

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

CNPJ/MF nº 11.664.201/0001-00

de até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas, perfazendo um valor de até

R\$ 45.000.066,00
(quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais)



Código ISIN nº BRVRTACTF008

Código BM&FBOVESPA nº VRTA11

O FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") está realizando uma emissão de até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) cotas ("Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no montante total de até R\$ 45.000.066,00 (quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais) ("Oferta"). A Oferta representa a quinta emissão de Cotas do Fundo ("Quinta Emissão"), conforme aprovada pelos cotistas do Fundo reunidos em assembleia geral de cotistas realizada em 04 de abril de 2017, em primeira convocação, registrada no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.964.813, em 04 de abril de 2017 ("Assembleia Geral de Emissão"). Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 60.810 (sessenta mil e oitocentas e dez) Cotas do lote suplementar, nas mesmas condições e preço das Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo às Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo). Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá também ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 81.081 (oitenta e uma mil e oitenta e uma) Cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), conforme opção outorgada pelo Fundo às Instituições Participantes da Oferta. O valor unitário de cada Cota será de R\$ 111,00 (cento e onze reais) por Cota ("Preço de Subscrição"). As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta durante o período do exercício do direito de preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data do último Dia Útil do prazo para exercício do direito de preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas após o período do exercício do direito de preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

A CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 425, 23º andar, CEP 01.009-905, bairro Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08 ("Coordenador Líder"), o BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 ("Banco Fator"), a FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bairro Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.062.749/0001-83 ("Fator Corretora"); a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos") e a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Ourinvest") e, em conjunto com o Banco Fator, a Fator Corretora e a XP Investimentos, "Coordenadores Contratados", e outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes especiais ("Participantes Especiais") e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, "Instituições Participantes da Oferta" contratados por meio da celebração de termos de adesão ao "Contrato de Distribuição da Quinta Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("Contrato de Distribuição"), serão responsáveis por realizar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/015, em 22 de junho de 2017.

A administração do Fundo é realizada pelo BANCO FATOR S.A., acima qualificado, credenciado pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997 ("Administrador").

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, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), a qual foi concedida em 24 de março de 2011. O Regulamento consolidado, conforme alterado pelo "Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII", foi registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.937.648, em 28 de abril de 2016.

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03 e demais disposições legais, regulamentares e de autorregulação aplicáveis. A Quinta Emissão será distribuída em regime de melhores esforços de colocação. As características da Oferta estão descritas neste prospecto.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 73 a 82 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, 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 do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

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 AOS COTISTAS DO FUNDO.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide seção "Regras de Tributação", na página 56 deste Prospecto.

As Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Mais informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta e à CVM, nos endereços indicados na seção 2. "IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA", na página 16 deste Prospecto.

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

Administrador



Coordenador Líder



Coordenadores Contratados



Assessor Legal



A data deste Prospecto é 23 de junho de 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

<u>1. DEFINIÇÕES.....</u>	<u>6</u>
<u>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA.....</u>	<u>15</u>
2.1. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES	15
<u>3. RESUMO DA OFERTA.....</u>	<u>18</u>
3.1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	18
<u>4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....</u>	<u>25</u>
4.1. BASE LEGAL	25
4.2. OBJETIVO DO FUNDO	25
4.3. FORMA DE CONSTITUIÇÃO.....	25
4.4. PRAZO DE DURAÇÃO	25
4.5. COTAS.....	25
4.6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	26
4.7. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA.....	28
4.8. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO	28
4.8.1. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR DO FUNDO	29
4.8.2. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR	31
4.9. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	32
4.10. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	33
4.11. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	38
4.12. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....	39
4.13. CONFLITOS DE INTERESSES.....	42
4.14. REPRESENTANTE DOS COTISTAS	43
4.15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	45
<u>5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</u>	<u>46</u>
5.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS.....	46
5.2. CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	46
5.3. DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS.....	47
5.4. REGISTRO PARA COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO	47
5.5. DIREITO DE PREFERÊNCIA	47
5.5.1. NEGOCIAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	47
5.5.2. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	48
5.6. LIQUIDAÇÃO DAS COTAS.....	48
5.7. SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA DAS COTAS OBJETO DA OFERTA	48
5.8. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA	49
5.9. SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA.....	49
5.10. PÚBLICO ALVO.....	50
5.11. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	50
5.12. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA BM&FBOVESPA.....	50
5.13. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA	51

5.14. NOVAS EMISSÕES.....	51
5.15. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	53
5.15.1. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO	53
5.15.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E RATEIO	53
5.15.3. INÍCIO E ENCERRAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS NO MERCADO.....	53
5.15.4. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO	54
5.15.5. CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (EM R\$).....	54
5.15.6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	54
5.16. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	55
5.17. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	55
5.17.1. IMPOSTO DE RENDA - CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO	56
5.17.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO	56
5.17.3. IMPOSTO DE RENDA - COTISTAS DO FUNDO.....	56
5.17.4. IOF/ TÍTULOS.....	57
5.17.5. IOF/ TÍTULOS - COTISTA DO FUNDO.....	57
5.17.6. IMPOSTO DE RENDA - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE	58
5.17.7. TRIBUTAÇÃO DO IOF/ CÂMBIO - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE	58
<u>6. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO, DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS</u>	
<u>IMOBILIÁRIOS E DA SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</u>	59
6.1. CONJUNTURA ECONÔMICA	59
6.2. CRÉDITO IMOBILIÁRIO	59
6.3. MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII).....	62
6.4. MERCADO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI).....	64
<u>7. HISTÓRICO DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</u>	66
7.1. OBJETIVO E DESCRIÇÃO DO FUNDO	66
7.2. BREVE HISTÓRICO.....	66
7.3. HISTÓRICO DE COTAÇÕES	67
7.4. DESEMPENHO DO FUNDO.....	67
7.5. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA EM 28 DE ABRIL DE 2017.....	69
7.6. ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA.....	71
<u>8. FATORES DE RISCO.....</u>	72
8.1. RISCOS DE MERCADO	72
8.1.1. FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES	72
8.1.2. RISCOS INSTITUCIONAIS	73
8.1.3. RISCO DE CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS DA CARTEIRA DO FUNDO.....	73
8.2. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO	73
8.2.1. RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ.....	73
8.2.2. RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS	74
8.2.3. RISCO DE MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA	74
8.2.4. RISCO TRIBUTÁRIO RELACIONADO AOS CRI	74
8.2.5. DEMAIS RISCOS JURÍDICOS.....	74
8.2.6. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS.....	74
8.2.7. DESEMPENHO PASSADO.....	75
8.2.8. REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES.....	75
8.2.9. RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI	75

8.2.10. RISCO RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS	75
8.2.11. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	76
8.2.12. RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO FUNDO	76
8.2.13. RISCO DE DISPONIBILIDADE DE CAIXA.....	76
8.2.14. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO	76
8.2.15. RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS	76
8.2.16. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO E DE SINISTRO	77
8.2.17. RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS.....	77
8.2.18. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS	77
8.2.19. RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE EMPRESARIAL.....	77
8.3. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO	78
8.3.1. RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	78
8.3.2. Risco relativo às novas emissões.....	79
8.3.3. Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante	79
8.3.4. Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento ..	79
8.4. RISCOS RELATIVOS À OFERTA	78
8.4.1. RISCO RELACIONADO A CESSÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E A DILUIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO DOS ATUAIS COTISTAS.....	78
8.4.2. RISCOS DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS	79
8.4.3. Risco de Não Concretização da Oferta	80
8.4.4. Risco de Não Integralização pelos Investidores	80
8.4.5. 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.	80
8.4.6. INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.....	80
8.5. RISCO TRIBUTÁRIO	80
8.6. RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES TENDO EM VISTA QUE O ADMINISTRADOR ELABOROU O “ESTUDO DE VIABILIDADE”	81
8.7. RISCO OPERACIONAL	81
8.8. RISCO DE GOVERNANÇA	81
8.8.1. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO	81

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA ... 82

9.1. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	82
9.1.1. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER	82
9.1.2. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM OS COORDENADORES CONTRATADOS.....	82
9.1.3. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O AGENTE ESCRITURADOR/ AGENTE DE CUSTÓDIA ..	82
9.1.4. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE	82
9.1.5. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM OS COORDENADORES CONTRATADOS	83
9.1.6. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O AGENTE ESCRITURADOR/ AGENTE DE CUSTÓDIA	83
9.1.7. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O AUDITOR INDEPENDENTE	83

ANEXOS.....	85
ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO	87
ANEXO II - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS APROVANDO A OFERTA	133
ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	141
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	145
ANEXO V - MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	149
ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE	173
ANEXO VII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	181

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

“ <u>Administrador</u> ”	O BANCO FATOR S.A. , instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06;
“ <u>Agente de Custódia</u> ”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
“ <u>Agente Escriturador</u> ”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , acima qualificado;
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	O anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da BM&FBOVESPA, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	O anúncio informando acerca do início do Período de Colocação das Cotas no Mercado, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da BM&FBOVESPA, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
“ <u>Assembleia Geral de Emissão</u> ”	A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de abril de 2017, em primeira convocação, registrada em 04 de abril de 2017, sob o nº 8.964.813, no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
“ <u>Assembleia Geral Extraordinária</u> ”	Qualquer assembleia geral, exceto a Assembleia Geral Ordinária;
“ <u>Assembleia Geral Ordinária</u> ”	A assembleia geral prevista no parágrafo 1º do artigo 22 do Regulamento;

“ <u>Ativos</u> ”	Os ativos a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos da política de investimentos definida no artigo 2º do Regulamento, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures;
“ <u>Auditor Independente</u> ”	A BDO RCS AUDITORES E CONSULTORES LTDA. - EPP, com sede na Rua Major Quedinho, nº 90, 4º andar, CEP 01.050.030, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.602.306/0001-02;
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”	A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelo Investidor;
“ <u>Central Depositária BM&FBOVESPA</u> ”	A Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento BOVESPA, administrado pela BM&FBOVESPA;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional;
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	O “ <i>Contrato de Distribuição da Quinta Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, celebrado em 15 de maio de 2017, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	A CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Líbero Badaró, nº 425, 23º andar, CEP 01.009-905, bairro Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08;
“ <u>Coordenadores Contratados</u> ”	O BANCO FATOR S.A. , acima qualificado, a FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 63.062.749/0001-83, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº

	02.332.886/0011-78, e a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, quando mencionados conjuntamente;
“ <u>Cotas de FI RF</u> ”	As cotas de FI RF emitidas por fundo de investimentos, cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
“ <u>Cotas de FIDC</u> ”	As cotas de FIDC emitidas por fundo de investimentos em direitos creditórios imobiliários, cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimento;
“ <u>Cotas de FII</u> ”	As cotas de Fundo de FII emitidas por fundo de investimentos, cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
“ <u>Cotas</u> ”	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
“ <u>Cotistas</u> ”	Os titulares de Cotas do Fundo;
“ <u>CRI</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>CSLL</u> ”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data Base</u> ”	O prazo que se inicia na data de divulgação do Anúncio de Início;
“ <u>Data de Liquidação do Direito de Preferência</u> ”	A data de liquidação das Cotas subscritas durante o Período de Preferência, que será em 12 de julho de 2017;
“ <u>Data de Liquidação Financeira da Oferta</u> ”	A data de liquidação das Cotas subscritas durante o Período de Subscrição de Cotas de Mercado, que será em 28 de julho de 2017;
“ <u>Debêntures</u> ”	As debêntures adquiridas pelo Fundo emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou desde que as debêntures sejam lastreadas ou vinculadas a Ativos ou créditos imobiliários condizentes com a Política de Investimentos;

<u>“Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA”</u>	Os Cotistas cujas Cotas estejam depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA;
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA;
<u>“Direito de Preferência”</u>	O direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo na Data Base ou de seus cessionários de subscrever as Cotas da Quinta Emissão, na proporção do número de Cotas que possuem. Os atuais Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período de Exercício do Direito de Preferência e formalizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência mediante a assinatura de Pedido de Reserva;
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
<u>“FI RF”</u>	Os fundos de investimento classificados como renda fixa, constituídos na forma da Instrução CVM nº 555/14;
<u>“FIDC”</u>	O fundo de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM nº 356/01;
<u>“FII”</u>	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
<u>“Fundo”</u>	O Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00;
<u>“Gestor”</u>	A 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;
<u>“IGP-M”</u>	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais, quando mencionados conjuntamente;

“ <u>Instrução CVM nº 206/94</u> ”	A Instrução da CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 356/01</u> ”	A Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 571/15</u> ”	A Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada;
“ <u>Investidor(es)</u> ”	Pessoas físicas, pessoas jurídicas ou investidores institucionais, residentes e/ou domiciliados no Brasil ou no exterior;
“ <u>Investimento Mínimo</u> ”	O investimento mínimo equivalente a R\$ 5.550,00 (cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), correspondente a 50 (cinquenta) Cotas, não aplicável aos atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>LCI</u> ”	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>LH</u> ”	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;

<p><u>“Montante Mínimo da Oferta”</u></p>	<p>90.090 (noventa mil e noventa) Cotas, correspondente a R\$ 9.999.990,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada;</p>
<p><u>“Montante Total da Oferta”</u></p>	<p>Até R\$ 45.000.066,00 (quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;</p>
<p><u>“Participantes Especiais”</u></p>	<p>Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes especiais, contratados por meio da celebração de termos de adesão ao Contrato de Distribuição;</p>
<p><u>“Pedido de Reserva”</u></p>	<p>No âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação das Cotas ao Mercado, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da Quinta Emissão deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas da Quinta Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O recebimento de reservas ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil da publicação da Divulgação de Comunicado ao Mercado do Encerramento do Direito de Preferência, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o encerramento do Período de Colocação das Cotas ao Mercado.</p> <p>Para mais informações acerca do Pedido de Reserva, veja o item 5.15 “Condições do Contrato de Distribuição” da Seção 5 “Características da Oferta” a partir da página 54 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Período de Colocação das Cotas do Mercado”</u></p>	<p>O período compreendido entre o Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência até a Data de Liquidação Financeira da Oferta;</p>
<p><u>“Período de Colocação”</u></p>	<p>Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, observadas a Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação Financeira da Oferta;</p>
<p><u>“Período de Direito de Preferência”</u></p>	<p>O período no qual os Cotistas poderão exercer o Direito de Preferência, que se inicia a partir do 4º (quarto) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de divulgação do Anúncio de Início;</p>
<p><u>“Período de Subscrição de Cotas no Mercado”</u></p>	<p>O período que se inicia após a Data de Liquidação do Direito de Preferência;</p>

<p><u>“Pessoas Vinculadas”</u></p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor, a qualquer das 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, Gestor, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.</p>
<p><u>“PIB”</u></p>	<p>O Produto Interno Bruto;</p>
<p><u>“PIS”</u></p>	<p>O Programa de Integração Social;</p>
<p><u>“Poder Público”</u></p>	<p>Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida;</p>
<p><u>“Política de Investimento”</u></p>	<p>A política de investimento do Fundo que consiste na aplicação de recursos de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos que comporão a carteira do Fundo;</p>

<p><u>“Prazo de Direito de Preferência”</u></p>	<p>O prazo de 10 (dez) Dias Úteis a partir do 4º (quarto) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de divulgação do Anúncio de Início, ou seja, de 29 de junho de 2017 até 12 de julho de 2017, durante o qual os atuais Cotistas do Fundo poderão exercer seu Direito de Preferência observadas as disposições aplicáveis da BM&FBOVESPA e de acordo com os comunicados a serem emitidos pela BM&FBOVESPA;</p>
<p><u>“Prospecto”</u></p>	<p>Este <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i>;</p>
<p><u>“Quinta Emissão”</u> ou <u>“Oferta”</u></p>	<p>A quinta emissão de Cotas do Fundo, que será de até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas, sem considerar as Cotas de Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. O montante total da Oferta será de R\$ 45.000.066,00 (quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais); e</p>
<p><u>“Regulamento”</u></p>	<p>O regulamento do Fundo, o qual foi aprovado por meio do <i>“Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i>, celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 25 de fevereiro de 2010, sob o nº 8730942, conforme alterado de tempos em tempos;</p>
<p><u>“Rentabilidade Alvo”</u></p>	<p>IGP-M + 6% ao ano. 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 cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na seção “Fatores de Risco”, a partir da página 73 deste Prospecto;</p>
<p><u>“Taxa de Administração”</u></p>	<p>A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das Cotas, equivalente a (i) 1,5% (um inteiro e cinco décimos de por cento) ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de Cotas; e (ii) 1,0% (um por cento) ao ano, após o primeiro ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculada da forma descrita no artigo item (i) do artigo 6º do Regulamento e no item 4.8.2 deste Prospecto;</p>
<p><u>“Taxa de Administração Mensal Mínima”</u></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 devido ao Administrador a Taxa de Administração Mensal Mínima;</p>

<p>“<u>Taxa de Performance</u>” ou “<u>TPS</u>”</p>	<p>A remuneração adicional à Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Administrador, a título de participação nos resultados, calculada da forma descrita no artigo item (ii) do artigo 6º do Regulamento;</p>
<p>“<u>Termos de Adesão</u>”</p>	<p>Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais, conforme anexo I do Contrato de Distribuição.</p>

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E
DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

2.1. Informações sobre as partes

COORDENADOR LÍDER **CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS,
CÂMBIO E COMMODITIES**
Rua Líbero Badaró, nº 425, 23º andar
CEP 01.009-905, São Paulo - SP
At.: Sr. Mauro Sergio Mattes
Tel.: (11) 3292-1466
Fax: (11) 3292-1400
E-mail: mauro.mattes@concordia.com.br
Website: <https://www.concordia.com.br/>

**COORDENADORES
CONTRATADOS** **BANCO FATOR S.A.**
Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares
CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Keite Bianconi
Tel.: (11) 3049-6018
Fax: (11) 3049-6094
E-mail: kbianconi@fator.com.br
Website: www.fator.com.br

FATOR S.A CORRETORA DE VALORES
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andar
CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Sr. Rogelio Gonzalez
Tel.: (11) 3049-6202
Fax: (11) 3049-6250
E-mail: rgonzalez@fator.com.br
Website: www.fator.com.br

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº
3600,10 andar, conjuntos 101 a 102
CEP 04538-132, São Paulo-SP
At.: Sr. Daniel Lemos
Tel.: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: <http://www.xpi.com.br/>

**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Paulista, nº 1728, sobreloja
São Paulo - SP
At.: José Carlos Leme da Silva
Tel.: (11) 4081-4444
Fax: (11) 4081-4566
E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br
Website: <http://www.ourinvest.com.br>

ADMINISTRADOR

BANCO FATOR S.A.
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares
CEP 04530-001, São Paulo - SP
At.: Sr. Paulo Vellani de Lima
Tel.: (11) 3049-9165
Fax: (11) 3846-1300
E-mail: plima@fator.com.br
Website: www.fator.com.br

AGENTE DE CUSTÓDIA

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100
Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara
CEP 04344-902, São Paulo - SP
At.: Thiago Cannata chaves
Tel: (11) 3072-6048
E-mail: thiago.chaves@itau-unibanco.com.br
Website: www.itau.com.br

AGENTE 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.: Thiago Cannata chaves
Tel: (11) 3072-6048
E-mail: thiago.chaves@itau-unibanco.com.br
Website: www.itau.com.br

AUDITOR INDEPENDENTE

BDO BRASIL AUDITORES
Rua Major Quedinho, nº 90, 4º andar
Consolação, São Paulo
CEP 01.050-030, São Paulo - SP
At.: Sr. David Elias Fernandes Marinho
Tel.: (11) 3848-5880
E-mail: david.fernandes@bdobrazil.com.br
Website: <http://www.bdobrazil.com.br/>

ASSESSOR LEGAL

PMKA ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar
CEP 05407-003, São Paulo - SP

At.: Sr. Bruno Cerqueira

Tel: (11) 3133-2500

Fax: (11) 3133-2505

E-mail: bpc@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

3. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler o Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 73 a 82 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

3.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor:	FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
Administrador:	Banco Fator S.A.
Coordenador Líder:	Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities
Coordenadores Contratados:	Banco Fator S.A., a Fator S.A. Corretora de Valores, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Participantes Especiais:	Instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes especiais, contratados por meio da celebração de termos de adesão ao Contrato de Distribuição;
Instituições Participantes da Oferta:	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais, quando mencionados em conjunto.
Agências Especializadas do Agente Escriurador:	(1) Agência Especializada Valores Mobiliários Brasília: SCS Quadra 3 - Edif. D'Angela, 30 - Bloco A, Sobreloja, Centro - Brasília/DF, CEP: 70300-500; (2) Agência Especializada Valores Mobiliários Belo Horizonte: Av. João Pinheiro, 195 - Subsolo, Centro - Belo Horizonte/MG, CEP: 30130-180; (3) Agência Especializada Valores Mobiliários Curitiba: R. João Negrão, 65 - Sobreloja, Centro - Curitiba/PR, CEP: 80010-200; (4) Agência Especializada Valores Mobiliários Porto Alegre: R. Sete de setembro, 746 - Térreo, Centro - Porto Alegre/RS, CEP: 90010-190; (5) Agência Especializada Valores Mobiliários Rio De Janeiro: Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar - Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20050-005; (6) Agência Especializada Valores Mobiliários São Paulo: R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo, Centro - São Paulo/SP, CEP: 01092-900; e (7) Agência Especializada Valores Mobiliários Salvador: Av. Estados Unidos, 50 - 2º AND - (Ed.

