

FATO RELEVANTE

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 11.664.201/0001-00

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 instituição administradora (“Administrador”) do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 11.664.201/0001-00 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “Instrumento Particular de Aprovação da Sétima Emissão de Cotas do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e a “Rerratificação ao Instrumento Particular de Aprovação da Sétima Emissão de Cotas do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Atos do Administrador”), por meio dos quais o Administrador aprovou a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 7ª emissão do Fundo (“Cotas da 7ª Emissão” e, em conjunto com as cotas de emissões anteriores do Fundo, “Cotas”), em série única (“7ª Emissão”) a serem distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), e conforme a possibilidade prevista nos termos do Capítulo IX. do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 7ª Emissão (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação da **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”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, 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”), e de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidados a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 7ª Emissão junto aos investidores (“Participantes Especiais”, em conjunto com o Coordenador Contratado “Instituições Contratadas” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), nos

termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 7ª Emissão

As Cotas da 7ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), 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.

Quantidade de Cotas

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.

Valor da Cota da 7ª Emissão

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, 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.

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.

Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 7ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas Cotas da 7ª Emissão perfazendo, no mínimo, R\$ 49.999.903,45 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e três reais e quarenta e cinco centavos) (“Montante Mínimo da Oferta”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400/03 (“Distribuição Parcial”). As Cotas da 7ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

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 4,0441% (quatro inteiros e quatrocentos e quarenta e um 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.

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.

Fator de Proporção

O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,8847062874, 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).

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 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.

Montante Mínimo de Investimento

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir uma quantidade mínima de Cotas, conforme previsto nos documentos da Oferta. Tal quantidade mínima não será aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como nas demais hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrita nos documentos da Oferta.

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.

Prazo da Oferta

6 (seis) meses.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da 7ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

BANCO FATOR S.A.