/10/22	n.a.	0,00%
Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian	1ª / 157ª	Residencial	12,00%	IGPM	13/12/39	n.a.	0,00%
Shopping Lajeado	RB Capital	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	15/02/23	n.a.	0,00%
Caixa (Compromissada)	Itaú			84,00%	CDI %	01/01/25	n.a.	3,59%

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

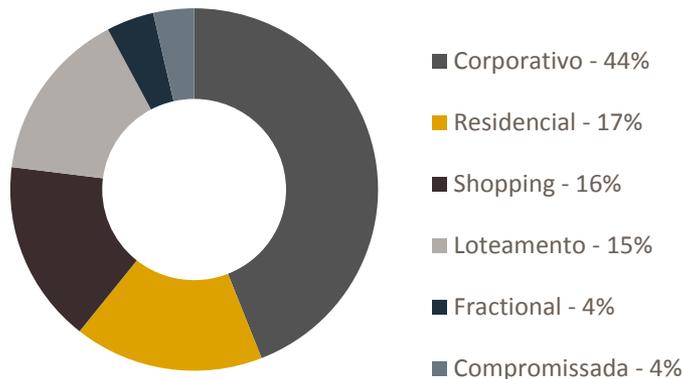
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Carteira do Fundo (03/05/2019)

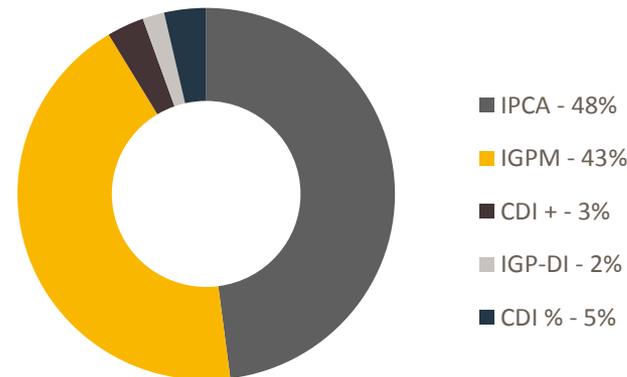
fator administração
de recursos

Pág. 82 do Prospecto

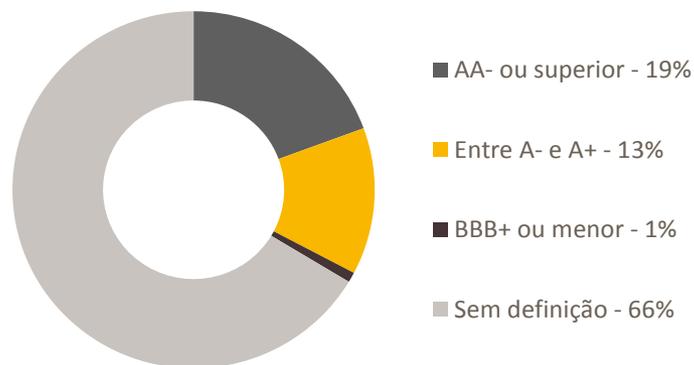
Tipo de risco



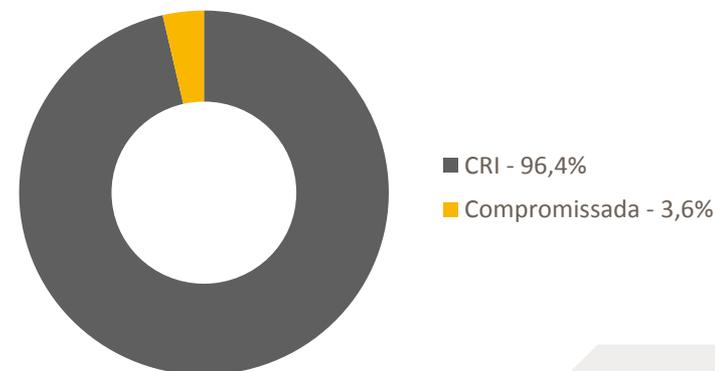
Indexador



Rating



Ativo-Alvo



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.



