

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DA SÉTIMA EMISSÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, CEP 04530-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de administrador ("Administrador") do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído por meio do "*Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, o qual aprovou o seu regulamento, conforme alterado pelo "*Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", registrado em 28 de abril de 2016 sob o nº 8.937.648, perante 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e retificado pelo "*Termo de Retificação do Regulamento de 27 de abril de 2016 do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", registrado em 29 de janeiro de 2018 sob o nº 8.987.336 perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Regulamento"), inscrito no CNPJ sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Fundo"), resolve, por meio do presente instrumento, aprovar a realização da sétima emissão de cotas do Fundo ("Cotas" e "Sétima Emissão", respectivamente), a ser realizada em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta"), conforme os principais termos e condições abaixo:

- a) Autorização da Oferta:** A autorização, pelo Administrador, de realização da Oferta é realizada nos termos do artigo 15º do Regulamento. O montante pré-aprovado de até 10.000.000,00 (dez milhões) de cotas, referido nos parágrafos 1º e 2º do artigo 15º do Regulamento, não foi atingido, sendo dispensada, portanto, a necessidade de convocação de assembleia geral de cotistas para a aprovação da realização da Sétima Emissão.
- b) Coordenador Líder da Oferta:** É a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder");
- c) Gestor:** É o **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51 ("Gestor");

- d) Escriturador e Custodiante:** É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;
- e) Auditor Independente:** É o **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES**, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79;
- f) Emissão:** 7ª (sétima) emissão pública de Cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries;
- g) Quantidade de Cotas a serem Emitidas:** A Sétima Emissão de Cotas do Fundo será composta por até, inicialmente 4.291.259 (quatro milhões, duzentas e noventa e um mil e duzentas e cinquenta e nove) Cotas do Fundo, podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 858.251 (oitocentas e cinquenta e oito mil, duzentos e cinquenta e uma) Cotas ("Cotas Adicionais"); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- h) Valor Nominal Unitário das Cotas:** R\$ 110,53 (cento e dez reais e cinquenta e três centavos), na data de subscrição e integralização das Cotas, observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Valor Nominal Unitário"), sendo certo que, ao considerar a Taxa de Distribuição Primária, à cada uma das Cotas será acrescida a quantia de R\$ 4,47 (quatro reais e quarenta e sete centavos), perfazendo o montante total de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) a ser integralizado por Cota;
- i) Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 474.312.857,27 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, trezentos e doze mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e sete centavos) ("Volume Total da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial e aumentado em função da emissão das Cotas Adicionais;
- j) Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta:** Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta ("Distribuição Parcial"), desde que observado o volume mínimo da Oferta correspondente a 452.365 (quatrocentas e cinquenta e duas mil, trezentas e sessenta e cinco) Cotas, totalizando R\$ 49.999.903,45 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e três reais e quarenta e cinco centavos) ("Volume Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta após decorrido o prazo de distribuição, conforme definido no prospecto da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá realizar,

entre os investidores subscritores das Cotas, o rateio dos recursos recebidos por força da integralização das Cotas e devolver tais recursos aos investidores, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do prazo de distribuição;

- k) Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,0389% (quatro inteiros e trezentos e oitenta e nove décimos de milésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 4,47 (quatro reais e quarenta e sete centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na CVM e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e, (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”);
- l) Direito de Preferência:** Será assegurado aos cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”, “Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Anúncio de Início, ou seja, fará jus ao exercício do Direito de Preferência o investidor que seja cotista do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do prospecto da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas indicado abaixo. Será permitida a cessão do Direito de Preferência para outros cotistas ou para terceiros, observadas as disposições aplicáveis da B3 e de acordo com a autorregulação da B3;
- m) Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,884706287, a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- n) Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** Encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas, será

conferido, aos cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá direito, conforme Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção, a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além do fator de proporção acima descrito no parágrafo acima), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional", e quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação de Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Cotas remanescentes será colocada pelas instituições participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, no período a ser determinado no prospecto da Oferta, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;

- o) Público Alvo da Oferta:** As Cotas do Fundo são destinadas a: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem pedido de subscrição durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos ("Investidores Não Institucionais"); e(ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis

e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos ("Investidores Institucionais" e, quando em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores"). No âmbito da Oferta será vedada a colocação das Cotas para entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

- p) Montante Mínimo de Investimento:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever o valor mínimo de investimento, relativo à quantidade mínima de 31 (trinta e uma) Cotas, totalizando o montante de R\$ 3.426,43 (três mil, quatrocentos e vinte e seis reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 3.565,00 (três mil, quinhentos e sessenta e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo de Investimento"). Não obstante, poderá ser realizada a subscrição de Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento: (i) caso o investidor condicione sua subscrição a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03; e (ii) na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda. O Montante Mínimo de Investimento não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;
- q) Direito aos Rendimentos das Cotas:** As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. Para fins de registro e cálculo junto ao Administrador e à B3 dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas na data de liquidação da Oferta, as quais terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas da primeira emissão de cotas do Fundo, as Cotas da segunda emissão de cotas do Fundo, as Cotas de terceira emissão de cotas do Fundo, as Cotas de quarta emissão de cotas do Fundo, as Cotas de quinta emissão de cotas do Fundo, as Cotas da sexta emissão e as Cotas da Sétima Emissão passem a ter os mesmos amor;
- r) Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), podendo contar com a participação do **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Coordenador Contratado"), sendo certo que o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas objeto da Oferta ("Participantes Especiais",

em conjunto com o Coordenador Contratado “Instituições Contratadas” e, quando e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”);

- s) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. Somente depois de integralizadas as Cotas, encerrada a Oferta e obtida a autorização pela B3 para início da negociação das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, a partir da data a ser informada pelo Administrador aos Cotistas. É vedada a negociação das Cotas do Fundo for a do ambiente de negociação da B3;
- t) Procedimento de Subscrição:** A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e termo de adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização;
- u) Rentabilidade Alvo:** O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo IGP-M, acrescida de 8,0% (oito inteiros por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos cotistas quando da Sétima Emissão, considerando os Ativos (conforme definidos a seguir) e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas da Sétima Emissão do Fundo;
- v) Prazo do Fundo:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado;
- w) Destinação dos Recursos:** Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de ativos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, quais sejam, certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa e debêntures (“Ativos”), nos termos da política de investimentos do Fundo. O Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme Política de Investimentos. Os Ativos a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial e industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, ou industrial, prontos ou em construção;
- x) Publicações:** Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores do Administrador e das Instituições Participantes da

Oferta, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03; e

y) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Sétima Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Este instrumento deverá ser registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

BANCO FATOR S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: