

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4^a
EMISSÃO DE COTAS DO

FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII



Coordenador Líder



Participantes Especiais



Coordenador Contratado



Assessor Legal



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Pág. 71 do Prospecto

Características

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado com o propósito de aplicar recursos financeiros no mercado imobiliário por meio da participação em ativos financeiros de base imobiliária.

Vantagens

- Renda isenta¹ de IR para Pessoas Físicas;
- Maior diversificação de risco;
- Possibilidade de venda das cotas no mercado secundário; e
- Menor ticket de investimento comparado a outras modalidades de investimento no mercado imobiliário.

¹ De acordo com o artigo 3º da Lei 11.033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo.

-> LER CUIDADOSAMENTE O FATOR DE RISCO “RISCOS TRIBUTÁRIOS” E “RISCO RELACIONADOS À LIQUIDEZ” CONSTANTE RESPECTIVAMENTE NAS PÁGINAS 89 E 83 DO PROSPECTO DEFINITIVO.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Fator Verità FII

Págs. 18 a 23 do Prospecto

Fundo	Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário FII
Ticker	VRTA11
Prazo	Indeterminado
Objetivo	Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, podendo investir alternativamente em: LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FIF e Debêntures
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a. (A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura).
Número de Cotista	2.398 cotistas (Data Base 29/02/2016 - Quantidade de cotas: 1.235.765 - Fonte: Banco Itaú)
Patrimônio Líquido	R\$ 131.391.596,74 (Data base 29/02/2016 - Fonte: Banco Itaú)
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo
Distribuição	Mensal
Negociação	Mercado de Bolsa da BM&Fbovespa (VRTA11)
Administrador	Banco Fator S.A.
Gestor	Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)
Custodiano	Itaú Unibanco S.A.
Escriturador	Itaú Unibanco S.A.
Auditor Independente	BDO Brasil Auditores



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Desempenho do Fator Verità FII

Pág. 79 do Prospecto

O Fundo distribuiu nos últimos 12 meses R\$ 14,84 por cota, e teve um Dividend Yield médio de 1,15%, conforme apresentado na tabela abaixo:

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Nº de Cotas	Distribuição por Cota (R\$)	Cota de Mercado (R\$)	Dividend Yield
mar/15	133.097.999,75	107,70	1.285.226,27	1.235.765	1,04	108,60	0,96%
abr/15	133.401.502,77	107,95	1.257.106,53	1.235.765	1,02	109,90	0,93%
mai/15	133.783.177,32	108,26	1.394.269,16	1.235.765	1,13	110,39	1,02%
jun/15	133.998.573,88	108,43	1.488.146,95	1.235.765	1,20	109,00	1,10%
jul/15	132.693.978,74	107,38	1.583.142,66	1.235.765	1,28	109,90	1,17%
ago/15	131.278.041,18	106,23	1.662.798,46	1.235.765	1,35	109,15	1,23%
set/15	129.895.178,13	105,11	1.598.222,04	1.235.765	1,29	108,10	1,20%
out/15	128.159.202,40	103,71	1.525.700,83	1.235.765	1,23	110,60	1,12%
nov/15	128.100.215,38	103,66	1.505.361,20	1.235.765	1,22	111,62	1,09%
dez/15	128.533.066,17	104,01	1.654.369,38	1.235.765	1,34	105,50	1,27%
jan/16	130.121.375,40	105,30	1.669.746,88	1.235.765	1,35	100,20	1,35%
fev/16	131.391.596,74	106,32	1.719.226,38	1.235.765	1,39	105,30	1,32%

-> 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

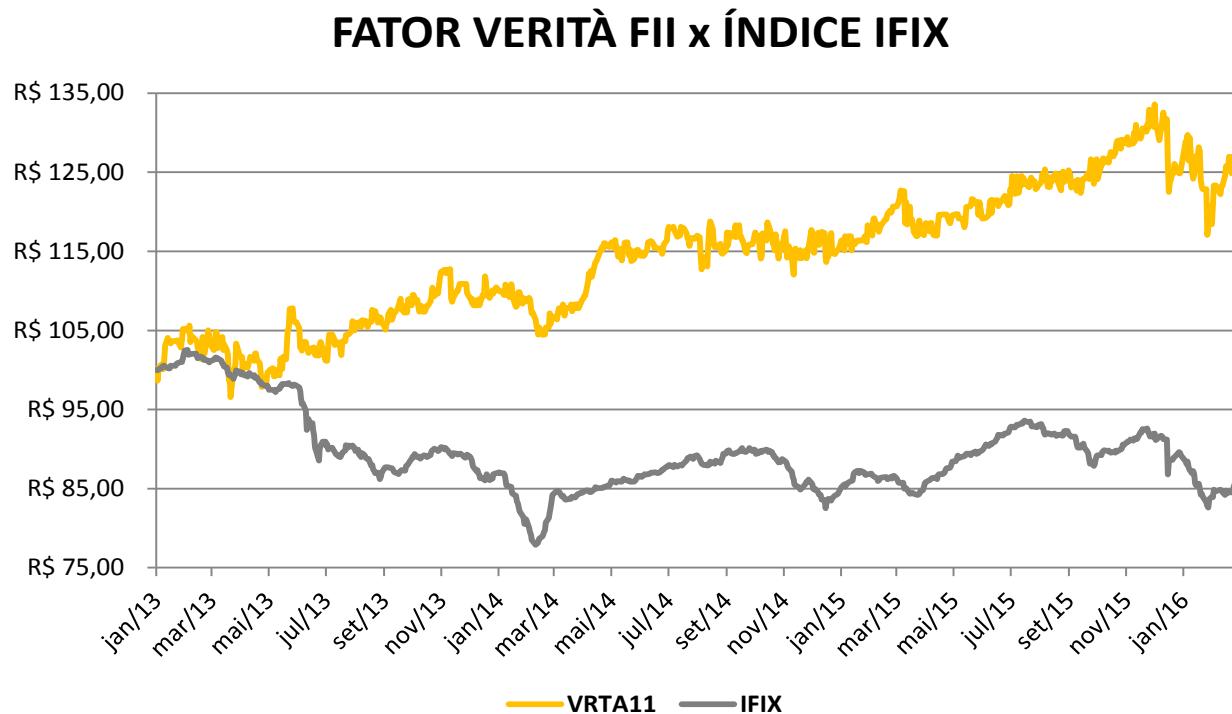


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

Fator Verità FII x Índice IFIX

Pág. 77 do Prospecto

Nos últimos 3 (três) anos, o valor da cota do Fundo no mercado secundário vem superando o Índice IFIX:



-> 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

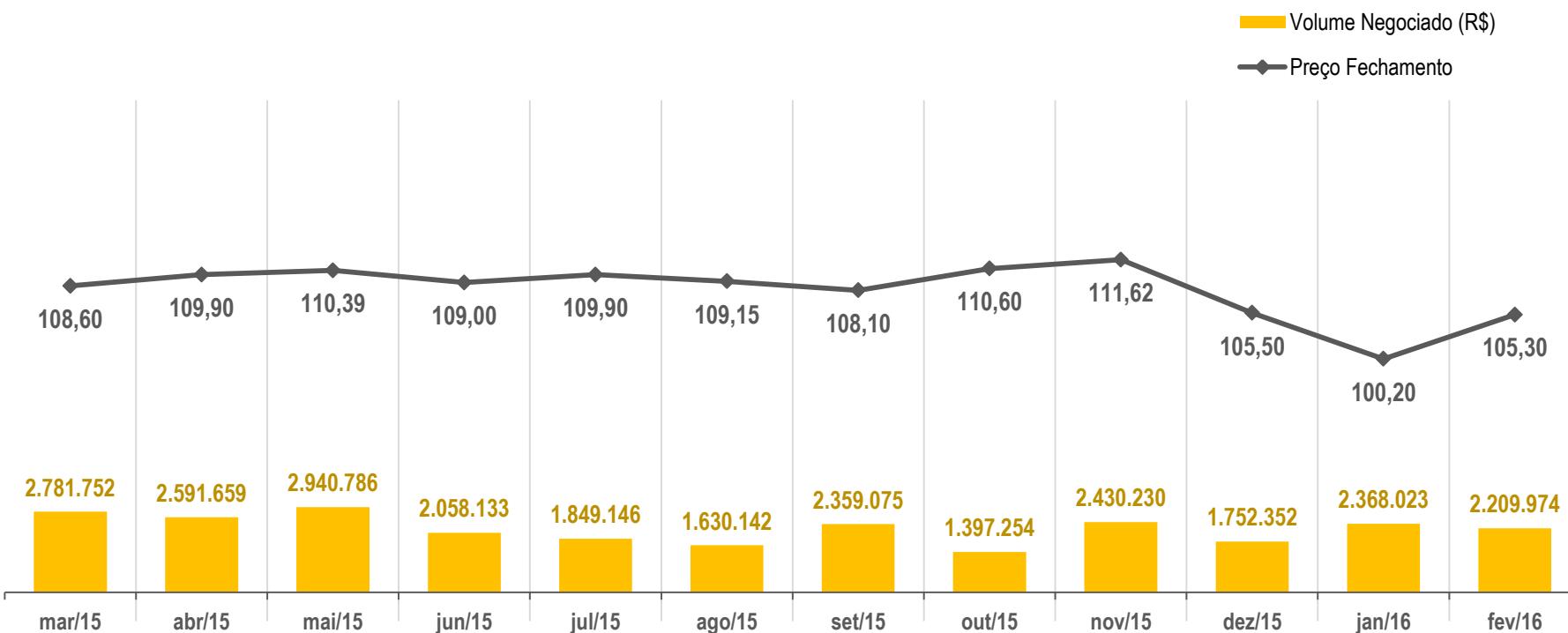


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Desempenho Mercado Secundário do Fator Verità FII

Pág. 80 do Prospecto



Fonte: Bovespa 29/02/2016, Banco Fator

*Valor de cota considerando o valor de fechamento do último dia do mês

-> Leia Cuidadosamente a seção Fatores de Risco, em especial, o risco: “Riscos relacionados à Liquidez”



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

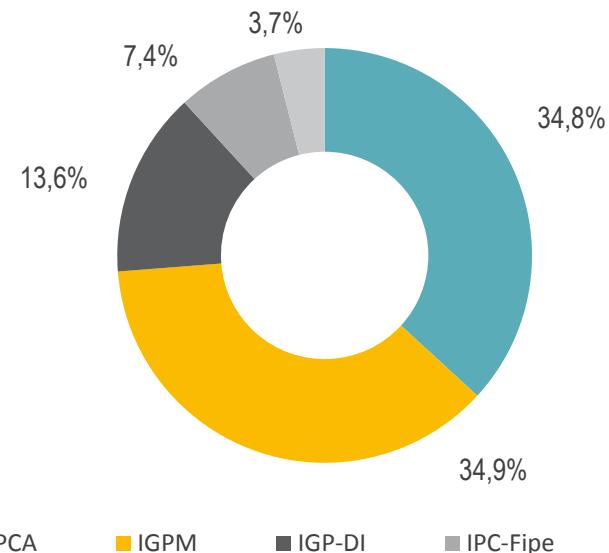
Carteira do Fator Verità FII

Pág. 79 do Prospecto

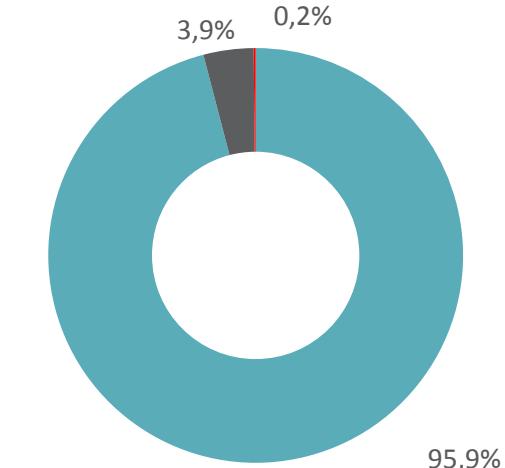
A Carteira do Fundo é composta por 30 CRI's com diversas estruturas, sendo que da carteira de CRI são 23,6% com lastro corporativo, 31,7% lastro em operações de shopping center, 36,1% em operações de loteamentos e 8,5% com lastro em operações residenciais.

Na data base de Fevereiro de 2016, o Fundo conta com 3,9% do seu patrimônio líquido (PL) em caixa, alocado em ativos compromissados e 0,2% em um Fundo Imobiliário (FII), enquanto o restante, 95,9% do PL, encontra-se alocado em CRIs.