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	

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

6 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Resumo da Oferta

fator administração
de recursos

Pág. 23-34 do Prospecto

PÚBLICO ALVO

A presente Oferta é destinada 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.

PRAZO DA OFERTA

Até 6 meses contados a partir da data de publicação do anúncio de início ou até a data de publicação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro.

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.

VALOR DA COTA

R\$ 115,00

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS

Até 2.173.915

VOLUME TOTAL DA EMISSÃO

Até R\$ 250.000.225, sem as Cotas adicionais.

MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

R\$ 50.000.045,00

COTAS ADICIONAIS

Até 20% das Cotas da Oferta, ou seja até 434.783 Cotas

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da ICVM 400, observado o Montante Mínimo da Oferta.

INVESTIMENTO MÍNIMO

30 cotas, correspondente a R\$3.450,00.

REGIME DE COLOCAÇÃO DAS COTAS

Melhores esforços com garantia firme de liquidação.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Características da Oferta

fator administração
de recursos

Pág. 23-34 do Prospecto

Emissão	Oferta pública da 6ª Emissão de Cotas
Forma de Distribuição	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03
Administrador	Banco Fator S/A
Gestor	FAR – Fator Administração e Recursos Ltda.
Custodiante e Escriturador	Itaú Unibanco S.A.
Assessores Legais	Cascione, Pulino, Boulos Advogados
Tipo ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Taxa de Administração	1% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo
Taxa de Performance	Nos termos da página 111 e 112 do Prospecto
Taxa de Ingresso ou Saída	Não há
Política de Distribuição de Dividendos	Mínimo 95% dos lucros auferidos
Direito de Preferência	Assegurado aos atuais cotistas do Fundo, no período de 15 de agosto de 2019 a 28 de agosto de 2019.
Rentabilidade Alvo	IGP-M + 8% a.a. valor integralizado pelos Cotistas. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Cronograma da Oferta

fator administração
de recursos

Pág. 47 do Prospecto

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

(1) 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.

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS
51 A 67 DO PROSPECTO.**

Ativos atualmente em análise para aquisição após o encerramento da Oferta

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%

OS ATIVOS AQUI PROPOSTOS SERÃO CONSIDERADOS PELO ADMINISTRADOR COMO MERA EXPECTATIVA, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO E DO ADMINISTRADOR EM ADQUIRIR OS ATIVOS AQUI PROPOSTOS.

