

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO
FATOR VERITÀ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Coordenador Líder



Assessor Legal



Coordenadores Contratados



Participantes Especiais

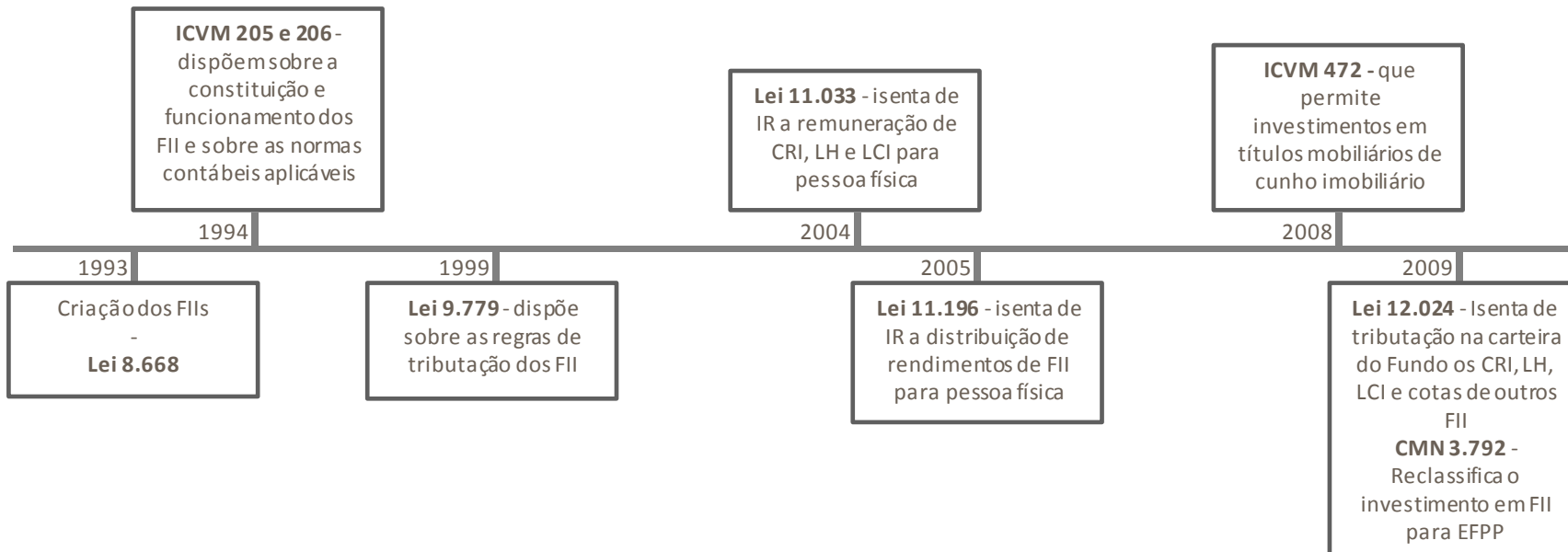


A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

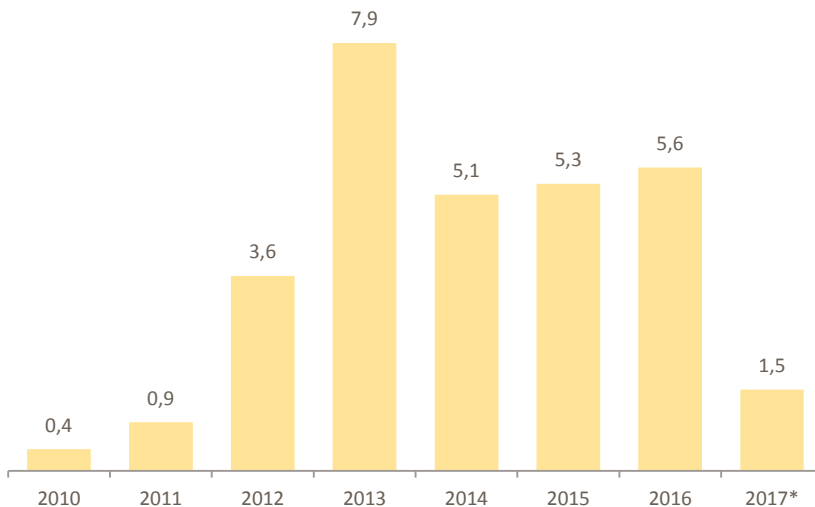


A lei 8.668/93 criou os FIIs que foram originalmente regulamentados pela instrução CVM nº 205/94. Com o passar do tempo, foram feitos aperfeiçoamentos regulatórios:



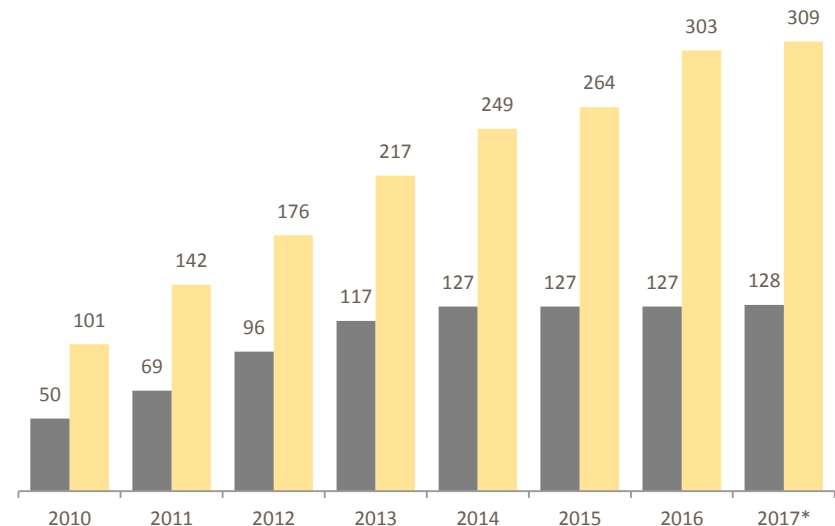
A partir da isenção tanto do veículo quanto dos ativos por ele investidos, houve a aceleração do crescimento do setor como um todo. O número de Fundos registrados, assim como a negociação dos Fundos em bolsa e balcão, sofreu um salto importante no mercado brasileiro.

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



Fonte: BM&FBovespa e Fator
*números atualizados até março/2017

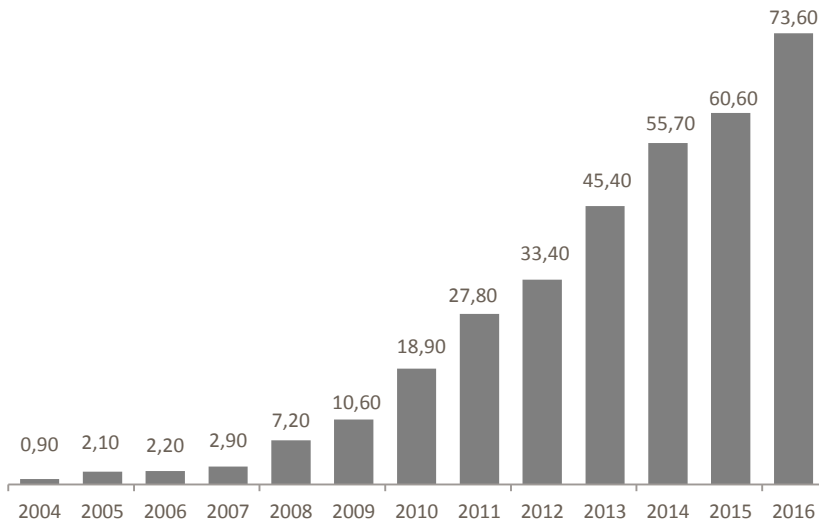
Número de Fundos Registrados



Fonte: BM&FBovespa e Fator
*números atualizados até março/2017

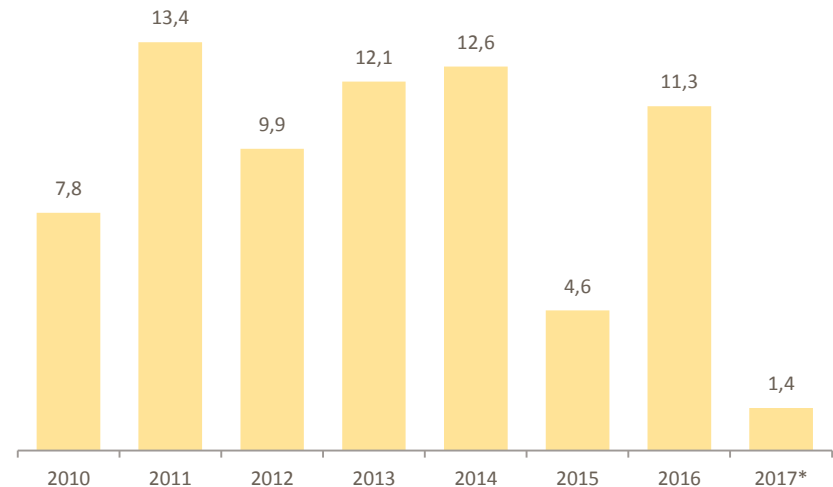
Os CRIs, por também terem seus rendimentos isentos de imposto de renda para pessoas físicas e Fundos Imobiliários, têm seu estoque crescente devido ao volume emitido anualmente.

Estoque de CRI
(R\$ bilhões)



Fonte: ABECIP e Fator

Ofertas Públicas de CRI
(R\$ Bilhões)



Fonte: BM&F Bovespa e Fator

*números atualizados até março/2017

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | O Fundo

fator administração
de recursos

Pág. 19 a 25 do Prospecto

Fundo	Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Banco Fator S.A.
Gestor	Fator Administração de Recursos
Escriturador e Custodiante	Itaú Unibanco S.A.
Público Alvo	Investidores em geral
Prazo	Indeterminado
Taxa de Administração	1% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo
Pagamento de Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP – M + 6% a.a. (A rentabilidade alvo não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor em alcançar ou reproduzir a rentabilidade alvo para as cotas do Fundo)
Número de Cotas Emitidas	1.694.502
Patrimônio Líquido	175.866.096,14 (28/04/2017)
Código de Negociação	VRTA11
Ofertas Concluídas	4 emissões de cotas realizadas
Ativos Alvo	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures
Número de Cotistas	Condomínio Fechado

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Rentabilidade (28/04/2017)

fator administração
de recursos

Pág. 69 do Prospecto

Período	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Resultado Líquido	Dist. por Cota	Cota Mercado	Dividend Yield(1)	Dividend Yield(2)
maio-16	133.707.507,47	108,20	1.736.605,14	1,41	109,94	1,28%	1,27%
junho-16(3)	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