Distribuição da Carteira por Indexador



Distribuição da Carteira por Ativo



■ IPCA ■ IGPM ■ IGP-DI ■ IPC-Fipe ■ CDI ■ CRI ■ LCI ■ Compromissadas ■ FII

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Nova Emissão

Pág. 18 a 23 do Prospecto

Emissão	Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas
Forma de Distribuição	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03
Volume Total da Oferta	R\$ 35.000.018,00
Número de cotas da 4ª Emissão	339.806
Lote Adicional	20% da quantidade inicialmente ofertada (67.961 cotas - R\$ 6.999.983,00)
Lote Suplementar	15% da quantidade inicialmente ofertada (50.970 cotas - R\$ 5.249.910,00)
Critério para definição da Cota	Valor arredondado da média da cota de mercado no fechamento de 29 de janeiro de 2016 a 29 de fevereiro de 2016 e dos custos de emissão
Valor da Cota	R\$ 103,00
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.000,00 (correspondente a 97.088 cotas)
Investimento Mínimo	5.150 (correspondente a 50 cotas), sem limite para investimento máximo
Direito de preferência	Será garantido o direito de preferência assim como a possibilidade de cessão do direito de preferência aos cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo no dia da divulgação do aviso de início da distribuição das cotas. Cada Cota detida pelo cotista equivale ao Direito de Preferência de 0,27497623 de Cota objeto da Oferta.
Coordenador Líder	Concordia S.A.CVMCC
Coordenadores Contratados	Banco Fator S.A. e Fator Corretora
Participantes Especiais	Banco Citibank S.A., Banco Ourinvest S.A. e XP Investimentos CCTVM S.A..
Assessor Legal	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 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

Pág. 81 do Prospecto

Após a alocação dos recursos captados pela 4º emissão de cotas Fundo apresentadas pelo Estudo de Viabilidade, a distribuição média mensal esperada nos 12 meses seguintes é de aproximadamente R\$1,48 por cota. Considerando o valor de aquisição da cota de R\$103,00 o retorno esperado anualizado é de 17,25% a.a.

Fluxo dos ativos	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Saldo em CRI (R\$)	134.558.275	146.674.459	151.621.017	156.498.323	161.307.346	169.049.043	166.682.357	164.348.804	162.047.921	159.779.250	167.542.340	165.196.747
Saldo em LCI (R\$)	35.000.000	22.000.000	18.000.000	13.000.000	3.000.000	-	2.000.000	5.000.000	5.000.000	7.000.000	2.000.000	4.000.000
Compromissadas (R\$)	75.858	959.673	13.116	135.810	5.326.787	585.089	951.776	285.329	2.586.212	2.854.883	91.793	437.385
Total Verità (R\$)	169.634.133											
Rentabilidade CRI (% a.m.)	1,28%	1,39%	1,44%	1,48%	1,53%	1,60%	1,58%	1,56%	1,54%	1,51%	1,59%	1,57%
Rentabilidade LCI (% a.m.)	0,19%	0,12%	0,10%	0,07%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,03%	0,04%	0,01%	0,02%
Rentabilidade Compromissada (% a.m.)	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,03%	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%	0,02%	0,00%	0,00%
Rentabilidade Bruta (% a.m.)	1,47%	1,51%	1,53%	1,55%	1,57%	1,61%	1,60%	1,59%	1,58%	1,57%	1,60%	1,59%
Rentabilidade Bruta (R\$)	2.485.388	2.568.569	2.602.827	2.636.364	2.668.275	2.722.635	2.706.264	2.690.356	2.673.997	2.658.323	2.712.378	2.696.157
Despesa com Tx. De Adm. (% a.m.)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Cota de Mercado	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00
Despesas recorrentes (% a.m.)	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%
Despesas Totais (R\$)	195.287											
Rentabilidade Líquida (R\$)	2.290.102	2.373.283	2.407.540	2.441.077	2.472.989	2.527.348	2.510.977	2.495.070	2.478.710	2.463.036	2.517.092	2.500.871
Total de cotas	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571	1.575.571
Rentabilidade a ser distribuída (%)	2.175.596	2.254.618	2.287.163	2.319.024	2.349.339	2.400.981	2.385.428	2.370.316	2.354.775	2.339.884	2.391.237	2.375.827
Distribuição por cota	1,38	1,43	1,45	1,47	1,49	1,52	1,51	1,50	1,49	1,49	1,52	1,51

-> 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 DESTE 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 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Premissas dos Ativos para Alocação de Recursos

Pág. 225 do Prospecto

Abaixo segue a premissa dos 5 ativos para futura alocação na carteira do fundo após a 4^a emissão de cotas:

Ativo	Mês de Alocação	Valor Líquido (R\$)	Indexador	Taxa a.a.	Prazo	Tipo de Ativo
CRI - 1	1º mês	7.000.000,00	IPCA	9,50% a.a.	180 meses	Corporativo
CRI - 2	2º mês	7.000.000,00	IGP-M	12,00% a.a.	120 meses	Loteamento
CRI - 3	2º mês	7.000.000,00	CDI	2,00% a.a.	144 meses	Corporativo
CRI - 4	3º mês	7.000.000,00	IGP-M	9,00% a.a.	120 meses	Loteamento
CRI - 5	4º mês	7.000.000,00	IPCA	10,00% a.a.	144 meses	Shopping Center
Total		35.000.000,00	-	-	-	-

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



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo

Pág. 58 do Prospecto

Ordem dos eventos	Eventos	Data estimada ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Convocação da Assembleia Geral de Cotistas	15.03.2016
2.	Assembleia Geral de Cotistas (primeira chamada)	30.03.2016
3.	Assembleia Geral de Cotistas (segunda chamada)	04.04.2016
4.	Protocolo dos documentos da Oferta na CVM e na BM&FBOVESPA	12.04.2016
5.	Cumprimento das Exigências da CVM e da BM&FBOVESPA	29.04.2016
6.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	13.05.2016
7.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto Definitivo	16.05.2016
8.	Início da Preferência/Negociação do Direito de Preferência	20.05.2016
9.	Último dia da negociação do Direito de Preferência	24.05.2016
10.	Término do Direito de Preferência	01.06.2016
11.	Liquidação das Cotas subscritas e integralizadas por meio do Direito de Preferência	02.06.2016
12.	Início do Período de Colocação das Cotas no Mercado	03.06.2016
13.	Término do Período de Colocação das Cotas no Mercado	24.06.2016
14.	Liquidação Financeira da Oferta	29.06.2016
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	30.06.2016

-> 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 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Pág. 82 do Prospecto

Antes de decidir por adquirir cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos nesta Seção. 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 no Prospecto antes de decidir adquirir cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco aqui descritos, 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:

- 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 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 1. Risco de Mercado

Pág. 82 e 83 do Prospecto

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) 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, 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. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

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.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 2. Risco Relacionados ao Fundo

Pág. 83 e 84 do Prospecto

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 constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. 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, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

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.

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.

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 por meio 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.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 2. Risco Relacionados ao Fundo

Pág. 85 e 86 do Prospecto

INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS. A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e 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.

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, 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 PROJEÇÕES. O Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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.).



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 2. Risco Relacionados ao Fundo

Pág. 86 e 87 do Prospecto

RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO FUNDO. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. 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, tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no Parágrafo Único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, 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.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO E DE SINISTRO. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos que correspondem a direitos creditórios 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.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 2. Risco Relacionados ao Fundo

Pág. 87 e 88 do Prospecto

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos que correspondem a direitos creditórios 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.

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.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 3. Risco Relacionados ao Mercado Imobiliário

Pág. 88 e 89 do Prospecto

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.

Fatores de Risco – 4. Risco Relativos a Novas Emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

Fatores de Risco – 5. Risco Relacionados a Oferta

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 Volume 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.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 5. Risco Relacionados a Oferta

Pág. 89 e 90 do Prospecto

INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA. Conforme previsto no item “Registro para Colocação e Negociação” na página 46 do Prospecto, o início da negociação na BM&FBOVESPA das novas Cotas objeto da Terceira Emissão ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, conforme previsto no item “Cronograma Tentativo da Oferta” na página 51 do 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.

Fatores de Risco – 6. Risco Tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs 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 FIIs 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 FIIs 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.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco – 7. Risco de Conflito de Interesse tendo em vista que o Administrador elaborou o “Estudo de Viabilidade”

Pág. 90 e 91 do Prospecto

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.

Fatores de Risco – 8. 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.

Fatores de Risco – 9. 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.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Contidas Neste Material Publicitário

Pág. 91 e 92 do Prospecto

Este Material Publicitário contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Material Publicitário tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Link para o Prospecto da Oferta na pagina do Administrador:

http://www.fator.com.br/banco/fundos/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 82 A 91 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos

Pág. 22 e 23 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 82 A 91 DO PROSPECTO.