Sesquicentenário), Comércio - Salvador/BA, CEP: 40020-010. Atendimento por telefone - Investfone: Capital e regiões metropolitanas: 3003 - 9285; Demais Regiões: 0800-720-9285 - em dias úteis, das 09h00 às 18h00; Deficiente Auditivo e de fala: 0800 722 1722.

Valor Total da Emissão:	Até R\$ 45.000.066,00 (quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais).
Montante Mínimo da Oferta:	90.090 (noventa mil e noventa) Cotas, correspondente a R\$ 9.999.990,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.
Número de Cotas a serem Ofertadas:	Até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas, desconsiderando-se as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Cotas Adicionais:	Até 81.081 (oitenta e uma mil e oitenta e uma) Cotas, correspondente a R\$ 8.999.991,00 (oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e um reais).
Cotas do Lote Suplementar:	Até 60.810 (sessenta mil e oitocentas e dez) Cotas, correspondente a R\$ 6.749.910,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e nove mil e novecentos e dez reais).
Data do início da Oferta:	23 de junho de 2017.
Liquidação Financeira da Oferta:	28 de julho de 2017.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Subscrição:	R\$ 111,00 (cento e onze reais) por Cota.
Número de Séries:	Série Única.
Investimento Mínimo:	Investimento mínimo equivalente a R\$ 5.550,00 (cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), correspondente a 50 (cinquenta) Cotas, exceto para os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência.
Contrato de Distribuição:	<i>“Contrato de Distribuição da Quinta Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , celebrado em 15 de maio de 2017, entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder.

Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Público Alvo:	A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento.
Período de Colocação de Cotas no Mercado:	O período compreendido entre o Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência até a Data de Liquidação Financeira da Oferta.
Pedido de Reserva	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição das Cotas da Quinta Emissão no âmbito da Oferta, firmado por Investidores da Oferta.
Período de Direito de Preferência:	Período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 4º (quarto) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de divulgação do Anúncio de Início, durante o qual os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, ressalvado que a cessão pelos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA deve ocorrer até o 6º (sexto) Dia Útil (inclusive) que anteceda o encerramento do Período de Direito de Preferência.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços.
Procedimento de Distribuição e Rateio:	As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, utilizando-se o procedimento previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, conforme plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder. A distribuição pública das Cotas terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
	Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os investidores que tiverem realizado Pedidos de Reservas, observando-se o valor de investimento constante de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas.

A quantidade de Cotas a serem subscritas durante o Período de Colocação das Cotas no Mercado 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).

Caso seja aplicado o rateio proporcional indicado acima, o pedido de subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada nem mesmo a quantidade de Cotas correspondente ao Montante Mínimo de da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, correspondente a 90.090 (noventa mil e noventa) Cotas, correspondente a R\$ 9.999.990,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderão decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva e aceitação da Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização

das Cotas, referido preço de integralização, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto nos subitens (i) e (ii) acima.

Fatores de Risco

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 92 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

DDA:

Sistema de Distribuição de Ativos administrado pela BM&FBOVESPA.

Inadequação: OS COORDENADORES DECLARAM QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Publicidade: Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo serão veiculados na página do Administrador: www.fator.com.br; da CVM: www.cvm.gov.br e da BM&FBOVESPA: www.bmfbovespa.com.br.

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os Investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da BM&FBOVESPA abaixo indicados:

- **COORDENADOR LÍDER**
CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES
Website: <https://www.concordia.com.br/>
Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
<https://www.concordia.com.br/investimentos/bolsa-de-valores/ofertas-publicas.aspx>
(neste *website* clicar em “5ª Emissão de Cotas do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário”, no campo “Ofertas em destaque”; após clicar em “Prospecto Definitivo” no campo “Links Oficiais”)
- **COORDENADORES CONTRATADOS**
BANCO FATOR S.A.
Website: www.fator.com.br
Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
http://www.fator.com.br/administracao_recursos/produtos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html (neste *website*, clicar em “5ª Emissão de Cotas” no campo “Consulte as principais informações”; após clicar em “Prospecto Definitivo”)
- FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES**
Website: www.fator.com.br
Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
http://www.fatorcorretora.com.br/corretora_valores/produtos/ofertas_publicas.jsp
(neste *website*, clicar em “5ª Emissão de Cotas do Fator Verità”, no campo “Veja as Ofertas Públicas mais recentes” e, após, clicar em “Prospecto Definitivo”)
- XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Website: <http://www.xpi.com.br/>
Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
<http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste *website*, clicar em “Fator Verità FII - Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Fator Verità FII”, e, após, clicar em “Prospecto Definitivo”)

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

Link para acesso ao Prospecto Definitivo:

<http://www.ourinvest.com.br> (Para acessar o Prospecto Definitivo, acessar <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-fator-verita/documentos>)

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

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

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

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Link para acesso ao Prospecto Definitivo:

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas de Distribuição”; clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar “Cotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o Prospecto)

- **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

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

Link para acesso ao Prospecto Definitivo:

http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website, clicar em “Fundos”, após, clicar em “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 5ª emissão” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”)

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

4.2. Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto a aquisição de Ativos representados por CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures.

4.3. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo obteve registro de funcionamento em 24 de março de 2011.

4.4. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

4.5. 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 nº 472/08, e têm a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com o Agente 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 nº 472/08, 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 Investimento Mínimo, 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.

4.6. Política de Investimento

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 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 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.

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.

Abaixo seguem os 09 (nove) ativos que estão em análise para eventualmente fazerem parte da carteira do Fundo:

Ativo	Risco da Operação	Tx. Aquisição (a.a.)	Indexador	Pagamento Juros
CRI 1	Loteamento	10,00%	IGPM	Mensal
CRI 2	Corporativo	7,00%	IPCA	Mensal
CRI 3	Loteamento	11,00%	IGPM	Mensal
CRI 4	Shopping	7,50%	IPCA	Mensal
CRI 5	Corporativo	7,50%	IPCA	Mensal
CRI 6	Residencial	8,00%	IGPM	Mensal
CRI 7	Loteamento	10,50%	IGPM	Mensal
CRI 8	Shopping	8,00%	IGPM	Mensal
CRI 9	Loteamento	12,00%	IGPM	Mensal

4.7. Composição da Carteira

Em 28 de abril de 2017, o patrimônio líquido do Fundo encontrava-se alocado nas seguintes classes de ativos:

Ativo	Concentração
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	96,0%
Compromissadas	2,4%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	1,6%
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	0,0%
Letras Hipotecárias - LH	0,0%
Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC	0,0%
Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	0,0%
Debêntures	0,0%
Total	100,0%

4.8. Administração do Fundo

O Fundo é administrado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06.

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, servir com lealdade ao Fundo.

Nos termos do Regulamento, o Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas no Regulamento e demais disposições aplicáveis.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, 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, no Regulamento, ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

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 nº 472/08, bem como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial, extrajudicial ou insolvência.

4.8.1. Obrigações e Responsabilidades do Administrador do Fundo

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (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, atualizados 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 472/08 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: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei ou da Instrução CVM nº 472/08.

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.

4.8.2. Remuneração do Administrador

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 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 à Taxa de Administração Mensal Mínima e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devida ao Administrador a Taxa de Administração Mensal Mínima.

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

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.

4.9. Despesas e Encargos do Fundo

Segundo o Regulamento do Fundo, constituem encargos deste:

- (i) remuneração do Administrador, conforme previsto no 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 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 nº 472/08; 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 nº 472/08 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.

4.10. 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;

(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 publicação 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 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 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.

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 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 nº 472/08.

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.

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 nº 472/08.

Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas 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 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 publicação 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.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

A Assembleia Geral 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, 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 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:

- (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 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 o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Somente poderão votar na Assembleia Geral 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 trata o parágrafo 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 tratarem 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 nº 472/08, 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 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.

4.11. Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária 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.

4.12. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

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

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.

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 Cota 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 Cotistas;
- (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.

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 Cotas.

A publicação de informações referidas acima 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, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas 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.

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.

As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Cotistas 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, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da BM&F Bovespa: www.bmfbovespa.com.br.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas 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.

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 Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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 Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Cumpra ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

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 Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações ao mercado organizado em que as Cotas 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.

4.13. Conflitos de Interesses

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.

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 Cotas; (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 Cotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de Cotas 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.

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.

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.

4.14. Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral dos Cotistas 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 Cotistas.

A eleição dos Representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, 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.

Compete ao Representante de Cotistas já eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Compete aos Representantes de Cotistas 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 Cotas - 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 Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes de Cotistas;
 - (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.

O Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, 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) acima.

Os Representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas 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) 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.

Os Representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

Os Representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

4.15. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo, com o respectivo parecer do Auditor Independente e relatórios da administração, desde o início de seu funcionamento compõem este Prospecto como Anexo VII.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1. Características Básicas

O Montante Total da Oferta é de até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas, perfazendo um montante de até R\$ 45.000.066,00 (quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial, e desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03. O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 111,00 (cento e onze reais) por Cota.

Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) por Cotas Adicionais, ou seja, em até 81.081 (oitenta e uma mil e oitenta e uma) Cotas, correspondentes a R\$ 8.999.991,00 (oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e um reais). Nos termos do artigo 55 e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento) por Cotas do Lote Suplementar, ou seja, em até 60.810 (sessenta mil e oitocentas e dez) Cotas, correspondentes a R\$ 6.749.910,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e nove mil e novecentos e dez reais), conforme opção outorgada pelo Fundo às Instituições Participantes da Oferta.

Cada Investidor deverá observar o Investimento Mínimo correspondente a R\$ 5.550,00 (cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, exceto os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, sendo que não há limite máximo para investimento.

A Oferta deverá atingir o montante de, no mínimo, 90.090 (noventa mil e noventa) Cotas, correspondente a R\$ 9.999.990,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada. Em razão da Distribuição Parcial, o Investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do item 5.7. abaixo.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência, a partir do 4º (quarto) Dia Útil imediatamente posterior ao de divulgação do Anúncio de Início, durante o Prazo de Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, no Período de Subscrição das Cotas de Mercado.

As Cotas da Quinta Emissão do Fundo serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

5.2. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

As Cotas da Quinta Emissão serão objeto de oferta pública a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, e deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Prospecto.

As Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência serão liquidadas na Data de Liquidação do Direito de Preferência, qual seja, 12 de julho de 2017.

As Cotas subscritas durante o Período de Subscrição das Cotas no Mercado serão liquidadas na Data de Liquidação Financeira da Oferta, qual seja, 28 de julho de 2017.

5.3. Direito aos Rendimentos das Cotas

As Cotas subscritas e integralizadas durante o período do exercício do Direito de Preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição de Cotas no Mercado farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação Financeira da Oferta, 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 BM&FBOVESPA dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas na Data de Liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação Financeira da Oferta, as Cotas de cada liquidação 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 e as Cotas da Quinta Emissão passem a ter os mesmos rendimentos.

5.4. Registro para Colocação e Negociação

As Cotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA, após integralizadas, serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA sob o código VRTA11.

Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do cotista que desejar realizar a transferência em questão.

5.5. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas do Fundo, na data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 4º (quarto) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de divulgação do Anúncio de Início, portanto de 29 de junho de 2017 até 12 de julho de 2017, conforme definido no cronograma tentativo da Oferta previsto no item 5.13 deste Prospecto. Cada Cota detida pelo cotista na data de divulgação do Anúncio de Início equivalerá ao Direito de Preferência de 0,23924787 de 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).

5.5.1. Negociação do Direito de Preferência

É permitida a cessão do Direito de Preferência para outros cotistas ou terceiros, observadas as disposições aplicáveis da BM&FBOVESPA e de acordo com a autorregulação da BM&FBOVESPA, 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 BM&FBOVESPA.

5.5.2. Exercício do Direito de Preferência

a) Exercício do Direito de Preferência de Cotas objeto de Direito de Preferência Não Depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Prazo de Direito de Preferência diretamente na Agência Especializada do Agente Escriturador.

Para a realização da subscrição das Cotas, os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA poderão, (i) caso pessoas naturais, comparecer pessoalmente na Agência Especializada do Agente Escriturador, até a Data de Liquidação Direito de Preferência, acompanhadas de original e de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, de seus documentos pessoais (RG e CPF), e celebrar o Pedido de Reserva ou ordem de investimento, cujo modelo será fornecido pelo Administrador; ou (ii) encaminhar, até a Data de Liquidação do Direito de Preferência, 3 (três) vias assinadas do Pedido de Reserva, com firma reconhecida do(s) signatário(s), acompanhadas de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, (a) dos documentos pessoais dos signatários (RG e CPF); 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 Reserva.

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA 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.

b) Exercício do Direito de Preferência de Cotas objeto de Direito de Preferência Depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Prazo de Direito de Preferência, diretamente nos Agentes de Custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA.

5.6. Liquidação das Cotas

A liquidação das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada em 12 de julho de 2017, e a liquidação das Cotas subscritas durante o Período de Subscrição de Cotas do Mercado será realizada em 28 de julho de 2017.

Após a Data de Liquidação Financeira da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400/03, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas.

5.7. Subscrição Condicionada das Cotas objeto da Oferta

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo, os Investidores, que desejarem subscrever Cotas no Período de Subscrição das Cotas no Mercado, conforme o caso, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade de Cotas.

No caso da alínea (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Na hipótese de não terem sido distribuídas integralmente as Cotas objeto da Oferta e não tendo sido autorizada a Distribuição Parcial, no caso de não ter sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores dados em contrapartida às Cotas objeto da Oferta deverão ser integralmente restituídos aos Investidores.

5.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

5.9. Suspensão ou Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a regularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

5.10. Público Alvo

A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento.

5.11. Declaração de Inadequação

O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que os FIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os seus Cotistas podem ter dificuldades em alienar suas Cotas no mercado secundário.

5.12. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na BM&FBOVESPA

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA.

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da BM&FBOVESPA.

5.13. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das etapas de distribuição da Oferta:

Ordem	Eventos	Data estimada ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Convocação Assembleia Geral de Cotistas	20/03/2017
2.	Assembleia Geral de Cotistas	04/04/2017
3.	Protocolo dos documentos da Oferta na CVM e a BM&FBovespa	19/05/2017
4.	Ofício de Admissão à Negociação da BM&FBOVESPA	14/06/2017
5.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	22/06/2017
6.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	23/06/2017
7.	Início da Preferência / Negociação do Direito de Preferência	29/06/2017
8.	Último dia da negociação do Direito de Preferência	05/07/2017
9.	Último dia para exercício do direito de preferência na BM&FBovespa	10/07/2017
10.	Último dia para exercício do direito de preferência nas Agências Especializadas do Agente Escriturador	12/07/2017
11.	Liquidação das Cotas subscritas por meio do Direito de Preferência	12/07/2017
12.	Divulgação de Comunicado ao Mercado do Encerramento do Direito de Preferência	17/07/2017
13.	Início do Período de Colocação das Cotas no Mercado	18/07/2017
14.	Último dia de Colocação das Cotas no Mercado	25/07/2017
15.	Liquidação Financeira da Oferta	28/07/2017
16.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/07/2017
17.	Início de negociação das novas Cotas na BM&FBovespa	Após divulgação do Anúncio de Encerramento e liberação pela BM&FBOVESPA

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

5.14. Novas Emissões

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 possuem, 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. 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 nº 472/08.

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 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 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 disposto nesta alínea (g) 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.

5.15. Condições do Contrato de Distribuição

5.15.1. Procedimento de Distribuição

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição de até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas, em regime de melhores esforços de colocação.

As Instituições Participantes da Oferta somente receberão os Pedidos de Reserva após o encerramento do Período de Direito de Preferência.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a pessoas que sejam Pessoas Vinculadas, caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Nesse caso, os Boletins de Subscrição firmados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas em que não se tenha constatado a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo investidor serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Os Cotistas do Fundo que sejam enquadrados como Pessoas Vinculadas poderão exercer o Direito de Preferência nos prazos estabelecidos no cronograma tentativo da Oferta.

5.15.2. Procedimento de Distribuição e Rateio

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os investidores que tiverem realizado Pedidos de Reservas, observando-se o valor de investimento constante de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas.

A quantidade de Cotas a serem subscritas durante o Período de Colocação das Cotas no Mercado 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).

Caso seja aplicado o rateio proporcional indicado acima, o pedido de subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada nem mesmo a quantidade de Cotas correspondente ao Montante Mínimo de da Oferta.

5.15.3. Início e Encerramento da Distribuição das Cotas no Mercado

A distribuição pública primária das Cotas terá início a partir do Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, encerrando-se na Data de Liquidação Financeira da Oferta.

5.15.4. Custos de Distribuição

Os Custos com a Quinta Emissão do Fundo deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, conforme contemplados na tabela abaixo:

Comissões e Despesas	Valor	Valor por cota	% em relação ao Total da Oferta	% dos Custos
Comissão de Coordenação e Colocação	1.350.001,98	3,33	3,00%	81,07%
Taxa de Registro na CVM	155.249,93	0,38	0,34%	9,32%
Advogados	85.000,00	0,21	0,19%	5,10%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas - BM&FBovespa	30.000,00	0,07	0,07%	1,80%
Taxa de Registro da Oferta na BM&FBovespa	25.000,00	0,06	0,06%	1,50%
Taxa de Evento Bovespa	20.000,00	0,05	0,04%	1,20%
Total	1.665.251,91	4,11	3,70%	100,00%

5.15.5. Custo Unitário de Distribuição (em R\$)

Preço por Cota na Oferta	Custo por Cota na Oferta
<hr/> R\$ 111,00	<hr/> R\$ 4,11
Montante Total da Oferta	Custo Estimado de Distribuição
<hr/> R\$ 45.000.066,00	<hr/> R\$ 1.665.251,91

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção “Identificação do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta” na página 15 deste Prospecto.

5.15.6. Condições do Contrato de Distribuição

O Fundo contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder na Oferta, responsável pelos serviços de coordenação, estruturação, colocação e distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta definido neste Prospecto, para aplicação de recursos no Fundo.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as cotas subscritas no direito de preferência, lotes complementar e suplementar, a ser pago em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Por meio dos Termos de Adesão, o Coordenador Líder contratou Coordenadores Contratados e poderá contratar Participantes Especiais, caso entenda adequado, para realizar a distribuição pública das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, devendo, para tanto, ser celebrados Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição. A quantidade de Cotas a ser alocada aos Coordenadores Contratados e aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Em razão da contratação de Coordenadores Contratados e/ou de Participantes Especiais, o Fundo pagará, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, os percentuais abaixo sobre o valor das Cotas subscritas pelos respectivos participantes da oferta:

Coordenadores Contratados	Participantes Especiais
1,0% (um por cento) a título de fee de coordenação	2,5% (dois e meio por cento) a título de fee de distribuição
2,0% (dois por cento) a título de fee de distribuição	

Os valores pagos pelo fundo para os Coordenadores Contratados e/ou aos Participantes Especiais serão deduzidas da remuneração do Coordenador Líder.

O Administrador participante da Oferta, na qualidade de coordenador contratado, não receberá nenhuma remuneração do Fundo e nem do Coordenador Líder.

A diferença entre 3,0% (três por cento) e a remuneração paga pela colocação de cotas integralizadas dos Participantes Especiais, assim como a remuneração de 3,0% (três por cento) sobre o volume de Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência que tenham sido subscritas e integralizadas por instituições que não aderiram ao Contrato de Distribuição, o que for maior, será retida pelo Coordenador Líder a título de remuneração de Liderança.

Quaisquer custos ou despesas incorridos pelos Coordenadores Contratados e/ou pelos Participantes Especiais no cumprimento de suas obrigações nos termos do Termo de Adesão serão arcados exclusivamente por estas instituições. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga ao Coordenador Contratado e/ou ao Participante Especial, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta.

Os valores das remunerações acima indicados deverão ser pagos em conta indicada pelas Instituições Participantes da Oferta que deverá de sua própria titularidade, em moeda corrente nacional.

5.16. Destinação dos Recursos

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de Ativos, nos termos da Política de Investimentos. Para maiores informações sobre os Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item “Política de Investimento”, na página 26 deste Prospecto, e o item “Risco de Concentração da Carteira do Fundo”, na página 76 deste Prospecto.

5.17. Regras de Tributação

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

5.17.1. Imposto de Renda - Carteira do Fundo de Investimento

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

5.17.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10).

De acordo com a 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 ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

5.17.3. Imposto de Renda - Cotistas do Fundo

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). 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).

Cumprе ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (art. 29 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica (“IRPJ”), da CSLL, bem como do PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

5.17.4. IOF/Títulos

IOF/Títulos - Carteiras do Fundo

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 cinco décimos por cento) ao dia.

5.17.5. IOF/Títulos - Cotista do Fundo

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão 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 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

5.17.6. Imposto de Renda - Cotista Investidor Não Residente

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373 de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”), os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tributem a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20%, sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”, do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

5.17.7. Tributação do IOF/Câmbio - Cotista Investidor Não Residente

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

6. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO, DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DA SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

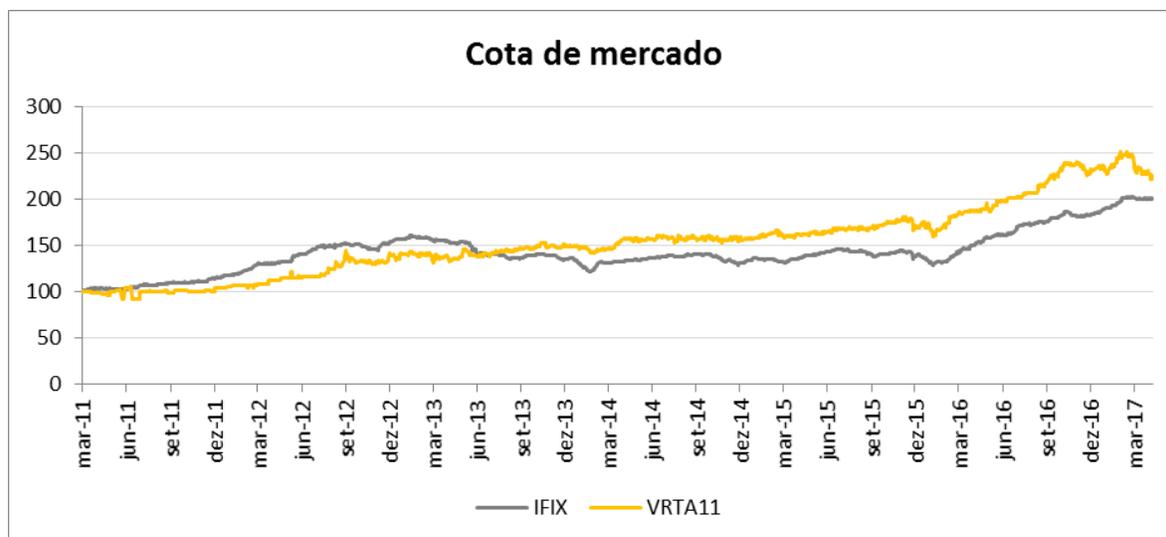
6.1. Conjuntura Econômica

Até meados de 2013 o cenário econômico brasileiro via sucessivos cortes nas taxas de juros e volumosa expansão de crédito. O resultado disto foi claro: valorização do mercado imobiliário e o alastramento de ativos deste segmento. Assim, o índice IFIX, carteira teórica de Fundos Imobiliários, chegou à sua máxima histórica.

Os anos de 2014 e 2015, entretanto, trouxeram uma nova realidade a esta indústria. De um lado a inflação voltou a tona (por conta dos descompassos entre oferta e demanda e reversão do represamento dos preços administrados) e levou o Banco Central (BC) a elevar o juro básico a patamares acima do observado em 2013. De outro, o esgotamento do modelo de crescimento “CCC” (Crédito, Consumo e Commodities) trouxe uma sensível queda da arrecadação federal trazendo os primeiros questionamentos em relação à sustentabilidade das contas públicas nacionais. Neste contexto, o índice IFIX acumulou perdas de 7,4% no biênio.

O ano de 2016 permaneceu difícil. Passado o período eleitoral, a delicada situação fiscal se misturava a uma crise política, fruto da falta de apoio político da base governista às reformas propostas pelo ministro Joaquim Levy e da intensificação das investigações da operação Lava Jato, culminando no impedimento da presidente Dilma Rousseff. Porém, as mudanças na gestão do BC e as medidas adotadas no âmbito fiscal pela nova gestão federal, foram suficientes para recuperar o ânimo dos agentes de mercado. Isto, somado à estabilização do mercado imobiliário (tanto dos preços dos imóveis, quanto da vacância de lajes comerciais), possibilitaram uma valorização próxima a 50% no índice de Fundos Imobiliários.

Desta forma, ao se considerar a volta das taxas atrativas de crédito, podemos esperar algum retorno do financiamento imobiliário durante o próximo ano. Aliando isto ao que se pode interpretar como uma volta da confiança do investidor em relação ao mercado de Fundos Imobiliários, acreditamos ser um cenário propício a este veículo de investimentos.



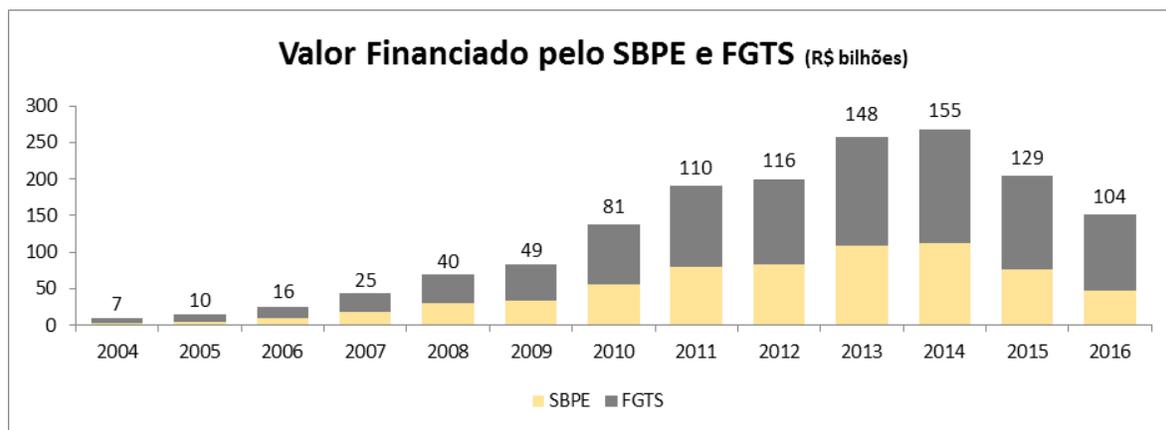
Fonte: BMF&Bovespa e Fator

6.2. Crédito Imobiliário

O crédito imobiliário no Brasil, apesar de não ser tão sofisticado quanto em outros países mais desenvolvidos, conta com diversos instrumentos. Atualmente, as quatro maiores fontes de financiamento a este tipo de crédito são o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

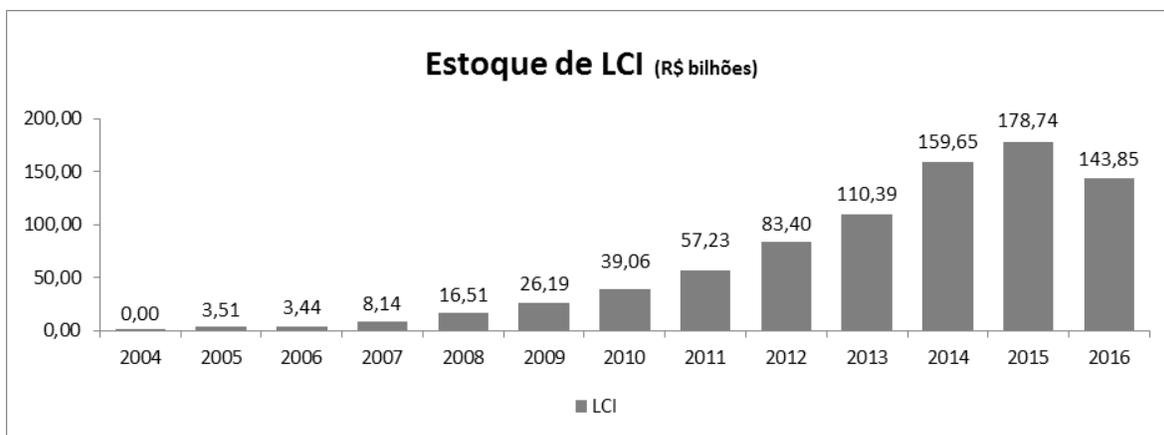
O SBPE e o FGTS foram responsáveis, juntos, pelo financiamento de quase 1 trilhão de reais entre os anos de 2004 e 2016. O grande volume de recursos, aliado à taxa incentivada de juros de empréstimos ligadas a estas fontes, é o motivo disso.

Tamanha capacidade de financiamento, por outro lado, vem desacelerando. O maior conhecimento do investidor com relação a novos instrumentos financeiros, aliado ao aumento das taxas de juros da economia e da redução de renda, direcionou um montante menor de recursos ao SBPE nos últimos dois anos. Se dentre 2004 e 2014 houve crescimento anual composto de 13,7% no saldo do Sistema, entre 2014 e 2016 houve redução de -0,61%.



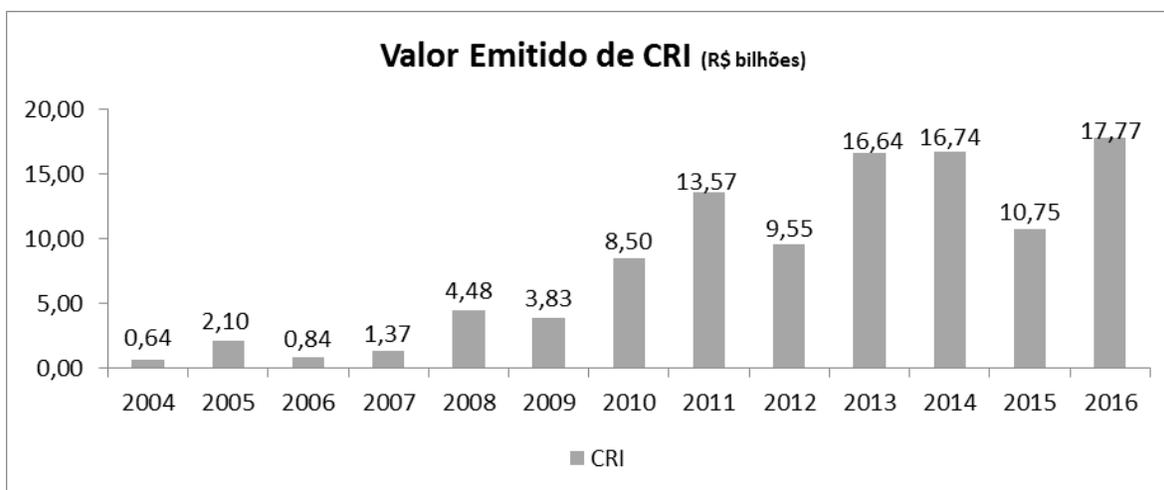
Fonte: ABECIP, BCB e Fator

O mesmo movimento pode ser evidenciado pela variação do estoque de LCIs. O instrumento foi criado em 2004 e em 2016 já contava com 144 bilhões de reais em estoque. Contudo, como pode ser observado no gráfico abaixo, em 2015 houve a primeira queda da captação líquida desde 2007 e, em 2016, houve a primeira queda do estoque em dez anos. Como o lastro de uma LCI deve ser o financiamento de um imóvel, o arrefecimento do setor impacta negativamente este tipo de captação.



Fonte: CETIP e Fator

Por outro lado, ainda que não seja um tipo de financiamento tão popular, os CRIs não sofreram queda em seu estoque. Houve, em 2015, a queda do volume de emissões deste ativo, mas em 2016 os mercados de capitais emitiram o maior volume da história. Isto pode ser fruto da atratividade de um investimento livre de imposto de renda que, pela parte investidora, obtém maior retorno, e, pela parte da emissora, pode pegar um empréstimo a uma taxa menor.



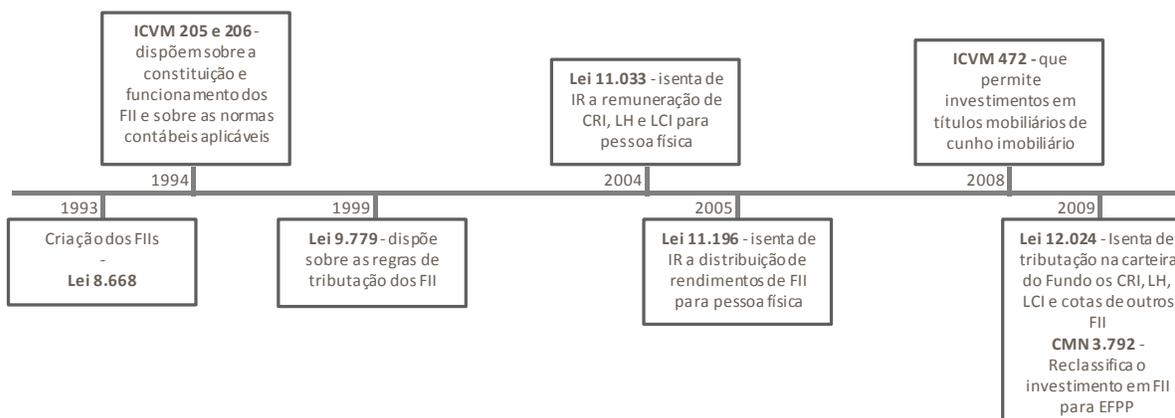
Fonte: CETIP e Fator

É possível perceber, portanto, que quanto menores as taxas de financiamento e maior a estabilidade econômica, maior a disponibilidade de crédito e maior a sofisticação deste mercado. O Brasil, neste quesito, é bem destoante aos demais países. Enquanto a Holanda ou a Dinamarca apresentam níveis de endividamento imobiliário superiores a 90% do PIB, a mesma estimativa do Brasil é de cerca de 10%.

Uma das consequências disto é a evidente existência de oportunidades no desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário brasileiro.