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

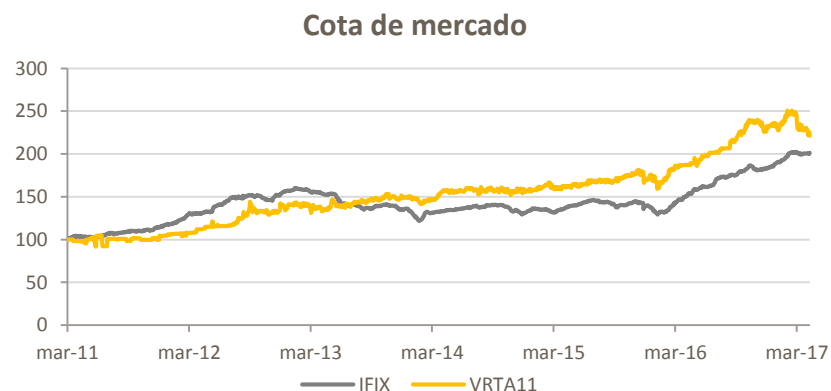
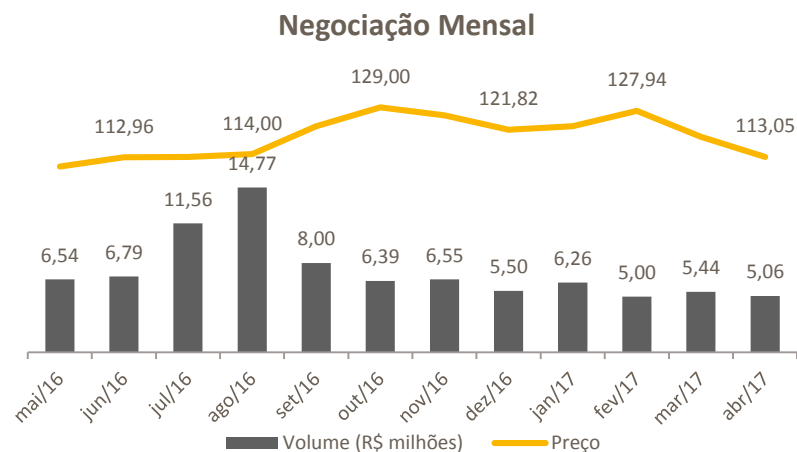
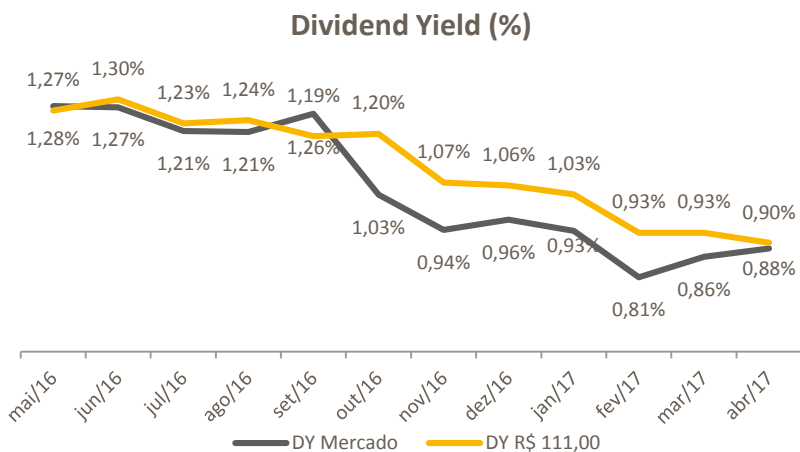
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Dividend Yield e Mercado Secundário (28/04/2017)

fator administração
de recursos

Pág. 68 a 70 do Prospecto



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

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Carteira do Fundo (28/04/2017)

fator administração
de recursos

Pág. 71 do Prospecto

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%

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

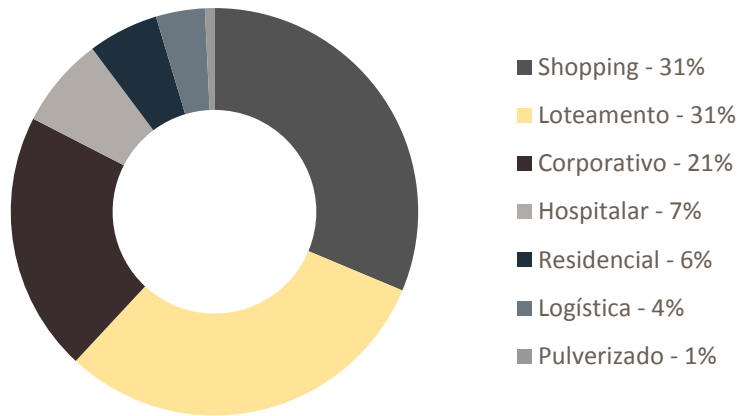
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Carteira do Fundo (28/04/2017)