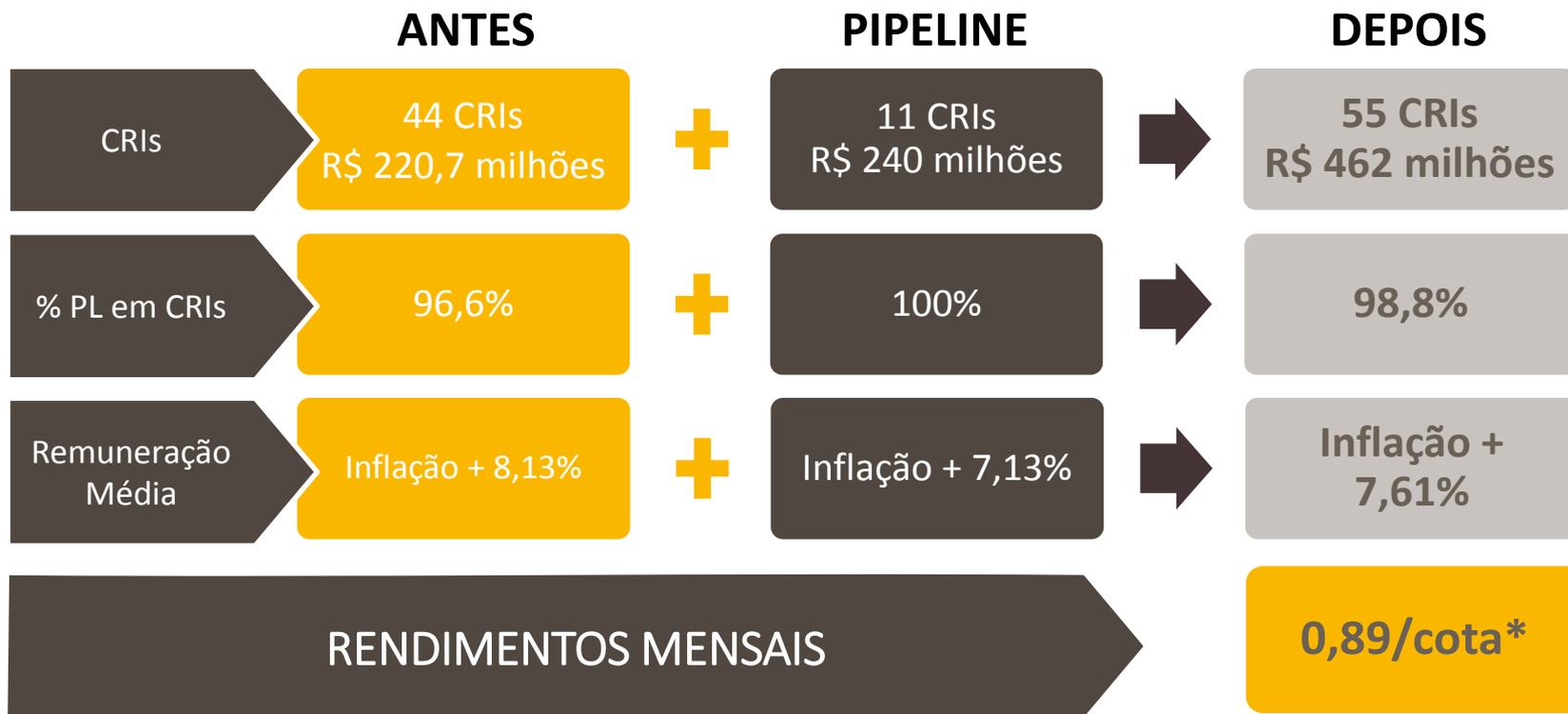
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Estudo de Viabilidade (03/05/2019)

fator administração
de recursos

Pág. 83 do Prospecto



O ESTUDO DE VIABILIDADE SERÁ CONSIDERADO PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DESTA EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR ESTAS RENTABILIDADES PARA O FUNDO.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

7 ESTUDO DE VIABILIDADE

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Projeções de Retorno

fator administração
de recursos

Pág. 84 do Prospecto

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	...	-
Total	466.426.810	466.426.810	466.426.810	460.706.090	460.706.090	...	460.706.090
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	-	-	...	-
Total	55.057.251	52.721.064	52.721.064	4.962.270	5.142.097	...	4.367.454
Despesas Totais	- 5.605.963	- 5.605.963	- 5.605.963	- 461.434	- 461.434	...	- 461.434
Rentabilidade Líquida	49.451.288	47.115.101	47.115.101	4.500.836	4.680.664	...	3.906.020
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
Distribuição por cota	11,20	10,67	10,67	10,67	10,67	...	10,67
Resultado x PL	10,60%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	...	10,10%
Resultado x Cota Emissão (R\$ 115,00)*	10,18%	9,68%	9,68%	9,68%	9,68%	...	9,68%