6.3. Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A Lei 8.668/93 criou os FII que foram originalmente regulamentados pela Instrução CVM nº 205/94. Aperfeiçoamentos regulatórios ao longo do tempo:



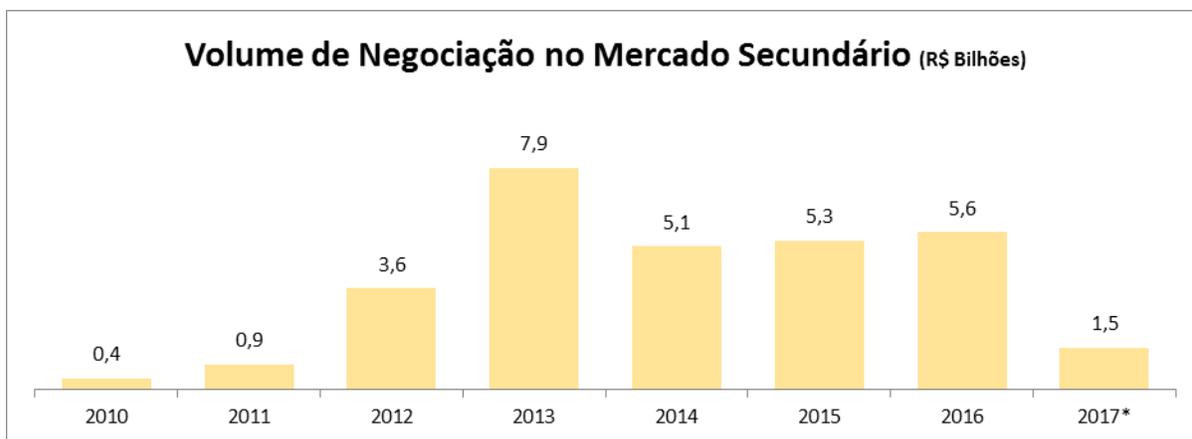
As alterações realizadas na Instrução CVM nº 472/08 permitiram que os FIIs passassem a investir em outros ativos imobiliários que não, necessariamente, imóveis, possibilitando a estruturação de fundos lastreados em títulos e valores imobiliários.

Os FIIs são regulados pelas seguintes leis e instruções:

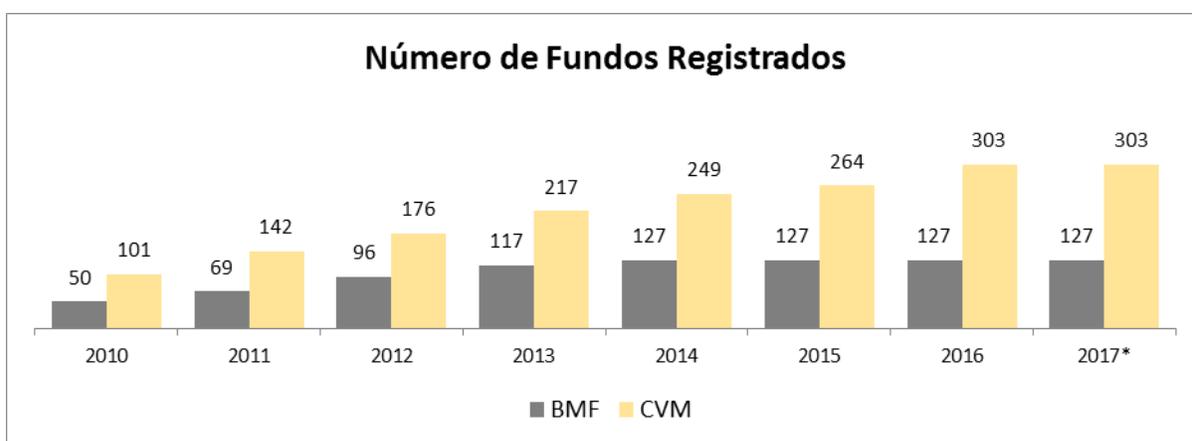
- Lei 8.668/93 - dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FIIs e dá outras providências.
- Lei nº 9.779/99 - dispõe sobre a tributação dos FIIs.
- Lei nº 11.033/04 e Lei nº 11.196/05 - dispõe sobre a tributação dos cotistas dos FIIs.
- Instrução CVM nº 472/08 - dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs.
- Lei 12.024/09 - isenta a tributação de IR na carteira dos FII para os seguintes ativos: CRI, LCI, LH e cotas de FII.

A Lei 12.024/09 alterou o parágrafo 1º do artigo 16-A da Lei 8.668/93, isentando de tributação os seguintes ativos investidos por FII: CRIs; LCIs; LHs e Cotas de FII.

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.



Fonte: BM&FBovespa e Fator



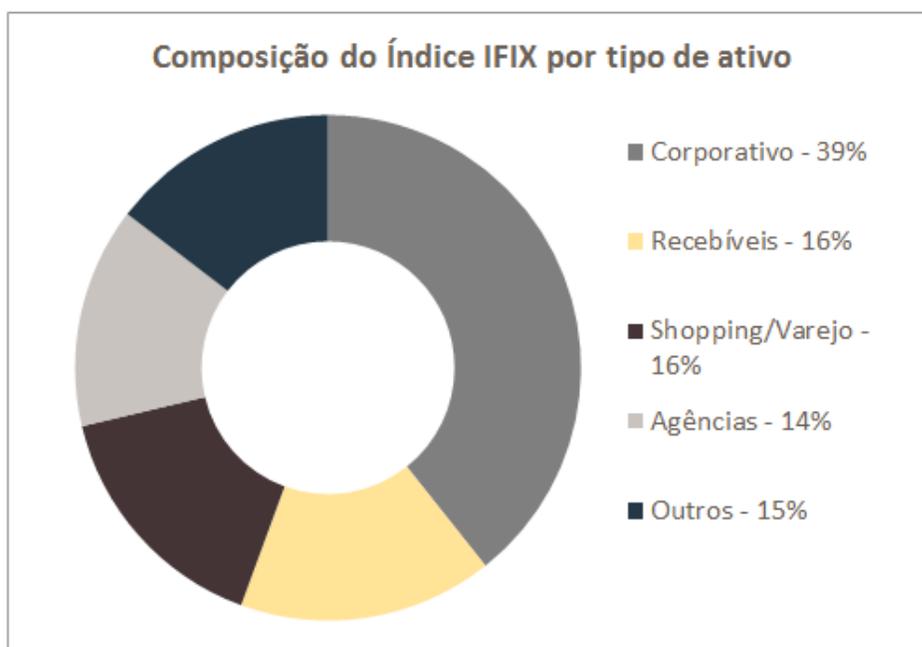
Fonte: BM&FBovespa e Fator

*números atualizados até março/2017

Dessa maneira, com o crescimento do mercado, cresce também a sofisticação das operações oferecidas aos investidores e a variedade de estratégias para a criação de valor para o investidor. Assim, este pode escolher dentre inúmeras alternativas de Fundos de Investimento Imobiliário para investir o seu capital.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na aquisição de imóveis prontos e investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e Cotas de outros FII's. O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, valores mobiliários lastreados em imóveis e títulos imobiliários, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) e ações de empresas voltadas ao mercado imobiliário, tudo dentro das restrições impostas pela CVM.

A fim de explorar melhor as vastas oportunidades do mercado imobiliário, podemos dividi-lo em setores, cada qual com sua dinâmica, seus riscos e oportunidades.



Fonte: [BM&FBovespa](#) e Fator (Maio/2017)

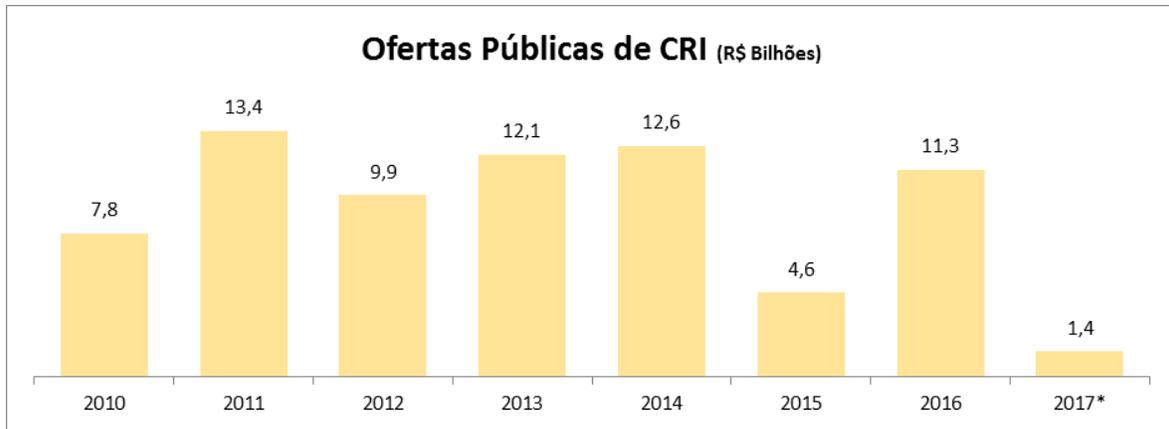
A edição da instrução n° 571 da Comissão de valores Mobiliários (ICVM 571) em novembro de 2015, que altera a ICVM 472 trouxe avanços nas áreas de governança e informação, implementáveis a partir de 2016.

6.4. Mercado de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários que constitui promessa de pagamento em dinheiro. O CRI somente pode ser emitido por Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários e só pode ser lastreado em créditos imobiliários.

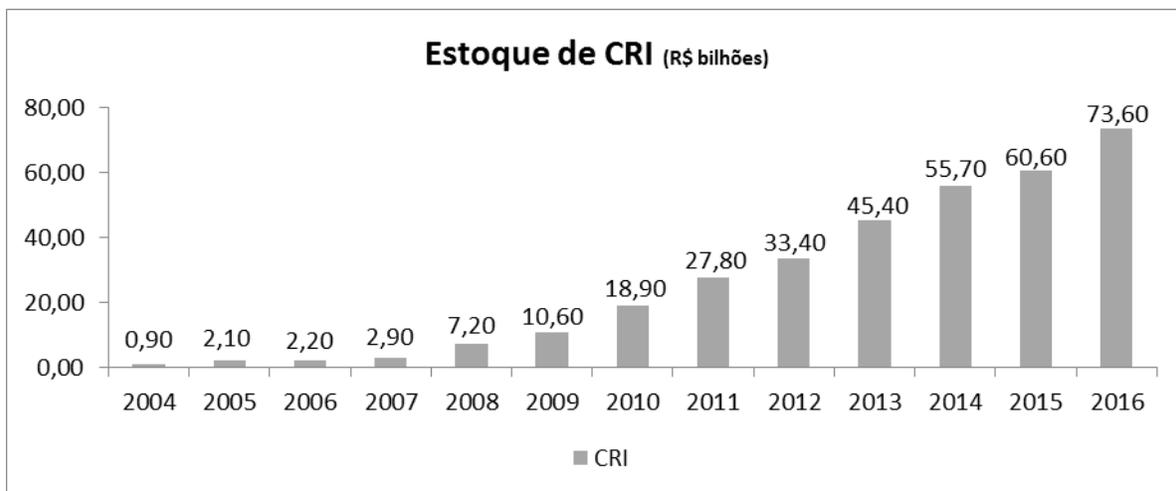
Como principais características, os CRIs: (a) Permitem a captação de recursos nos mercados financeiros e de capitais com lastro em créditos imobiliários; (b) Transforma um fluxo de recebíveis de médio ou longo prazo em ativos financeiros negociáveis à vista, propiciando melhor gestão de caixa para empresas incorporadoras, construtoras, imobiliárias, instituições financeiras; (c) Isenta a tributação do Imposto de Renda (IR) para pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil.

Segundo o relatório da UQBAR de 2017, por serem títulos de médio e longo prazo, refletindo o prazo típico dos lastros compostos por financiamentos imobiliários, os CRI apresentam montante em estoque na CETIP em elevação em um cenário de crescimento e depósitos anuais. O montante em estoque atingiu 73,6 bilhões ao final de 2016, sendo esta nova marca 21,45% superior ao nível de 2015.



Fonte: BM&FBovespa e Fator

*números atualizados até março/2017



Fonte: Uqbar e Fator

7. HISTÓRICO DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

7.1. Objetivo e Descrição do Fundo

O Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI Renda Fixa e Debêntures.

O *benchmark* do Fundo, em base anual, é de IGP-M + 6% a.a. (seis por cento ao ano) e é negociado na BM&FBOVESPA pelo *ticket* VRTA11.

Os rendimentos deste são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo. Estes rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

7.2. Breve Histórico

O Fundo realizou a sua primeira emissão de 28.941.930 (vinte e oito milhões, noventa e quarenta e uma mil, novecentas e trinta) cotas, com registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de julho de 2010 e integralizada em sua totalidade. A captação do Fundo teve início no dia 29 de julho de 2010 com encerramento após 6 (seis) meses de distribuição das cotas, encerrando em 31 de janeiro de 2011, sendo que o registro de funcionamento foi concedido pela CVM no dia 24 de março de 2011.

À época, o valor de emissão por cota era de 1,00 (um real). Em 14 de Junho de 2011 elas foram grupadas à razão de 100/1.

Em 08 de novembro de 2012, a CVM concedeu o registro da segunda emissão de 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil e setecentas e oitenta e três) cotas, as quais foram integralizadas em sua totalidade. A captação do Fundo teve início no dia 09 de novembro de 2012 com encerramento em 20 de dezembro de 2012, tendo sido distribuído um total R\$ 67.499.940,00 (sessenta e sete milhões quatrocentos e noventa e nove mil novecentos e quarenta reais) alcançando o total do lote adicional e suplementar.

Em outubro de 2014, o Fundo iniciou sua terceira emissão pública de cotas, emitindo 359.390 novas cotas. A Oferta foi encerrada em 21 de novembro de 2014, captando o montante de R\$ 39.532.900,00, dos quais R\$ 4.532.880,00 foram objeto do Lote Adicional.

Em 13 de maio de 2016, a CVM concedeu o registro da quarta emissão de 458.737 (quatrocentas e cinquenta e oito mil e setecentas e trinta e sete) cotas, sendo 209.332 (duzentas e nove mil e trezentas e trinta e duas) cotas subscritas e integralizadas via exercício do direito de preferência e 249.405 (duzentas e quarenta e nove mil e quatrocentas e cinco) cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da quarta emissão. A captação do Fundo teve início no dia 16 de maio de 2016 com encerramento em 30 de junho de 2016, tendo sido distribuído um total R\$ 47.249.911,00 (quarenta e sete milhões, duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e onze reais).

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM no dia 24 de março de 2011.

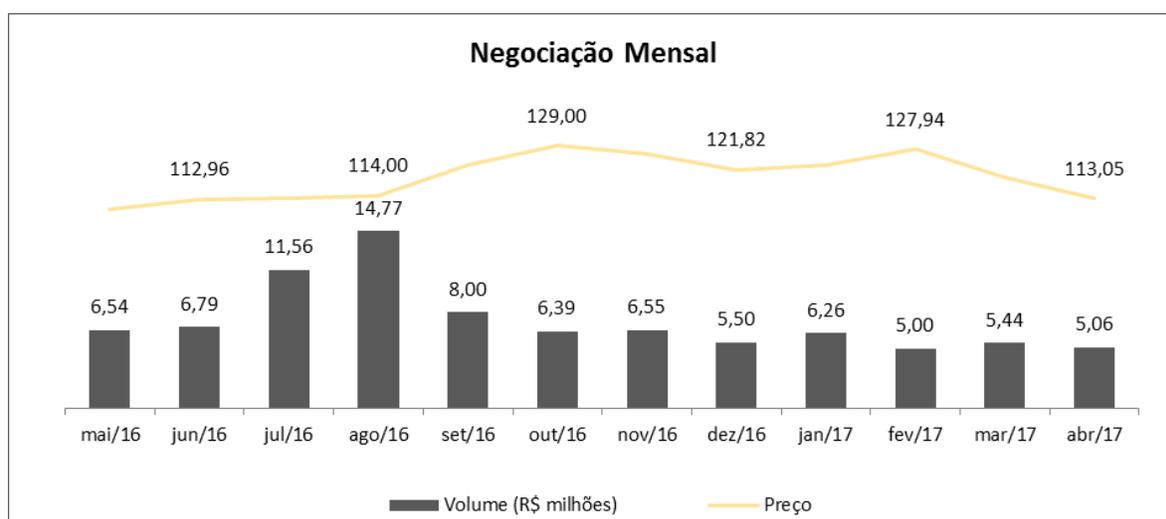
As cotas do Fundo foram grupadas em Assembleia Geral de Cotistas em 14 de junho de 2011, a razão de 100/1.

7.3. Histórico de Cotações

Encontra-se descrito, na tabela abaixo, o histórico de negociação das Cotas do Fundo em mercados regulamentados:

	Mínimo	Médio	Máximo	Fechamento
dez-11	112,90	109,38	112,90	112,90
dez-12	124,02	118,50	125,99	125,99
dez-13	118,70	120,05	120,48	119,60
dez-14	110,00	115,78	111,50	111,50
dez-15	105,00	109,55	105,50	105,00
jan-16	96,60	103,74	101,50	98,00
fev-16	104,60	102,10	105,45	104,99
mar-16	109,55	108,79	110,40	110,30
abr-16	109,90	109,94	110,30	110,30
mai-16	108,85	109,34	109,94	108,99
jun-16	112,50	111,34	113,49	112,50
jul-16	112,50	112,63	113,00	112,50
ago-16	113,98	113,74	114,00	114,00
set-16	122,95	118,68	123,08	123,08
out-16	127,60	124,38	129,99	128,99
nov-16	126,00	126,88	128,12	127,92
dez-16	122,50	122,13	123,00	122,95
jan-17	122,00	122,00	123,90	122,99
fev-17	126,82	125,08	129,00	126,82
mar-17	119,54	124,12	122,10	120,78
abr-17	113,05	116,25	114,90	113,56

Fonte: BM&FBovespa e Fator



Fonte: BM&FBovespa e Fator

7.4. Desempenho do Fundo

Desde a sua emissão, o Fator Verita FII proporcionou rentabilidade positiva aos seus cotistas. Em termos anualizados, cotistas que entraram na primeira emissão e até hoje permanecem no Fundo tiveram rendimento anual, considerando distribuições e ganho de capital, de 16%. Já quem entrou na segunda emissão teve rendimentos de 15%, 22% para quem entrou na terceira e 61% para quem entrou na quarta.

	1ª emissão 31/03/2011	2ª emissão 31/12/2012	3ª emissão 28/11/2014	4ª emissão 30/06/2016
TIR	14,55%	12,44%	15,74%	29,99%

Fonte: BM&FBovespa e Fator (28/04/2017)

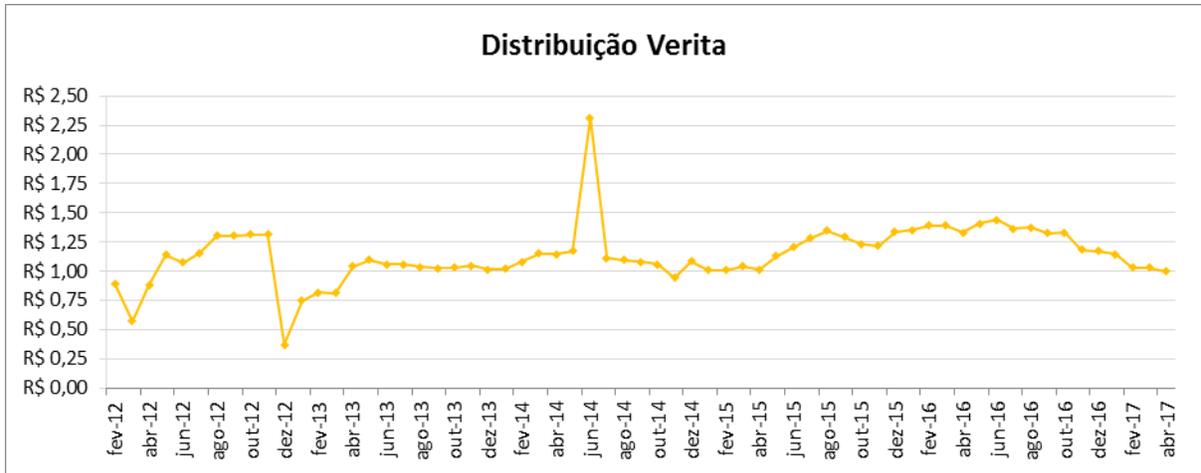
A distribuição de rendimentos do Fundo tem uma média global de R\$ 1,06 por cota, enquanto a média dos últimos 06 meses é de R\$ 1,09. É importante notar a trajetória descendente da distribuição do Fundo nos últimos seis meses. As razões deste movimento são a queda da taxa básica de juros da economia, que impacta negativamente a remuneração de ativos indexados ao CDI, e a queda da inflação, que também impacta a remuneração nominal de ativos atrelados à variação de seus índices.

Período	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Resultado Líquido	Dist. por Cota	Cota Mercado	Dividend Yield*	Dividend Yield**
maio-16	133.707.507,47	108,20	1.736.605,14	1,41	109,94	1,28%	1,27%
junho-16	176.850.256,30	104,37	2.438.605,27	1,44	112,96	1,27%	1,30%
julho-16	176.279.993,68	104,03	2.314.447,42	1,37	113,00	1,21%	1,23%
agosto-16	175.979.420,71	103,85	2.330.790,89	1,38	114,00	1,21%	1,24%
setembro-16	176.292.986,44	104,04	2.247.355,31	1,33	105,50	1,26%	1,19%
outubro-16	174.739.347,71	103,12	2.259.458,05	1,33	129,00	1,03%	1,20%
novembro-16	173.602.113,54	102,45	2.006.625,11	1,18	126,50	0,94%	1,07%
dezembro-16	173.293.804,66	102,27	1.991.514,62	1,18	121,82	0,96%	1,06%
janeiro-17	173.619.828,54	102,46	1.944.832,24	1,15	123,00	0,93%	1,03%
fevereiro-17	175.470.513,63	103,55	1.745.791,14	1,03	127,94	0,81%	0,93%
março-17	176.257.878,39	104,02	1.745.337,06	1,03	119,54	0,86%	0,93%
abril-17	177.441.668,50	104,72	1.694.502,00	1,00	113,05	0,88%	0,90%
12 meses			22.719.259,11	13,41		11,86%	12,08%

(1) Calculado com base na cota de mercado da época

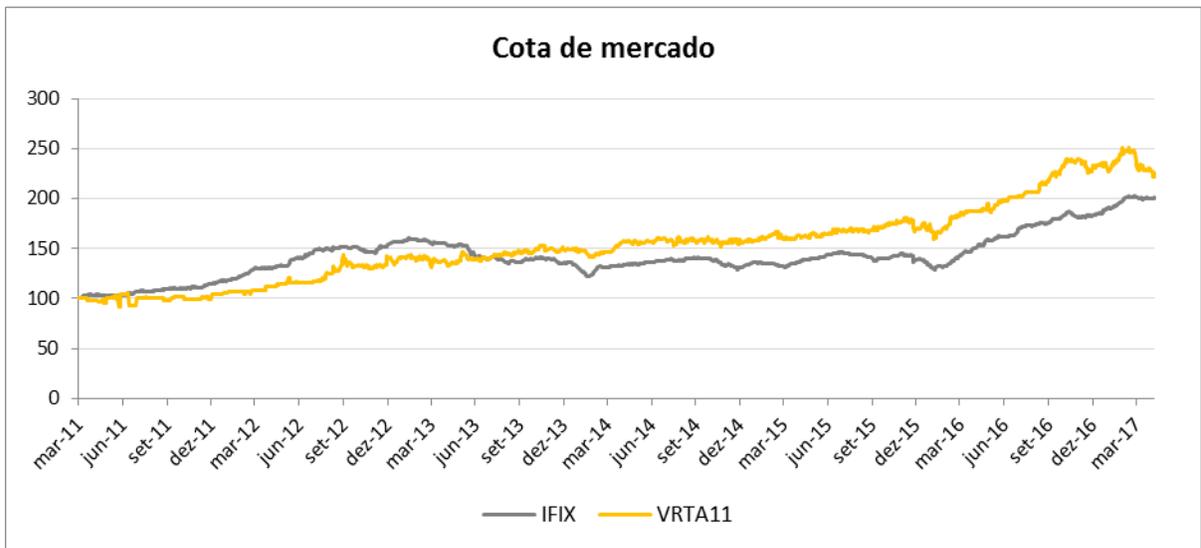
(2) Calculado com base no valor da cota da 5ª Emissão (R\$ 111,00)

(3) Conclusão da 4ª Emissão de Cotas



Fonte: Fator

Com relação à valorização da cota de mercado do Fundo, desde 2013 vem consistentemente se valorizando em relação ao índice de Fundis Imobiliários IFIX. O gráfico a seguir demonstra a variação da cota de ambos, padronizados em uma base de R\$ 100,00.

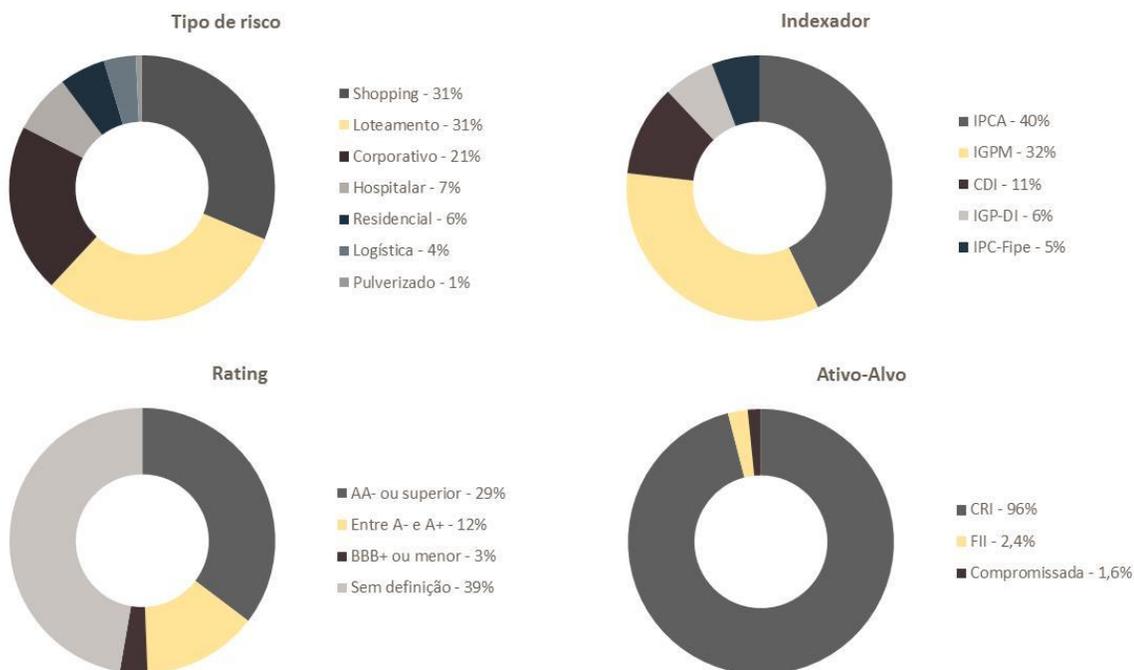


Fonte: BM&FBovespa e Fator

7.5. Composição da Carteira em 28 de abril de 2017

Em 28 de abril de 2017, a carteira do fundo estava alocada da seguinte forma:

Ativo	Emissor	Emissão / Série	Tipo de Risco	TX Aquisição	Indexador	Data Vencimento	Rating	% da Carteira
CRI Mega Moda	Apice Sec.	1ª / 74ª	Shopping	9,32%	IPCA	17/07/24	AA	6,66%
CRI BMW	Habitasec Sec.	1ª / 42ª	Loteamento	10,00%	IPC-Fipe	17/12/22	n.a.	5,37%
CRI Rizzo 2	Cibrasec Sec.	2ª / 255ª	Loteamento	10,50%	IGPM	04/05/27	n.a.	5,05%
CRI Rede D'or	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 122ª	Corporativo	8,28%	IPCA	07/05/26	AA+	5,02%
CRI BRMalls	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 97ª	Shopping	6,34%	IPCA	06/03/24	AA	4,62%
CRI Petrobras Macaé	Barigui Sec.	1ª / 8ª	Corporativo	7,30%	IGPM	20/10/23	AAA*	4,39%
CRI Shopping Limeira	Apice Sec.	1ª / 22ª	Shopping	9,67%	IPCA	07/12/27	AA-	4,37%
CRI Shopping Valparaíso	Gaia Sec.	4ª / 52ª	Shopping	2,00%	CDI	14/07/23	n.a.	4,08%
CRI THCM	Gaia Sec.	4ª / 79ª	Loteamento	10,50%	IGPM	14/11/27	n.a.	4,06%
CRI Perini	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 119ª	Corporativo	7,63%	IPCA	17/03/26	n.a.	3,79%
CRI Mamoré	Habitasec Sec.	1ª / 64ª	Loteamento	12,00%	IGPM	15/07/24	A+	3,47%
CRI MRV 2	Apice Sec.	1ª / 63ª	Corporativo	2,00%	CDI	21/06/19	AA-	3,43%
CRI Rizzo	Cibrasec Sec.	2ª / 208ª	Loteamento	9,00%	IGPM	20/07/24	n.a.	3,36%
CRI Urbplan III	Habitasec Sec.	1ª / 12ª	Loteamento	8,75%	IPCA	15/10/22	n.a.	3,22%
CRI JPS	Habitasec Sec.	1ª / 1ª	Shopping	7,50%	IGP-DI	15/10/20	A+	3,01%
CRI MRV 3	Apice Sec.	1ª / 79ª	Corporativo	2,00%	CDI	08/10/18	AA-	2,87%
CRI Shopping Bahia	Gaia Sec.	4ª / 7ª	Shopping	7,13%	IGP-DI	10/05/25	AAA	2,75%
CRI General Shopping II	Habitasec Sec.	1ª / 20ª	Shopping	6,95%	IPCA	10/12/24	A-	2,71%
CRI Pulverizado 156	Brazilian Sec.	1ª / 156ª	Pulverizado	7,30%	IGPM	13/12/39	BBB	2,60%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 95ª	Corporativo	7,73%	IPCA	15/10/29	AA	2,21%
CRI BR Distribuidora II	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 93ª	Corporativo	6,46%	IPCA	15/12/23	AAA	2,19%
CRI Lagoa Serena	Gaia Sec.	4ª / 39ª	Loteamento	8,00%	IGPM	20/12/21	n.a.	2,14%
CRI Rede D'or 3	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	07/05/26	AA	1,72%
CRI BRF	TRX Securitizadora	1ª / 14ª	Corporativo	7,76%	IGPM	12/12/31	AAA*	1,31%
CRI Kroton	Barigui Sec.	1ª / 1ª	Corporativo	8,65%	IGPM	15/09/28	n.a.	1,22%
CRI GSP	Gaia Sec.	5ª / 29ª	Loteamento	10,00%	IPCA	25/10/21	n.a.	1,10%
CRI Pulverizado 261	Brazilian Sec.	1ª / 261ª	Pulverizado	8,28%	IGPM	20/10/41	A+	1,05%
CRI Shopping Lajeado	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 86ª	Shopping	6,50%	IPCA	15/02/23	n.a.	0,99%
CRI BR Distribuidora I	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 69ª	Corporativo	5,08%	IPCA	15/04/31	AAA	0,75%
CRI PPG	RB Capital Sec.	1ª / 94ª	Corporativo	4,30%	IPCA	12/06/23	AAA	0,73%
CRI Pulverizado 157 (Sub)	Brazilian Sec.	1ª / 157ª	Pulverizado	12,00%	IGPM	13/12/2039	n.a.	0,70%
CRI Máxima	Cibrasec Sec.	2ª / 192ª	Pulverizado	6,50%	IGPM	22/07/23	n.a.	0,68%
CRI Montanini	Apice Sec.	1ª / 83ª	Loteamento	11,00%	IGPM	16/07/31	n.a.	0,66%
CRI Pulverizado 259	Brazilian Sec.	1ª / 259ª	Pulverizado	8,70%	IGPM	20/09/31	n.a.	0,36%
CRI Pulverizado 180	Brazilian Sec.	1ª / 180ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	20/08/40	A	0,32%
CRI Fleury	Gaia Sec.	4ª / 34ª	Corporativo	7,00%	IGPM	18/10/21	AA	0,27%
CRI Pulverizado 269	Brazilian Sec.	1ª / 269ª	Pulverizado	8,00%	IGPM	20/11/41	A-	0,08%



Fonte: Fator (28/04/2017)

7.6. Estudo de Viabilidade da Oferta

Após a alocação dos recursos captados pela Oferta de Cotas do Fundo apresentadas no Estudo de Viabilidade, a distribuição média mensal esperada nos 12 (doze) meses seguintes é de aproximadamente R\$ 0,97 por Cota. Considerando o Preço de Subscrição de R\$111,00 (cento e três reais), a TIR anualizada é de 29,83%.

O estudo de viabilidade simula apenas os 12 (doze) meses seguintes ao encerramento da Oferta, a expectativa é que após este período o Fundo alcance a estabilidade e mantenha a distribuição média.

Fluxo dos ativos (R\$)	Mês1	Mês2	Mês3	Mês4	Mês5	Mês6	...	Mês12
CRI	164.989.386	179.989.386	194.989.386	209.989.386	217.489.386	224.989.386	...	229.989.386
<i>Novas Aquisições</i>	-	15.000.000	15.000.000	15.000.000	7.500.000	7.500.000	...	-
LCI	-	10.000.000	15.000.000	15.000.000	7.500.000	-	...	-
<i>Novas Aquisições</i>	-	10.000.000	5.000.000	-	7.500.000	7.500.000	...	-
Compromissada	67.650.000	42.650.000	22.650.000	7.650.000	7.650.000	7.650.000	...	2.650.000
Total	232.639.386	232.639.386	232.639.386	232.639.386	232.639.386	232.639.386	...	232.639.386
Rendimentos CRI	1.839.569	1.984.420	2.135.026	2.265.387	2.332.853	2.383.613	...	2.316.777
Rendimentos LCI (92%)	-	90.779	132.292	128.403	62.251	-	...	-
Rendimentos Compromissada	583.501	357.715	184.562	60.503	58.665	56.821	...	16.460
Total	2.423.070	2.432.914	2.451.879	2.454.293	2.453.769	2.440.435	...	2.333.237
Despesas Totais	- 238.803	...	- 238.803					
Rentabilidade Líquida	2.184.267	2.194.111	2.213.076	2.215.490	2.214.967	2.201.632	...	2.094.434
Total de cotas	2.246.774	2.246.774	2.246.774	2.246.774	2.246.774	2.246.774	...	2.246.774
Rentabilidade a ser distribuída 100,0%	2.184.267	2.194.111	2.213.076	2.215.490	2.214.967	2.201.632	...	2.094.434
Distribuição por cota	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	0,98	...	0,93
INVESTIMENTO	- 111,00	-	-	-	-	-	...	127,57
DIVIDENDO	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	0,98	...	0,93
NET	- 110,03	0,98	0,99	0,99	0,99	0,98	...	128,50
TIR	29,50%							

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 COTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTE PROSPECTO.

8. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS, OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, E SEU PERFIL DE RISCO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E 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. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

8.1. Riscos de Mercado

8.1.1. *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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) 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 financeiros 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 devido 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, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

8.1.2. 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..

8.1.3. 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.

8.2. Riscos Relacionados ao Fundo

8.2.1. 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 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.

8.2.2. 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.

8.2.3. Risco de mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

8.2.4. Risco Tributário relacionado aos 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.

8.2.5. Demais riscos jurídicos

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

8.2.6. 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.

8.2.7. 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.

8.2.8. Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestores 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 82 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.

8.2.9. 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.

8.2.10. Risco 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.

8.2.11. 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.).

8.2.12. 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.

8.2.13. 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.

8.2.14. 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 duas 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.

8.2.15. 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.

8.2.16. 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 estiver 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.

8.2.17. 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.

8.2.18. 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.

8.2.19. 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.

8.2.19. 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.

8.3. Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário

O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.

8.3.1. Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo serão aplicados em direitos creditórios decorrentes de bens 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 adquiridos para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste 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.

8.3.2. 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.

8.3.3. 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 BACEN, 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.

8.3.4. 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.

8.4. Riscos Relativos à Oferta

8.4.1. 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.

8.4.2. 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, na hipótese do parágrafo anterior, 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.

8.4.3. Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, 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.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial” na página 22 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

8.4.4. Risco de Não Integralização pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação o(s) Investidor(es) não integralizem as Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, o Montante Mínimo 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.

8.4.5. 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.

8.4.6. Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Registro para Colocação e Negociação” na página 47 deste Prospecto, o início da negociação na BM&FBOVESPA das novas Cotas objeto da Quinta Emissão ocorrerá apenas em data subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, conforme previsto no item “Cronograma Tentativo da Oferta” na página 51 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.

8.5. Risco Tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII 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, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- a) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, após o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) passou a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolheu integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

8.6. Risco de conflito de interesses tendo em vista que o Administrador elaborou o “Estudo de Viabilidade”.

O “Estudo de Viabilidade” apresentado no Anexo VI deste Prospecto foi elaborado pelo Administrador. Apesar de o Administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “10 - Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta” 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.

8.7. 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.

8.8. 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 fundos de investimento imobiliário 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.

8.8.1. 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.

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Quinta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador 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.

9.1. Relacionamento entre as Partes

9.1.1. *Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder:*

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.2. *Relacionamento do Administrador com os Coordenadores Contratados:*

Na data deste Prospecto, o Banco Fator S.A. exerce função de administrador do Fundo e de coordenador contratado e a Fator S.A. Corretora de Valores é controlada pelo Banco Fator S.A..

9.1.3. *Relacionamento do Administrador com o Agente Escriturador/Agente de Custódia:*

Além da relação decorrente da contratação do Agente de Custódia/Agente 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 Agente de Custódia/Agente 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 Agente de Custódia/Agente 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 Agente de Custódia/Agente 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.