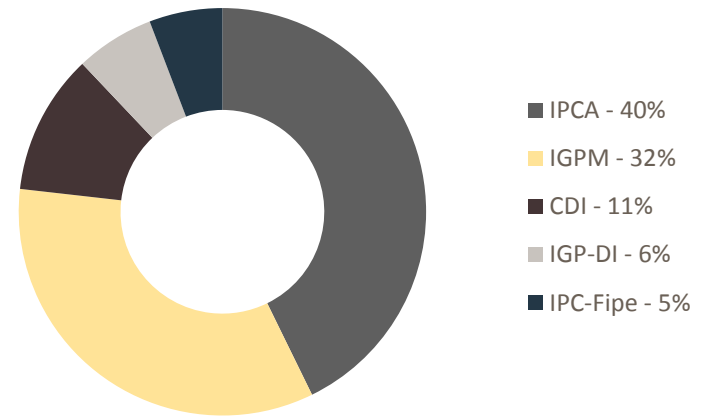
fator administração
de recursos

Pág. 71 do Prospecto

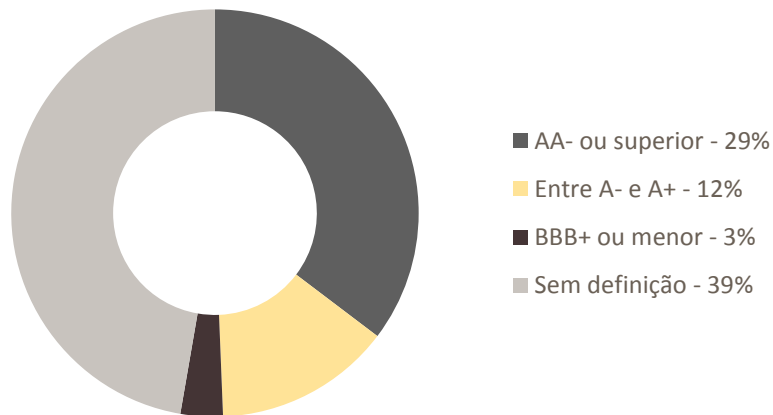
Tipo de risco



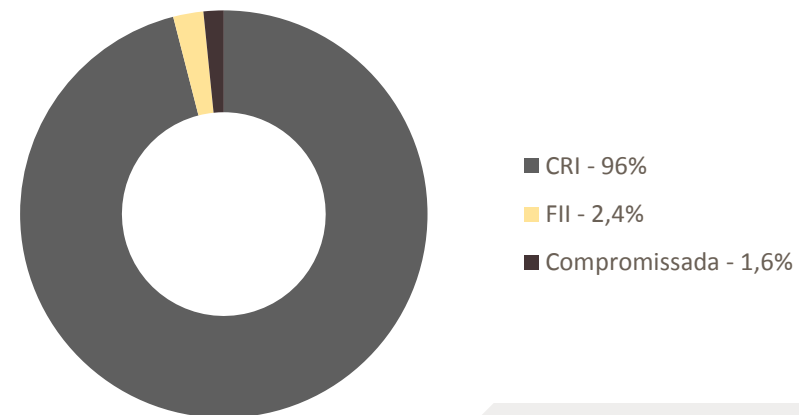
Indexador



Rating



Ativo-Alvo



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Características da Oferta

fator administração
de recursos

Pág. 19 a 25 do Prospecto

Emissão	Oferta pública da 5ª Emissão de Cotas
Forma de Distribuição	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03
Volume Total da Oferta	R\$ 45.000.066,00
Número de Cotas	405.406
Lote Suplementar	15% - R\$ 6.749.910,00 – 60.810 cotas
Lote Adicional	20% - R\$ 8.999.991,00 – 81.081 cotas
Valor da Cota	R\$ 111,00
Custos	3% de colocação + 250 mil (custos estimados)
Volume Mínimo	R\$ 9.999.990,00 – 90.090 cotas
Investimento Mínimo	R\$ 5.550,00 – 50 cotas
Negociação das Cotas	BM&F Bovespa
Direito de Preferência	0,23924787/cota
Coordenadores	Concórdia DTVM (Líder), Banco Fator, XP Investimentos e Ourinvest DTVM
Participantes Especiais	Socopa, Spinelli e Geração Futuro
Assessores Legais	PMKA Advogados

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Estudo de Viabilidade

fator administração
de recursos

Pág. 72 do Prospecto

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	238.803	238.803	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	...	0,93
Fluxo de caixa	-	110,03	0,98	0,99	0,99	0,99	...	128,50
TIR		29,50%						

* O Estudo de Viabilidade foi feito para apresentação na AGE de aprovação da 5ª Emissão, com preços do dia 24/02/2017.