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Projeções de Retorno

fator administração
de recursos

Pág. 85 do Prospecto

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
Total	466.426.810	466.426.810	466.426.810	466.426.810	466.426.810	...	466.426.810
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
Total	3.677.250	4.216.761	4.542.575	4.987.492	5.167.530	...	4.393.422
Despesas Totais	467.164	467.164	467.164	467.164	467.164	...	467.164
Rentabilidade Líquida	3.210.086	3.749.597	4.075.411	4.520.329	4.700.366	...	3.926.258
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
Distribuição por cota	0,73	0,85	0,92	1,02	1,06	...	0,89
Resultado x PL	0,69%	0,80%	0,87%	0,97%	1,01%	...	0,84%
Resultado x Cota Emissão (R\$ 115,00)	0,63%	0,74%	0,80%	0,89%	0,93%	...	0,77%

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

8

FATORES DE RISCO

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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 no 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 nas páginas 51 a 67 do Prospecto, dos quais destacam-se os seguintes:

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.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário pode ser comparado, para determinados fins à 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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.”

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

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.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Veritá | Fatores de Risco

fator administração
de recursos

Em adição aos fatores descritos nos *slides* anteriores, o Fundo também está sujeito aos demais fatores de risco descritos nas páginas 51 a 67 do Prospecto, os quais seguem abaixo listados:

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Veritá | Fatores de Risco

fator administração
de recursos

Pág. 51-67 do Prospecto

Risco de Execução das Garantias Atreladas 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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Veritá | Fatores de Risco

fator administração
de recursos

Pág. 51-67 do Prospecto

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Veritá | Prospecto, Regulamentos e Demais Documentos da Oferta

fator administração
de recursos

ACESSO AOS DOCUMENTOS

Todos os documentos da Oferta estarão disponíveis eletronicamente, nos seguintes endereços e páginas da Internet:



Banco Fator S/A

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi
CEP 04530-001 - São Paulo, SP
At.: Sr. Paulo Vellani de Lima
Tel.: (11) 3049-9165
Correio Eletrônico: 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 04530-001, São Paulo – SP
At.: Fernando de Abreu Sampaio Moreira; Rodrigo Possenti
Tel.: (11) 3049-9419
Correio Eletrônico: femoreira@fator.com.br /
rpossenti@fator.com.br
Website: www.fator.com.br



Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, Centro
CEP 01014-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Lucas Buscaroli Stefanini/Julia Carrera Bludeni
Tel.: (11) 3576-6963/3576/6964
Correio Eletrônico: lstefanini@guide.com.br /
jbludeni@guide.com.br
Website: www.guide.com.br

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS
51 A 67 DO PROSPECTO.**



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Prospecto, Regulamentos e Demais Documentos da Oferta

fator administração
de recursos

ACESSO AOS DOCUMENTOS

Todos os documentos da Oferta estarão disponíveis eletronicamente, nos seguintes endereços e páginas da Internet:



[B]3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão

Praça Antonio Prado, 48 – 7º andar São Paulo – SP

Website: <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” nessa página, no menu “Mercados”, clicar em “Ações”, logo clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em Andamento”; clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao “Prospecto”)



Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar Rio de Janeiro – RJ

Rua Formosa, 367 – 20º andar São Paulo – SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (Nessa página, acessar “Informações de Regulados”, “Fundos de Investimento”, “Consulta a Informações de Fundos”, “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII” no quadro em branco e acessar “Continuar”. Neste item, acessar “Fator Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” e, na nova página, digitar o documento cuja visualização seja desejada, como “Prospecto Preliminar” ou “Regulamento”)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Veritá | Aviso

fator administração
de recursos

Este Material Publicitário 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 Material Publicitário 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 NO PROSPECTO E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO 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.

O investimento do Fundo apresenta riscos para o Investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de Gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Veritá

fator administração
de recursos



Autorregulação
ANBIMA

Este material foi elaborado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. O Administrador e o Coordenador Líder não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. O Administrador e o Coordenador Líder não se responsabilizam por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos do Administrador e do Coordenador Líder, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem os prévios consentimentos expressos pelo Administrador e pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.fator.com.br e ww.guide.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.. É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DO ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGEM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERANTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 51 A 67 DO PROSPECTO.

fator 