9.1.4. *Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:*

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente mantêm as seguintes relações: (i) o Auditor Independente foi contratado pelo Administrador para prestação de auditoria qualificada das demonstrações financeiras deste Fundo; e (ii) o Auditor Independente presta serviços de auditoria grande parte dos fundos de investimento administrados pelo Administrador. As prestações de serviços referidas na alínea (ii) acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de auditoria, de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador e o Auditor Independente. Como regra geral, tais contratos são renovados anualmente.

9.1.5. Relacionamento do Coordenador Líder com os Coordenadores Contratados:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

9.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Agente Escriturador/Agente de Custódia:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Agente Escriturador/Agente de Custódia não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Agente de Custódia presta serviços de custodiante para fundos administrados pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e o Agente Escriturador/Agente de Custódia não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. O Auditor Independente presta serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

ANEXO II - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS APROVANDO A OFERTA

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

ANEXO V - MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO VII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente instrumento particular, o BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06, credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00 (“Fundo”), vem, exclusivamente de forma a atender às solicitações da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros no âmbito do “Ofício 67/2016-SAF”, emitido em 19 de abril de 2016, promover as seguintes alterações no regulamento do Fundo (“Regulamento”): (i) exclusão do termo “até” constante no Parágrafo Primeiro do Artigo 17 do Regulamento; e (ii) adequar o quórum de deliberação sobre a eleição e destituição do representante dos cotistas constante no Artigo 29 do Regulamento.

Permanecem inalteradas todas as demais disposições do Regulamento, o qual segue anexo consolidado.

São Paulo, 27 de abril de 2016.

BANCO FATOR S.A.

Nome:

Cargo:

Paulo Vellani de Lima
RG: 16.118.675-0
CPF: 147.331.908-08

Nome:

Cargo:

Eduardo Chalub Marino
RG 25.219.913
CPF 176 546 818-36



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:

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

10



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

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

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

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.

11



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

Parágrafo 12°. 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 13°. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

Artigo 25° 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 1°. 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 2°. A presença da totalidade de Quotistas supre a falta de convocação.

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

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

Artigo 28° 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 29° abaixo.

Artigo 29° As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (ix) e (xi) do Artigo 22° 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) 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 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 FUNDOFundo, 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, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da BM&F Bovespa: 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 e na CVM, pelo site 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, 27 de abril de 2016.

E Chalub

BANCO FATOR S.A.

Paulo Vellani de Lima
RG: 16.118.675-0
CPF: 147.331.908-08

Administrador

Eduardo Chalub Marino
RG 25.219.913
CPF 176 546 818-36



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

Prenotado sob o n. **8.937.648** em 28/04/2016, arquivado e microfilmado
sob n. **8.937.648**, em títulos e documentos
São Paulo, 28 de abril de 2016

Bel. José Maria Siviero - Oficial
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto

PMKA 327937v_1 7/5

44

ANEXO II

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS APROVANDO A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 11.664.201/0001-00

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS REALIZADA EM 04 DE ABRIL DE 2017

DATA, HORA E LOCAL: Aos 04 (quatro) dias do mês de abril do ano de 2017, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, endereço indicado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para administrar 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 Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 ("**Administrador**").

CONVOCAÇÃO: Mediante anúncio publicado na página do Administrador na rede mundial de computadores, no dia 20 de março de 2017, em conformidade com o parágrafo segundo do artigo 19 da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e com o artigo 23 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), publicada ainda no website do Administrador (<http://www.fator.com.br>).

PRESENÇA: Presentes cotistas titulares de 3.981 cotas emitidas pelo Fundo e a quantidade de 197.048 cotas (11,6287%) das cotas emitidas do Fundo através de comunicação escrita encaminhada ao Administrador e aos representantes legais do Administrador.

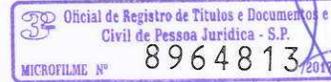
COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:

Presidente: PAULO VELLANI DE LIMA

Secretária: CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**") ("**Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente).

DELIBERAÇÕES: Em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, os titulares de da quantidade de cotas que encaminharam votos eletrônicos, os cotistas representando 194.828 cotas (correspondentes a 11,4977% das cotas emitidas) aprovaram a nova emissão, os cotistas presentes na Assembleia que representaram a quantidade de 3.981 cotas do Fundo aprovaram a nova emissão e os cotistas representando 2.220 (correspondentes a 0,1310% das cotas emitidas) cotas não aprovaram a nova emissão. Diante o exposto, foi aprovada a 5ª (quinta) emissão de



Cotas do Fundo com aprovação da quantidade de 198.809 cotas emitidas. A nova emissão será realizada de acordo com a Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08, com as seguintes características:

- (i) Montante Total da Oferta: Até R\$ 45.000.066,00 (quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais) ("Montante Total da Oferta"), sendo que este valor poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 6.749.910,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e nove mil e novecentos e dez reais), referentes às cotas do lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 8.999.991,00 (oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e um reais) referentes às cotas do lote adicional, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03;
- (ii) Quantidade: Até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas, nominativas e escriturais, sendo que esta quantidade poderá ser acrescida em até (1) 15% (quinze por cento), ou seja, em até 60.810 (sessenta mil e oitocentas e dez) cotas do lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03; e (2) 20% (vinte por cento), ou seja, em até 81.081 (oitenta e uma mil e oitenta e uma) cotas do lote adicional, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03;
- (iii) Regime de Colocação: A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) Coordenador Líder, Coordenadores Contratados e Participantes Especiais: A Oferta será realizada no Brasil pela **CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES**, instituição financeira com sede na Rua Líbero Badaró, nº 425, 23º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08 ("Coordenador Líder"), e como coordenadores contratados o **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06, a **FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 63.062.749/0001-83, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº



02.332.886/0001-78 e a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, cujas contratações são aprovadas neste ato. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes especiais, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, a serem firmados entre o Coordenador Líder e o Fundo;

- (v) Preço de Subscrição: R\$ 111,00 (cento e onze reais) por Quota;
- (vi) Período de Sobras: Não haverá período de sobras;
- (vii) Custodiante: A custódia dos ativos do Fundo será exercida pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-045;
- (viii) Escriturador: A escrituração dos ativos do Fundo será exercida pela ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bairro Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.194.353/0001-64;
- (ix) Montante Mínimo da Oferta e Distribuição Parcial: R\$ 9.999.990,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada;
- (x) Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 5.550,00 (cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), não havendo, portanto, investimento máximo por investidor;
- (xi) Prazo para Subscrição das Cotas: As Cotas deverão ser subscritas no prazo de até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início da Oferta. A integralização ocorrerá em data a ser fixada pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos documentos da Oferta;
- (xii) Público Alvo: Os atuais Cotistas, investidores qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas, e investidores institucionais;

(xiii) Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto no regulamento do Fundo, sob código VRTA11;

(xiv) Direito de Preferência: Será assegurado aos Quotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"). O Direito de Preferência deverá ser exercido em até 10 (dez) dias corridos contados do dia seguinte da data da divulgação do anúncio de início da Oferta. Cada Cota detida pelo Cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta equivalerá ao Direito de Preferência de 0,23924787 (vinte e três milhões, novecentos e vinte e quatro mil e setecentos e oitenta e sete milésimos) de Cota objeto da Oferta. Será permitido aos Cotistas, ainda, ceder seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da instituição escrituradora, conforme o caso; e

(xv) Custos da Oferta: Todos os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada da reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 04 de abril de 2017.



PAULO VELLANI DE LIMA
Presidente da Mesa

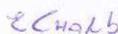


CLAUDIANA CAVALCANTE PIVOTO
Secretária da Mesa

Administrador:



Paulo Vellani de Lima
CPF nº 147.331.908-08
Diretor



BANCO FATOR S.A.

Eduardo Chalub Marino
RG 25.219.913
CPF 176 546 818-36

8964813

Resolução das Cotas: As Cotas serão registradas para negociação na BMEFBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observando o estatuto no regulamento do Fundo sob o código VRTAT1;

Direito de Preferência: Será assegurado aos Quotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"). O Direito de Preferência deverá ser exercido em até 10 (dez) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta. Cada Cota devida pelo Cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta equivale ao Direito de Preferência de 0,23924787 (vinte e três milésimos, novecentos e vinte e quatro mil e setecentos e oitenta e oitenta e sete milésimos) de Cota (oitenta e oitenta e sete milésimos) das Cotas, desde que em tempo hábil para que o respectivo cotista possa exercê-lo. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BMEFBOVESPA e as instruções exclusivas, conforme o caso;

Cotas da Oferta: Todos os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa convocou a reunião a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todas assinada.

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

Protocolado e prenotado sob o n. **8.964.813** em **04/04/2017** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **8.964.813**, em títulos e documentos. Averbado à margem do registro n. **8954570**.
 São Paulo, 04 de abril de 2017

Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto

R.T.M.D.
 Emol. R\$ 6.498,60
 Estado R\$ 1.846,99
 Ipesp R\$ 1.264,15
 R. Civil R\$ 342,03
 T. Justiça R\$ 446,01
 M. Público R\$ 311,93
 Iss R\$ 136,21
 Total R\$ 10.845,92
 Selos e taxas
 Recolhidos p/verba

Paulo Vellani de Lima
 Diretor

BANCO FATOR S.A.
 CNPJ nº 07.000.000/0001-90

Paulo Vellani de Lima
 CPF nº 147.331.808-08
 Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES, instituição financeira fechada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Líbero Badaró, nº 425, 23º andar, CEP 01.009-905, bairro Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública de Distribuição de Cotas do FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00 (“Coordenador Líder”, “Oferta” e “Fundo”, respectivamente) administrado pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 (“Administrador” e “Banco Fator”, respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), declarar o quanto segue:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência e sem qualquer omissão, responsabilizando-se e respondendo pela falta destes, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, além daquelas constantes do Estudo de Viabilidade, e que venham a integrar o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto”), serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto contém, na sua data de divulgação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 05 de junho de 2017.

CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES

Antonio Joel Rosa - Diretor

Oflar de Almeida Simões Filho - Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4,341, de 30 de maio de 1997, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição administradora do FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar o quanto segue:

- (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- (ii) o Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto Definitivo") contém, na sua data de publicação, informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Oferta"), bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante realização da Oferta.

São Paulo, 15 de maio de 2017.

BANCO FATOR S.A.

Nome: **Marcello Froldi Negro**
Cargo: **CPF 117 885 478-70**
Diretor

Nome: **Carlos Alberto Guidi da Silva**
Cargo: **Diretor**
CPF: 888.705.297-20

1
DOCS - 616078v1



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF Nº 11.664.201/0001-00

CÓDIGO ISIN Nº BRVRTACTF008

Nº

Boletim de Subscrição (“Boletim de Subscrição”) relativo à oferta pública de distribuição de até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) cotas do **FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), todas nominativas e escriturais (“Cotas”), a ser realizada 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 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), sob coordenação da **CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Líbero Badaró, nº 425, 23º andar, CEP 01.009-905, bairro Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08 (“Coordenador Líder”), do **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 (“Banco Fator”), da **FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bairro Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.062.749/0001-83 (“Fator Corretora”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP Investimentos”) e a **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 (“Ourinvest” e, em conjunto com o Banco Fator, o Fator Corretora e a XP Investimentos, “Coordenadores Contratados”), e outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, na qualidade de participantes

especiais (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, “Instituições Participantes da Oferta”) contratados por meio da celebração de termos de adesão ao “*Contrato de Distribuição da Quinta Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Contrato de Distribuição”).

O Fundo é administrado pelo **BANCO FATOR S.A.**, acima qualificado, credenciado pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.431, de 30 de maio de 1997 (“Administrador”).

O Fundo é gerido pela **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.

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, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento (“Regulamento”). O Administrador solicitou autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e da Instrução CVM nº 472/08, a qual foi concedida em 24 de março de 2011. O Regulamento, conforme alterado pelo “*Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, foi registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.937.648, em 28 de abril de 2016.

A ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou a Oferta, realizada em de 04 de abril de 2017, foi registrada no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.964.813, em 04 de abril de 2017.

O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

http://www.fator.com.br/banco/fundos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html (neste *website* clicar em “Documentos do Fundo” depois clicar “Instrumento Particular Quinta Alteração do Regulamento do Fator Verità FII”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM:

www.cvm.gov.br (neste *website*, no “Menu”, clicar no link “Informações de Regulados”, clicar no link “Fundos de Investimento”, clicar no link “Consulta à Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar no primeiro campo “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar no link “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, em seguida, clicar no link “Documentos Eventuais” no menu “Tipo de Documento” e, por fim, selecionar “Regulamento”)

BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS:

http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste *website* clicar em “Fator Verità FDO INV IMOB - FII”; clicar em “Informações Relevantes”; clicar em “Todos os documentos”, e por fim, pesquisar pela última alteração do Regulamento)

O Fundo tem por objetivo a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Cotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliário, Cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios, Cotas de Fundos de Investimentos classificados como Renda Fixa e Debêntures (em conjunto, “Ativos”).

A custódia dos ativos do Fundo será exercida pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-045.

A escrituração dos ativos do Fundo será exercida pela **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, acima qualificado.

O Fundo contratou a **BDO BRASIL AUDITORES**, com sede na Rua Major Quedinho, nº 90, 4º andar, Consolação, CEP 01050-030, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.602.306/0001-02, para a prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras e

das demais contas do Fundo.

A Oferta será composta por até 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas, sem considerar as Cotas de Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo). O montante total da Oferta será de até R\$ 45.000.066,00 (quarenta e cinco milhões e sessenta e seis reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial, e observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definidos abaixo), nos termos do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03. O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 111,00 (cento e onze reais) por Cota

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 60.810 (sessenta mil e oitocentas e dez) Cotas do lote suplementar, nas mesmas condições e preço das Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo às Instituições Participantes da Oferta. Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá também ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 81.081 (oitenta e uma mil e oitenta e uma) Cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), conforme opção outorgada pelo Fundo às Instituições Participantes da Oferta.

Cada Investidor deverá observar o investimento mínimo correspondente a R\$ 5.550,00 (cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, sendo que não há limite máximo para investimento (não se aplicando para as Cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência (conforme definido abaixo)).

O valor unitário das Cotas será de R\$ 111,00 (cento e onze reais).

Os Investidores deverão subscrever e integralizar R\$ 9.999.990,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores

institucionais, interessados em investir nos Ativos, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento (“Investidores”).

O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS APRESENTAM BAIXA LIQUIDEZ, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE SUAS COTAS SEREM NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS COTISTAS DO FUNDO PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O SEU INVESTIMENTO NO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

As Cotas do Fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas respectivas datas de liquidação dispostas a seguir, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital. A primeira liquidação das Cotas, que incluirá a liquidação das Cotas objeto de subscrição durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), será realizada no dia 12 de julho de 2017 (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), e a segunda liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição durante o Período de Subscrição de Cotas no Mercado (conforme definido abaixo) será realizada no dia 28 de julho de 2017 (“Data de Liquidação Financeira da Oferta”).

Após a Data de Liquidação Financeira da Oferta, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas (“Anúncio de Encerramento”) será divulgado, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, observadas a Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação Financeira da Oferta.

As Cotas poderão ser subscritas pelos Investidores a partir do Dia Útil imediatamente subsequente à Data da Liquidação do Direito de Preferência até a Data de Liquidação Financeira da Oferta (“Período de Colocação de Cotas no Mercado”).

Os Cotistas poderão exercer seu direito de preferência a partir do dia 29 de junho de 2017 e até o dia 12 de julho de 2017 (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Observado o procedimento previsto no Prospecto Definitivo, é assegurado aos atuais Cotistas, na data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 4º (quarto) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme definido no cronograma da oferta (“Direito de Preferência”), ressalvado que a cessão pelos detentores de Direito de Preferência na BM&FBOVESPA deve ocorrer até o 6º (sexto) Dia Útil (inclusive) que anteceda o encerramento do Período de Direito de Preferência. Cada Cota detida pelo Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início equivalerá ao Direito de Preferência de 0,23924787 de Cota objeto da Oferta.

As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta durante o período do exercício do Direito de Preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data do último Dia Útil do prazo para exercício do Direito de Preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição de Cotas no Mercado farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) deverão, necessariamente, indicar neste Boletim de Subscrição (no campo 25 abaixo), a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a pessoas que sejam Pessoas Vinculadas, caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Nesse caso, os Boletins de Subscrição firmados por investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) em que não se tenha constatado a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo investidor serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55

da Instrução CVM nº 400/03. Os Cotistas do Fundo que sejam enquadrados como Pessoas Vinculadas poderão exercer o Direito de Preferência nos prazos estabelecidos no cronograma tentativo da Oferta.

Para fins deste Boletim de Subscrição, “Pessoas Vinculadas” significam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor, a qualquer das 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, Gestor, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

No âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação das Cotas ao Mercado, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da Quinta Emissão deverá realizar a sua reserva, por meio da adesão ao Pedido de Reserva, para a subscrição de Cotas da Quinta Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O recebimento de reservas ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil da publicação da Divulgação de Comunicado ao Mercado do Encerramento do Direito de Preferência, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o encerramento do Período de Colocação das Cotas ao Mercado.

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os investidores que tiverem realizado Pedidos de Reservas, observando-se o valor de investimento

constante de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas (“Procedimento de Rateio”).

A quantidade de Cotas a serem subscritas durante o Período de Colocação das Cotas no Mercado 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).

Caso seja aplicado o rateio proporcional indicado acima, o pedido de subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada nem mesmo a quantidade de Cotas correspondente ao Montante Mínimo de da Oferta.

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela BM&FBOVESPA; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. As Cotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA, após integralizadas, serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA sob o Código VRTA11. As Cotas remanescentes, se houver, integralizadas após a Data de Liquidação Direito de Preferência somente poderão ser negociadas no mercado secundário após divulgação do Anúncio de Encerramento e liberação pela BM&FBOVESPA. Caso seja do interesse do cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Os Investidores, que desejarem subscrever Cotas durante o Período do Direito de Preferência ou o Período de Subscrição das Cotas no Mercado, conforme o caso, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade de Cotas. No caso da alínea (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da

aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

Na hipótese de não terem sido distribuídas integralmente as Cotas objeto da Oferta e não tendo sido autorizada a Distribuição Parcial, no caso de não ter sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores dados em contrapartida às Cotas objeto da Oferta deverão ser integralmente restituídos aos Investidores.

O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo informação sobre: (i) o Fundo e sua política de investimentos; (ii) as características das Cotas; (iii) os termos e condições da Oferta; e (iv) os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando definidos diferentemente neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Anúncio de Início ou no Prospecto.