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

Ativos atualmente em análise para aquisição após o encerramento da Oferta

Ativo	Risco	Index.	Tx.	Rating	Montante	% Ativos
CRI 1	Loteamento	IGPM	10,00%	A+	7.500.000	12%
CRI 2	Corporativo	IPCA	7,00%	AA+	7.500.000	12%
CRI 3	Loteamento	IGPM	11,00%	A	7.500.000	12%
CRI 4	Shopping	IPCA	7,50%	AA	7.500.000	12%
CRI 5	Corporativo	IPCA	7,50%	A	7.500.000	12%
CRI 6	Residencial	IGPM	8,00%	AA	7.500.000	12%
CRI 7	Loteamento	IGPM	10,50%	A	7.500.000	12%
CRI 8	Shopping	IGPM	8,00%	A	7.500.000	12%
CRI 9	Corporativo	IGPM	12,00%	A	5.000.000	8%

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Cronograma Tentativo

fator administração
de recursos

Pág. 52 do Prospecto

Evento	Etapa	Datas Estimadas ⁽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

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

liberação pela BM&FBOVESPA

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

AS DATAS APRESENTADAS NESTE CRONOGRAMA SÃO MERAMENTE INDICATIVAS, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO DEVIDO A EXIGÊNCIAS DA CVM E DA BM&F BOVESPA E/OU A CRITÉRIO DO COORDENADOR LÍDER.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

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.

1. RISCOS DE MERCADO
2. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO
3. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO
4. RISCOS RELATIVOS ÀS NOVAS EMISSÕES
5. RISCOS RELATIVOS À OFERTA
6. RISCO TRIBUTÁRIO
7. RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES TENDO EM VISTA QUE O ADMINISTRADOR ELABOROU O “ESTUDO DE VIABILIDADE”.
8. RISCO OPERACIONAL
9. RISCO DE GOVERNANÇA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

1) RISCOS DE MERCADO

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

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.

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.

2) RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral 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.

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.

RISCOS 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.

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.

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.

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

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

REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJETOS: O Fundo, o Administrador, o Gestores e os Coordenadores 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 173 deste Prospecto, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS: Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS (continuação): 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.

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

RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO FUNDO: O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário pode ser comparado, para determinados fins 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.

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

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas das 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.

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

RISCO DE 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.

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

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

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.

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.

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.

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.

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

RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CUSTODIANTE: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do 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.

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.

4) RISCOS RELATIVOS À OFERTA

RISCO RELACIONADO À CESSÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E À DILUIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO DOS ATUAIS COTISTAS: Nos termos do Regulamento do Fundo, há a possibilidade dos atuais Cotistas cederem seu direito de preferência entre os atuais Cotistas ou a terceiros, a seu exclusivo critério. Caso os atuais Cotistas realizem esta cessão, os cessionários, poderão exercer e serão titulares de direitos idênticos aos dos atuais Cotistas do Fundo, o que poderá causar desequilíbrio nas relações relacionadas à aquisição de novas cotas e diluição de participação dos atuais Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência.

RISCOS DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, 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.

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 ou ordem de investimento, 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.

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.

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

INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA: Conforme previsto no item “Registro para Colocação e Negociação” na página 48 deste Prospecto, o início da negociação na BM&FBOVESPA das novas Cotas objeto da Quinta Emissão ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, conforme previsto no item “Cronograma Tentativo da Oferta” na página 52 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.

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.

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.

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) 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.

INFORMAÇÕES CONTIDAS NO 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 NO 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.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fator Verità | Contato

fator administração
de recursos

Pág. 16 do Prospecto

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

Coordenador Líder

Rua Líbero Badaró, nº 425, 23º andar

CEP 01.009-905, São Paulo - SP

Nome: Mauro Sergio Mattes

Tel.: (11) 3292-1466

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

BANCO FATOR S.A.

Administrador

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares

CEP 04530-001, São Paulo - SP

Nome: Keite Bianconi

Tel.: (11) 3049-6018

E-mail: kbianconi@fator.com.br

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 73 A 82 DO PROSPECTO.

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”)

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:

COORDENADORES CONTRATADOS

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 F–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

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/ofertasem-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”)