SUBSCRITOR

1. Nome / Razão Social		2. CPF / CNPJ	
3. Endereço	4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. Código de Área /	8. Telefone	9. Fax/E-mail	

10. CEP	11. Cidade	12. Estado	13. País
14. Banco	15. Agência	16. Conta Corrente	
PESSOA FÍSICA			
17. Identidade	18. Órgão Emissor/UF	19. Data Nascimento	20. Nacionalidade
21. Estado Civil			
PESSOA JURÍDICA			
22. Data de Constituição	23. Representante Legal		24. CPF
DECLARAÇÃO			
25. a. <input type="checkbox"/> O SUBSCRITOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.			
25. b. <input type="checkbox"/> O SUBSCRITOR DECLARA NÃO SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, NÃO É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, NEM TAMPOUCO SEUS CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.			
QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS			
26. Quantidade Total de Cotas Alocadas	27. Preço por Cota - R\$	28. Valor Total - R\$	
FORMA DE PAGAMENTO			
29. DOC/TED	BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE
FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			

30. CRÉDITO EM CONTA CORRENTE	BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE
CONDIÇÕES À SUBSCRIÇÃO			
1. O Subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição do Montante Total da Oferta equivalente a 405.406 (quatrocentas e cinco mil e quatrocentas e seis) Cotas da 5ª Emissão até o término do Período de Colocação de Cotas no Mercado.		1. a. <input type="checkbox"/> SIM 1. b. <input type="checkbox"/> NÃO	
2. O Subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta equivalente a 90.090 (noventa mil e noventa) Cotas da 5ª Emissão, correspondente a R\$ 9.999.990,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais).		2. a. <input type="checkbox"/> SIM 2. b. <input type="checkbox"/> NÃO	
<p>2.1. Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:</p> <p>(i) <input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas da 5ª Emissão correspondentes indicadas no campo 1 acima; ou</p> <p>(ii) <input type="checkbox"/> a proporção entre a quantidade de Cotas da 5ª Emissão efetivamente distribuídas até o até o término do Período de Colocação de Cotas no Mercado e a quantidade de Cotas da 5ª Emissão originalmente objeto da Oferta.</p> <p>Na hipótese das alíneas “i” e “ii” deste item 2.1, o investidor poderá acabar com número de Cotas da 5ª Emissão inferior à quantidade de Cotas da 5ª Emissão subscritas ou com zero Cotas da 5ª Emissão.</p> <p>Na falta da indicação, será presumido o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas da 5ª Emissão correspondentes indicadas no campo 1 acima.</p>			
CLÁUSULAS CONTRATUAIS			
1. Os Investidores que desejarem subscrever Cotas poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma proporção			

ou quantidade de Cotas, definida conforme critério do próprio Investidor.

No caso do parágrafo acima, o Investidor deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

2. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o subscritor (“Subscritor”) subscrive o número de Cotas indicado no campo 26 acima, ao Preço por Cota indicado no campo 27 acima. O Fundo é, neste ato, representado pelas Instituições Participantes da Oferta, identificados no campo 33 abaixo, com base nos poderes que lhes foram outorgados, atuando como mandatários do Fundo.
3. O valor unitário de cada cota é de R\$ 111,00 (cento e onze reais).

§ Único. O investidor declara, neste ato, que observou o investimento mínimo de R\$ 5.550,00 (cinco mil e quinhentos e cinquenta reais), o equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, o qual não se aplica para os atuais Cotistas que vierem a subscrever Cotas durante o Período de Direito de Preferência.

4. As Cotas deverão ser pagas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis. O Subscritor, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, autoriza as Instituições Participantes da Oferta a debitar a conta corrente indicada nos campos 14, 15 e 16 acima, até o montante no campo 28 acima, na Data de liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação Financeira da Oferta.
5. O Subscritor somente poderá desistir de seu Boletim de Subscrição anteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e, conforme o caso, na hipótese de (1) a Oferta ser suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou (2) a Oferta ser modificada nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Para desistir da Oferta nos termos deste item, o investidor deverá informar sua decisão às Instituições Participantes da Oferta até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder, observado o §2º abaixo, informando o evento que possa dar causa à desistência do Boletim de Subscrição. Se for o

caso, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

§1º. Caso o Subscritor não informe sua decisão de desistência deste Boletim de Subscrição nos termos desta Cláusula 5, este Boletim de Subscrição será considerado válido e o Subscritor deverá efetuar o pagamento do valor indicado no campo 28 acima.

§2º. O comunicado ao mercado referido nesta Cláusula 5 será imediatamente divulgado em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta (“Anúncio de Retificação”).

6. O Subscritor tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes *websites*:

- **COORDENADOR LÍDER**

CONCÓRDIA S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES Rua
Líbero Badaró, nº 425, 23º andar

CEP 01.009-905, São Paulo - SP

At.: Sr. Mauro Sergio Mattes

Tel.: (11) 3292-1466

Fax: (11) 3292-1400

E-mail: mauro.mattes@concordia.com.br

Website: <https://www.concordia.com.br/>

Link para acesso ao Prospecto Definitivo:

<https://www.concordia.com.br/investimentos/bolsa-de-valores/ofertas-publicas.aspx>

(neste *website* clicar em “5ª Emissão de Cotas do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário”, no campo “Ofertas em destaque”; após clicar em “Prospecto Definitivo” no campo “Links Oficiais”)

- **COORDENADORES CONTRATADOS**

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares

CEP 04530-001, São Paulo - SP

At.: Keite Bianconi

Telefone: (11) 3049-6018

Fax: (11) 3049-6094

E-mail: kbianconi@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.fator.com.br/banco/fundos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html (neste website, clicar em “5ª Emissão de Cotas” no campo “Consulte as principais informações”; após clicar em “Prospecto Definitivo”)

FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andar

CEP 04530-001, São Paulo - SP

At.: Sr. Rogelio Gonzalez

Tel.: (11) 3049-6202

Fax: (11) 3049-6094

E-mail: rgonzalez@fator.com.br

Website: www.fator.com.br

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.fatorcorretora.com.br/corretora_valores/produtos/ofertas_publicas.jsp (neste website, clicar em “5ª Emissão de Cotas do Fator Veritá”, no campo “Veja as Ofertas Públicas mais recentes” e, após, clicar em “Prospecto Definitivo”)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10 andar, conjuntos 101 a 102

CEP 04538-132, São Paulo-SP

At.: Sr. Daniel Lemos

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: estruturacao@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

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

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste website, clicar em “Fator Veritá FII - Oferta Pública de Distribuição da 5ª

Emissão de Cotas do Fator Verità FII”, e, após, clicar em “Prospecto Definitivo”)

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Paulista, nº 1728, sobreloja

São Paulo - SP

At.: José Carlos Leme da Silva

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

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

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.ourinvest.com.br> (Para acessar o Prospecto Definitivo, acessar <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-fator-verita/documentos>)

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

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

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

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas de Distribuição”; clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar “Cotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o Prospecto)

- **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

Praça Antônio Prado, nº 48 São Paulo, SP

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

Link para acesso ao Prospecto Definitivo:

http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/

(neste website, clicar em “Fundos”, após, clicar em “Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 5ª emissão” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”)

7. O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o

disposto nas Cláusulas 3, 4 e 5 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

8. Fica o Escriturador autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas identificada no campo 26 acima, observado o disposto na Cláusula 3 e seguintes.
9. Mediante recebimento da totalidade do valor indicado no campo 28 acima, as Instituições Participantes da Oferta dão ao Subscritor a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao pagamento do valor indicado no campo 28 acima. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada no campo 26 acima, o Subscritor dá ao Fundo e às Instituições Participantes da Oferta, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas no campo 26 acima.
10. O Subscritor assina o Termo de Adesão anexo a este Boletim de Subscrição anuindo com todas as condições do Regulamento e do Prospecto Definitivo, cujos termos declara conhecer e aceitar.
11. Para fins deste Boletim de Subscrição, “Dia Útil”, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.
12. Fica eleita a Comarca da Capital do Estado de São Paulo como a competente para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [dia] DE [mês] DE 2017, SOB O Nº [•], DE ACORDO COM O

DISPOSTO NA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

POR FIM, O INVESTIDOR DECLARA (A) TER OBTIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO; (B) TER CONHECIMENTO DO SEU TEOR QUANDO DO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS CONSTANTES DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DA ASSINATURA DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (C) TER CONHECIMENTO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, CASO TENHA SIDO PUBLICADO; (D) TER CONHECIMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À OFERTA, A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E ÀS COTAS, BEM COMO DOS RISCOS DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos 32 e 33 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 34 abaixo.

33 - CARIMBO E ASSINATURA DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA:

LOCAL

DATA

() INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA: _____

32 - DECLARO PARA TODOS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

LOCAL

DATA

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL

34 - TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF/MF:

Nome:

RG:

CPF/MF:

ANEXO II - Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF 11.664.201/0001-00

NOME/RAZÃO SOCIAL DO COTISTA:			CNPJ/CPF:
Nº BANCO:	Nº AGÊNCIA:	Nº CONTA: Nº CONTA INVESTIMENTO:	VALOR (R\$):

Na qualidade de Subscritor de cotas de emissão do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), administrado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar 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, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06 ("Administrador"), venho, por meio deste Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("Termo de Adesão"), declarar o quanto segue:

- (i) recebi, no ato da minha primeira subscrição de Cotas, um exemplar devidamente atualizado do regulamento do Fundo e do prospecto da Oferta ("Regulamento" e "Prospecto", respectivamente), tendo lido e entendido o inteiro teor desses documentos, sendo que, por meio deste Termo de Adesão, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;
- (ii) tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração e de performance devida ao Administrador, dos riscos aos quais o Fundo e, conseqüentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo e da perda total do capital por mim investido;
- (iii) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão

de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas;

- (iv) a política de investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a minha situação financeira, meu perfil de risco e minha estratégia de investimento;
- (v) tenho ciência de que o Administrador, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas, ou quaisquer outras perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;
- (vi) tenho ciência de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Agente de Custódia, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;
- (vii) obrigo-me a manter minha documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações e/ou resgates das Cotas de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
- (viii) obrigo-me a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;
- (ix) os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (x) tenho ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo e/ou de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros; e
- (xi) responsabilizo-me pela veracidade das minhas declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Fundo e o Administrador por quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos)

decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas.

Sendo o que cumpria para o momento, subscrevo-me.

Local, data de data de data

DENOMINAÇÃO DO COTISTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

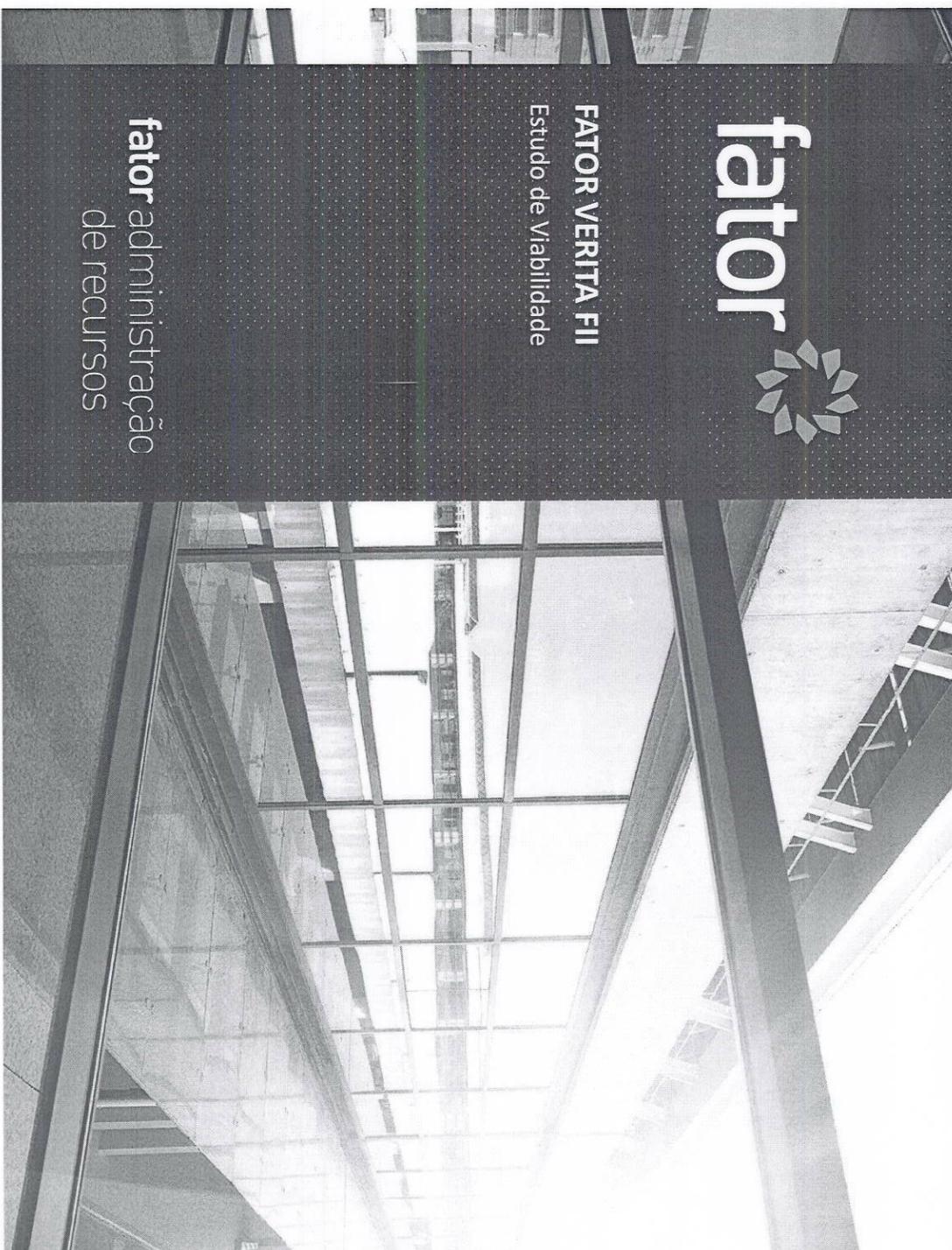
ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATOR VERITA FII
Estudo de Viabilidade

fator administração
de recursos



8

PREMISSAS DO ESTUDO

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

fator administração
de recursos

Índices de Mercado

Os índices de mercado utilizados no Estudo de Viabilidade são a progressão mensal linear da queda das variações dos índices de preço e da taxa de juros da economia até a expectativa média de mercado para cada.

	Inicial	+12m
IPC-Fipe	5,10%	4,38%
IPCA	4,96%	4,38%
IGPM	5,29%	3,47%
IGP-DI	5,57%	3,47%
CDI	12,13%	9,13%

Fonte: Fator

Pipeline

Ativo	Risco	Index.	Tx.	Rating	Montante
CRI 1	Loteamento	IGPM	10,0%	A+	7.500.000
CRI 2	Corporativo	IPCA	7,0%	AA+	7.500.000
CRI 3	Loteamento	IGPM	11,0%	A	7.500.000
CRI 4	Shopping	IPCA	7,5%	AA	7.500.000
CRI 5	Corporativo	IPCA	7,5%	A	7.500.000
CRI 6	Residencial	IGPM	8,0%	AA	7.500.000
CRI 7	Loteamento	IGPM	10,5%	A	7.500.000
CRI 8	Shopping	IGPM	8,0%	A	7.500.000
CRI 9	Loteamento	IGPM	12,0%	A	5.000.000

Demais Ativos

Os demais ativos a ser adquiridos pela Emissão serão destinados à liquidez. Em um primeiro lugar, as LCIs serão utilizadas para alocar eficientemente ativos que serão utilizados no médio prazo, a uma taxa média de 92% do CDI. Os recursos que serão utilizados no curto prazo serão alocados em Compromissadas de Títulos públicos, a uma rentabilidade de 85% do CDI.

Reinvestimentos

Neste estudo de viabilidade considerou-se que o fluxo de caixa advindo de amortizações será constantemente reinvestido em novos papéis presentes no Pipeline do Gestor e aprovados em Comitê de Investimentos.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA! A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO



PREMISSAS DO ESTUDO
FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

fator administração
de recursos

Valor Total Emitido

Lote Padrão + Suplementar + Adicional	
Lote Padrão	nº cotas volume
	405.406 45.000,066,00
Lote Suplementar	nº cotas volume
	60.810 6.749.910,00
Lote Adicional	nº cotas volume
	81.081 8.999,991,00
Total	nº cotas volume
	547.297 60.749.967

Despesas da Emissão

Comissões e Despesas	R\$	R\$/Cota
Comissão de Coordenação e Colocação	1.350.001,98	3,33
Taxa de Registro na CVM	155.249,93	0,38
Advogados	85.000,00	0,21
Taxa de Análise - BM&FBovespa	30.000,00	0,07
Taxa de Registro - BM&FBovespa	25.000,00	0,06
Demais despesas	20.000,00	0,05
Total	1.665.251,91	4,11

Despesas Recorrentes

A principal despesa do Fundo é a Taxa de Administração, de 1% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo. Demais despesas englobam auditoria, custódia, escrituração, Anbima, CVM e Bovespa. Considerando já todo o montante a ser emitido, a despesa mensal média do Fundo é, aproximadamente, 238 mil reais.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA! A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO



PROJEÇÃO

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fator administração de recursos

Conforme a alocação dos recursos é feita, a evolução da taxa média contrabalaneia a queda dos índices de mercado, mantendo estável a distribuição do Fundo. Ao final dos primeiros 12 meses, o valor de distribuição é estimado em R\$ 0,93. A TIR para quem adquirir a R\$ 111,00 seria de 29,5% caso a cota volte aos 127,57 ao final dos 12 meses.

Fluxo dos ativos (R\$)	Mes1	Mes2	Mes3	Mes4	Mes5	Mes6	...	Mes12
CRI	164.989.386	179.989.386	194.989.386	209.989.386	217.489.386	224.989.386	...	229.989.386
Novas Aquisições	-	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	...	-
LCI	-	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	...	-
Novas Aquisições Compromissada	-	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	...	-
Total	67.650.000	42.650.000	22.650.000	7.650.000	7.650.000	7.650.000	...	2.650.000
Total	232.639.386	232.639.386	232.639.386	232.639.386	232.639.386	232.639.386	...	232.639.386
Rendimentos CRI	1.839.569	1.984.420	2.135.026	2.265.387	2.332.853	2.383.613	...	2.316.777
Rendimentos LCI (92%)	-	90.779	132.292	128.403	62.251	-	...	-
Rendimentos Compromissada	583.501	357.715	184.562	60.503	58.665	56.821	...	16.460
Total	2.423.070	2.432.914	2.451.879	2.454.293	2.453.769	2.440.435	...	2.333.237
Despesas Totais	-	238.803	-	238.803	-	238.803	...	-
Rentabilidade Líquida	2.184.267	2.194.111	2.213.076	2.215.490	2.214.967	2.201.632	...	2.094.434
Total de cotas	2.246.774	2.246.774	2.246.774	2.246.774	2.246.774	2.246.774	...	2.246.774
Rentabilidade a ser distribuída 100,0%	2.184.267	2.194.111	2.213.076	2.215.490	2.214.967	2.201.632	...	2.094.434
Distribuição por cota	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	0,98	...	0,93
INVESTIMENTO	111,00	-	-	-	-	-	...	127,57
DIVIDENDO	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	0,98	...	0,93
NET	110,03	0,98	0,99	0,99	0,99	0,98	...	128,50
TIR							...	29,50%

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO. NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO



RESPONSÁVEIS

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

fator administração
de recursos

Responsáveis pelo Estudo de Viabilidade



Arthur Canton Rossi



Gabriel Isepe Porto

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA! A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO

fator

5

9

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relatório dos auditores independentes

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado do exercício

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração do fluxo de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Fator Vertitá Fundo de investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Fator S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fator Vertitá Fundo de investimento Imobiliário - FII**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fator Vertitá Fundo de investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações para exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 4, o Fundo possui investimento em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundo de investimento imobiliário, que representam 97% e 2%, respectivamente, do patrimônio líquido do Fundo.

Neste sentido, considerando a relevância do valor envolvido e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Verificação da custódia dos investimentos adquiridos;
- Circularização dos saldos contábeis;
- Valoração dos investimentos na data base; e
- Adequada divulgação das notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

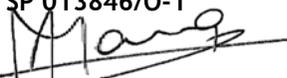
Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 03 de abril de 2017.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1


Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3



David Elias Fernandes Marinho
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota	% PL		% PL		Passivo	% PL		% PL	
		2016	2015	2016	2015		2016	2015	2016	2015
Circulante		7.287	4	6.783	5	Circulante	2.210	1	1.872	1
Disponibilidades		17	-	5	-	Rendimentos a distribuir	1.992	1	1.654	1
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		3.766	2	6.238	5	Provisões e contas a pagar	218	0	218	-
Cotas de fundos de investimento		-	-	-	-	Taxa de administração	181	0	113	-
Aplicações Operações Compromissadas - LFT	4	-	-	6.238	5	Outros	37	0	20	-
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	4	3.766	2	-	-					
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		2.834	2	-	-					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	2.834	1,64	-	-					
Outros valores a receber		670	-	540	-					
Não circulante		168.217	97,35	123.537	96	Patrimônio líquido	173.294	100	128.533	100
Realizável a longo prazo		168.217	97	123.537	96	Cotas integralizadas	182.317	105	135.896	106
Aplicações financeiras		168.217	97	123.537	96	(-) Gasto com colocação de cotas	(2.666)	(2)	(1.967)	(2)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		168.217	97	123.537	96	Lucros acumulados	64.666	37	41.915	33
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	168.697	97	125.695	98	(-) Distribuição de rendimentos	(71.023)	(40)	(47.311)	(37)
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	(480)	-	(2.158)	(2)					
Total do ativo		175.504	101	130.320	101	Total do passivo	175.504	101	130.405	101

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações dos resultados**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	24.205	14.571
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários	20.964	14.650
Rendimento de letras de crédito imobiliário	506	1.947
Lucro de certificados de recebíveis imobiliários	371	547
Prejuízo de letras de crédito imobiliário	-	(9)
Provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	(671)	(2.564)
Reversão de provisões para crédito de liquidação duvidosa de certificados recebíveis imobiliários	2.351	-
Valorização/Desvalorização de fundo de investimento imobiliário	534	-
Rendimento de fundo de investimento imobiliário	150	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	24.205	14.571
Outros ativos financeiros	683	613
Receita com cotas de fundos de renda fixa	-	487
Rendas com operações compromissadas	683	126
Outras receitas/despesas	(2.137)	(1.474)
Taxa de administração	(1.677)	(1.314)
Custódia	(92)	(79)
Correspondências e relatórios	(36)	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(139)	(24)
Taxa cetip	(23)	(13)
Taxa bovespa	(33)	-
Taxa anbima	(4)	(3)
Publicação	(20)	-
Consultoria	(80)	-
Outras despesas	(33)	(16)
Lucro líquido	22.751	13.710

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de</u>	<u>Total</u>
		<u>colocação de cotas</u>		<u>rendimentos</u>	
Saldos em 31 de dezembro de 2014	135.896	(1.967)	28.205	(29.859)	132.275
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	13.710	-	13.710
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(17.452)	(17.452)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	135.896	(1.967)	41.915	(47.311)	128.533
Integralização de cotas no exercício	46.421	(699)	-	-	45.722
Lucro do exercício	-	-	22.751	-	22.751
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(23.712)	(23.712)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	182.317	(2.666)	64.666	(71.023)	173.294

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações dos fluxos de caixa**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	10.554	8.396
Recebimento prêmio de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	28
Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário - LCI	86	-
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário	150	487
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	683	126
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	14.258	8.091
Correção Monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	383	491
(Prejuízo)/Lucro de letras de crédito imobiliário - LCI	(509)	1.631
Pagamento da taxa de administração	(1.608)	(1.317)
Pagamento de taxa de custódia	(91)	(79)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	(20)	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(329)	(86)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>23.557</u>	<u>17.768</u>
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(77.949)	(41.066)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(7.800)	(32.000)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(3.668)	-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	21.926	3.269
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	7.800	65.000
Resgate de fundos de investimento imobiliário	1.367	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	9.414	5.064
Amortização de letras de crédito imobiliário - LCI	546	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(48.364)</u>	<u>267</u>
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	46.421	-
Gastos com colocação de cotas	(699)	-
Rendimentos pagos	(23.374)	(17.139)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>22.348</u>	<u>(17.139)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.459)</u>	<u>896</u>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	6.243	5.347
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.784	6.243

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário - CVM sob o código (174-0), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº. 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de doze anos contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição pública das cotas do Fundo. Em Consulta Formal aos Cotistas, foi aprovada a alteração do prazo de duração do Fundo para indeterminado, a partir de 21 de outubro de 2013.

O Fundo é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cotas de FII), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (cotas de FIDC), cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (cotas de FI RF) e debêntures.

O Fundo foi constituído em 01 de fevereiro de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 26 de julho de 2010, sendo encerrada em 31 de janeiro de 2011, após distribuição das 28.941.930 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, em 24 de março de 2011.

Em 09 de novembro de 2012, o Fundo iniciou a Segunda Oferta Pública de Cotas, emitindo 586.956 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 20 de dezembro de 2012, havendo subscrição integral das cotas. Foi captado o montante total de R\$ 67.500 dos quais R\$ 10.000 foram objeto do Lote Adicional e R\$ 7.500 do Lote Suplementar.

Em 14 de outubro de 2014, o Fundo iniciou a Terceira Oferta Pública de Cotas, emitindo 359.390 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 21 de novembro de 2014, havendo subscrição integral das cotas. Foi captado o montante total de R\$ 39.533 dos quais R\$ 4.533 objeto do Lote Suplementar.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 5.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2016 e 2015 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Operações compromissadas - LFT	-	6.238
Operações compromissadas - LTN	3.767	-

De caráter imobiliário

(a) O Fundo possui cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme abaixo:

Fundo	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2016			31/12/2015		
			Qtd	Valor	% (**)	Qtd	Valor	% (**)
(a) Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - FII	BCRI11	Títulos e Valores Mobiliários	24.326	2.834	0,31%	-	-	-

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

(b) O Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, conforme abaixo:

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Título	Emissão/ Série	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Rating	Atualização Monetária
CRI	1ª / 1ª	5.691	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	7,50% a.a.	A+	IGP-DI
CRI	4ª / 34ª	482	Gaia Securitizadora S.A.	18/10/2021	7,00% a.a.	AA	IGP-M
CRI	5ª / 29ª	2.039	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4ª / 39ª	4.006	Gaia Securitizadora S.A.	20/12/2021	8,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 12ª	5.429	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 42ª	9.768	Habitasec Securitizadora S.A.	17/12/2022	10,00% a.a.	N/A	IPC-Fipe
CRI (i)	1ª / 86ª	1.841	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	25/02/2023	6,50% a.a.	N/A	IPCA
CRI	1ª / 94ª	1.218	RB Capital Securitizadora S.A.	12/06/2023	4,30% a.a.	AAA	IPCA
CRI	2ª / 192ª	1.394	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	22/07/2023	6,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 93ª	3.752	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/12/2023	6,46% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 8ª	7.499	Barigui Securitizadora S.A.	20/10/2023	7,30% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	1ª / 97ª	8.125	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/03/2024	6,34% a.a.	AA	IPCA
CRI	2ª / 208ª	5.609	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	20/07/2024	9,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 20ª	4.766	Habitasec Securitizadora S.A.	10/12/2024	6,95% a.a.	A-	IPCA
CRI	2ª / 255ª	8.684	Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização	04/05/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 22ª	7.461	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67% a.a.	AA-	IPCA
CRI	1ª / 95ª	4.081	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/11/2029	7,73% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 69ª	1.367	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	15/07/2031	5,08% a.a.	AAA	IPCA
CRI	1ª / 259ª	628	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 156ª	4.595	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	BBB	IGP-M
CRI	1ª / 157ª	1.244	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	12,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 180ª	612	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/08/2040	8,00% a.a.	A	IGP-M
CRI	1ª / 261ª	2.071	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	1,18% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 269ª	139	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2041	8,00% a.a.	A-	IGP-M
CRI	1ª / 74ª	11.919	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	17/07/2024	9,32% a.a.	AA	IPCA
CRI	1ª / 64ª	6.521	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12,00% a.a.	A+	IGP-M
CRI	1ª / 122ª	8.755	RB Capital Securitizadora Residencial S.A.	07/05/2026	8,28% a.a.	AA+	IPCA
CRI	4ª / 79ª	7.502	Gaia Securitizadora S.A.	14/11/2027	10,50% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 63ª	6.073	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	21/06/2019	2,00% a.a.	AA-	CDI
CRI	1ª / 109ª	3.047	RB Capital Securitizadora S.A.	07/05/2026	7,38% a.a.	AA	IPCA
CRI	4ª / 7ª	4.882	Gaia Securitizadora S.A.	10/05/2025	7,13% a.a.	AAA	IGP-DI
CRI	1ª / 1ª	2.063	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	8,65% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 14ª	2.193	TRX Securitizadora S.A.	12/12/2031	7,76% a.a.	AAA*	IGP-M
CRI	1ª / 79ª	5.141	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	08/10/2018	2,00% a.a.	AA-	CDI
CRI	1ª / 119ª	6.204	RB Capital Securitizadora S.A.	17/03/2026	7,63% a.a.	N/A	IPCA
CRI	4ª / 52ª	7.749	Gaia Securitizadora S.A.	14/07/2023	2,00% a.a.	N/A	CDI
CRI	1ª / 83ª	1.117	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/07/2031	11,00% a.a.	N/A	IGP-M
CRI	1ª / 18ª e 19ª	3.030	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2026	12,00% a.a.	brA-	IPCA
Total CRI		168.697					

*rating corporativo

(i) O valor de mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. no montante de R\$ 1.841 possui "Provisão de Devedores Duvidosos" no montante de (R\$ 480).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's no montante de R\$ 168.217 (R\$ 123.537 em 2015).

5. Riscos associados ao Fundo

5.1 Riscos de mercado

5.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

5.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

"Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:"

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

5.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

5.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

"Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente."

5.1.6 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

5.2.1 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

5.2.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

"(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

"(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

5.2.3 Risco de desapropriação

"Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros."

5.3 Riscos relativos ao Fundo

5.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4.3.2 Desempenho passado

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

5.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

6. Taxa de administração

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

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 1.677 (exercício anterior - R\$ 1.314) a título de taxa de administração.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Nos exercícios de 2015 e 2016 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Em 2015, foi distribuído rendimentos no montante de R\$ 23.712 (exercício anterior - R\$ 17.452), abaixo demonstrados:

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2016	2015
Base de cálculo - Lucro contábil apurado segundo regime de competência	22.751	13.710
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4.208)	(4.763)
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	2.860	2.609
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	4.763	6.256
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(2.609)	(44)
Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição	23.557	17.768
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	22.379	16.880
Rendimentos apropriados no exercício	23.712	17.452
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	1.654	1.341
Resultado do exercício distribuído	21.720	16.111
Total pago no exercício	23.374	17.452
Resultado do exercício a distribuir	1.992	1.654

9. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2016 estão compostos por 1.694.502 (exercício anterior - 1.235.765) cotas, com valor R\$ 102,268280 (exercício anterior - R\$ 104,010929) cada, totalizando R\$ 173.294 (exercício anterior - R\$ 128.533).

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 26 de julho de 2010, correspondente a 100.000.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 28.941.930 cotas ao valor nominal de R\$ 1,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.925, em 31 de janeiro de 2011. Em 14 de junho de 2011 houve grupamento das cotas em assembléia geral de cotistas na razão de 100/1.

Em relação à segunda emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 01 de outubro de 2012, correspondente a 434.783 cotas, a quantidade cotas da segunda emissão inicialmente ofertada foi acrescida de 15%, ou seja, em 65.217 cotas suplementares, sendo a segunda emissão acrescida em mais 20% da quantidade original, ou seja, em 86.956 cotas adicionais, perfazendo o total de 586.956 cotas ofertadas nesta segunda emissão. Foram subscritas e integralizadas a totalidade das cotas ao valor nominal unitário de R\$ 115,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 66.203, entre 09 de novembro de 2012 e 08 de maio de 2013.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em relação à terceira emissão, o início da distribuição pública foi de até 318.182 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 110,00, perfazendo o montante total de até R\$ 35.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Terceira Emissão”), conforme aprovado por Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas realizadas em 22 de julho de 2014 e em 15 de setembro de 2014, as quais foram devidamente registradas em 22 de julho de 2014, sob o número 8882208, e em 16 de setembro de 2014, sob o nº 8888712, respectivamente, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Assembleia Geral de Emissão”). Foi encerrada a distribuição de cotas da 3ª (terceira) oferta pública do Fundo, correspondente a 359.390 cotas, sendo 171.384 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 188.006 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 110,00, representando um montante de R\$ 39.533.

Em relação à quarta emissão, o início da distribuição pública foi de até 339.806 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 103,00, perfazendo o montante total de até R\$ 35.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 04 de abril de 2014 em segunda convocação, cuja ata foi devidamente registrada em 05 de abril de 2016, sob o número 8.935.519, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Assembleia Geral de Emissão”). Foi encerrada a distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, correspondente a 458.737 cotas, sendo 290.332 cotas subscritas e integralizadas via exercício do Direito de Preferência e 249.405 cotas subscritas e integralizadas no âmbito geral da Oferta, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 103,00, representando um montante de R\$ 47.250.

10. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código VRTA11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Data	Valor da cota em 2016
29/01/2016	100,20
29/02/2016	105,30
31/03/2016	110,30
29/04/2016	109,92
31/05/2016	109,94
30/06/2016	112,96
29/07/2016	113,00
31/08/2016	114,00
30/09/2016	123,00
31/10/2016	129,00
30/11/2016	126,50
29/12/2016	123,00

11. Rentabilidade

O valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 1,53 (exercício anterior - R\$ 1,11).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 1,59% (exercício anterior - 1,41%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	2016		2015	
	Valor	Valor	Valor	Percentual
Taxa de administração	1.677	1,07	1.314	0,99
Custódia	92	0,06	79	0,06
Correspondências e relatórios	36	0,02	25	0,02
Taxa de fiscalização CVM	139	0,09	24	0,02
Taxa Cetip	23	0,01	13	0,01
Taxa Bovespa	33	0,02	-	-
Taxa Anbima	4	0,00	3	0,00
Publicação	20	0,01	-	-
Consultoria	80	0,05	-	-
Despesas cartorais	1	0,00	1	0,00
Outras despesas	32	0,02	15	0,00
Total despesas administrativas	2.137	1,36	1.474	1,08

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 157.099 (exercício anterior - R\$ 132.394).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

13. Tributação

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

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

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

16. Operações com partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada ao Administrador ou ao Gestor da carteira.

Além dos serviços de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 1.677 (nota 6) e dos serviços de distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo, as transações realizadas pelo Fundo com partes relacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 estão assim distribuídas no quadro abaixo:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagens
Banco Fator S.A.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Compra	1.106	1

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Ativos	31/12/2016			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas - LTN	3.766	-	-	3.766
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	168.217	-	168.217
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	2.834	-	-	2.834
Total do ativo	6.600	168.217	-	174.817

Ativos	31/12/2015			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas - LFT	6.238	-	-	6.238
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	123.537	-	123.537
Total do ativo	6.238	123.537	-	129.775

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

18. Indicadores financeiros

Performance operacional

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2015	128.533
Outras (receitas) despesas operacionais	
Receitas com Ativos Financeiros	24.888
Despesa operacional e administrativa	(2.137)
Lucro Líquido	22.751
Distribuição de rendimentos	(23.712)
Integralização de cotas no exercício	46.421
Gastos com colocação de cotas	(699)
Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2016	173.294

19. Outras informações

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

20. Alterações estatutárias

Em 29 de abril de 2016, a Ata da Assembleia Geral de Cotistas aprovou as Demonstrações Contábeis apresentadas pelo Administrador e o parecer dos Auditores Independentes, disponibilizados nos termos do inciso "I" do artigo 18 da instrução CVM nº. 472 de 31 de outubro de 2008 com a redação dada pelas alterações posteriores e foi demonstrado que o valor da cota patrimonial do Fundo, considerando o período de 30/12/2014 a 31/12/2015, sofreu uma variação de R\$ 107,038958 para R\$ 10,010929. A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 1,41%.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expresso em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 27 de abril de 2016, o Instrumento Particular de Alteração deliberou as seguintes alterações no Regulamento do Fundo: (i) exclusão do termo “até” constante no capítulo relativo à política de distribuição de resultados; e (ii) a adequação do quórum de deliberação sobre a eleição e distribuição do representante dos cotistas constante no capítulo relativo à assembleia geral.

Em 4 de abril de 2016, a Ata da Assembleia Geral de Quotistas deliberou a 4ª (quarta) emissão de Quotas do Fundo, a ser realizada de acordo com a Instrução CVM nº 400/003 e da Instrução CVM nº 472/08, e em virtude da aprovação da Oferta conforme exposto anteriormente, deliberou a adaptação do regulamento do Fundo às alterações trazidas pela Instrução CVM nº 571/15, foi aprovada, tendo em vista o disposto na alínea (ii) do parágrafo 1º do artigo 7º da referida instrução, que dispõe que os regulamentos dos fundos de investimento imobiliário deverão ser adaptados à nova regulamentação imediatamente, caso realizem, oferta pública de quotas registradas na CVM.

Em 5 de janeiro de 2015, a Ata da Assembleia Geral de Cotistas deliberou sobre a contratação, como prestadora de serviços de gestão do Fundo a FAR Fator Administração de Recursos Ltda, para exercer a atividade de gestão de carteiras de fundos de investimento em substituição do Banco Fator S.A, com efetivação a partir de 19/01/2015.

19. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617/O-1

PAULO VELLANI DE LIMA
Diretor Responsável

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)