

# ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 11.664.201/0001-00

Código ISIN nº BRVRTACTF008

**BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição administradora ("Administrador", "Fator" ou "Coordenador Líder"), comunica o início da distribuição pública de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil setecentas e oitenta e três) cotas de classe única do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Cotas" e "o Fundo", respectivamente) com valor unitário de emissão de R\$ 115,00 (cento e quinze reais), perfazendo o montante total de até ("Oferta"):

# R\$ 50.000.045,00

(cinquenta milhões e quarenta e cinco reais)

sendo todas as Cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), conforme aprovado por Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de agosto de 2012, a qual foi devidamente registrada em 20 de agosto de 2012, sob o número 8809257 e posteriormente ratificada pelo "Termo de Rerratificação" em 22 de agosto de 2012, o qual foi devidamente registrado em 24 de agosto de 2012, sob o número 8809810, ambos no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Assembleia Geral"). O pedido de registro definitivo para a Oferta foi protocolado na CVM, em 1º de outubro de 2012, nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 65.217 (sessenta e cinco mil, duzentas e desseze) Cotas do Lote Suplementar, nas mesmas condições e preço das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"). O valor de emissão, subscrição e integralização das Cotas é de R\$ 115,00 (cento e quinze reais), por Cota, o qual foi obtido pela média do valor do fechamento diário das atuais Cotas do Fundo, no mercado administrado pela BM&BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&BOVESPA"), no período compreendido entre 13 de junho de 2012 e 13 de agosto de 2012, arredondada para o maior número inteiro. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Fator S.A. Corretora de Valores e a Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Cambio ("Coordenadores Contratados"), terá o direito exclusivo, a partir da publicação deste Anúncio de Início, de decidir quanto ao exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes. O plano de distribuição de Cotas no curso da Oferta será conduzido pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados em consonância com o disposto no §3º da Instrução CVM nº 400, fixado nos termos abaixo.

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

### I. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

O Fundo foi constituído por meio do "Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, a qual foi concedida em 24 de março de 2011. O inteiro teor do Regulamento, conforme alterado e consolidado em 25 de abril de 2011, por meio do "Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento", é a ata da Assembleia Geral que aprovou a Oferta, datada de 13 de agosto de 2012, conforme reratificada pelo "Termo de Rerratificação", datado de 22 de agosto de 2012, foram registrados no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8767921, em 20 de agosto de 2011, sob o nº 8809257, em 20 de agosto de 2012, e sob o nº 8809810, em 24 de agosto de 2012, respectivamente. O Regulamento do Fundo encontra-se na rede mundial de computadores no endereço eletrônico [http://www.bancofator.com.br/banco/fundos\\_estruturados/FII/fator\\_verita.html](http://www.bancofator.com.br/banco/fundos_estruturados/FII/fator_verita.html), clicar em "Assembleia Geral e Atos societários", depois clicar "Instrumento de segunda alteração do regulamento", e na página da CVM no menu "Acesso Rápido" clicar no link "Fundos de Investimento"; digital, no primeiro campo "Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link "Fundo"; clicar no link "Documentos Eventuais"; no menu "Documentos Associados" e clicar no link "Regulamento".

### II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

**1. Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração de 12 (doze) anos, constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas e é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM nº 472, pelo Regulamento e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**2. Objetivos do Fundo:** O Fundo tem por objeto a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios ("Cotas de FIDC"), cotas de fundos de investimentos classificados como renda fixa ("Cotas de FI RF") e debêntures ("Debêntures"), sendo que CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures serão conjuntamente referidos como os "Ativos".

**3. Quantidade de Cotas a serem Emitidas:** A Oferta será de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta e três) Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar).

**4. Cotas:** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

**5. Valor da Cota:** O valor unitário da Cota será de R\$ 115,00 (cento e quinze reais), o qual foi obtido pela média do valor do fechamento diário das atuais Cotas do Fundo, no mercado administrado pela BM&BOVESPA, no período compreendido entre 13 de junho de 2012 e 13 de agosto de 2012, arredondada para o maior número inteiro ("Preço de Subscrição e Integralização").

**6. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** (i) A cada cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo; (ii) Os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo serão devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal até o último dia útil do mês anterior ao da distribuição de resultados; (iii) Por proposta do Administrador, o Fundo poderá encerrar os processos de emissão previstos no Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM e observado que o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (c) o valor de mercado das cotas já emitidas; (iv) As cotistas que tiverem subscrito e integralizado cotas ficas assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, observada a proporção do número de cotas que possuirem direito este concedido para exercer por prazo não inferior a 10 (dez) dias; (v) Na nova emissão de cotas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; (vi) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; (vii) O valor patrimonial das cotas do Fundo será apurado pelo resultado da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na data-base da apuração e o número de cotas emitidas e em circulação e devem, ainda, ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM; (viii) O titular de cotas do Fundo: (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de integralização das cotas que subscrever; e (ix) O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no editorial de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7. Público-Alvo e Declaração de Inadequação do Investimento:** A Oferta das Cotas do Fundo é destinada aos atuais cotistas do Fundo e demais investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento. O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de suas cotas liberadas imediatamente, tendo em vista que as Cotas dos fundos de investimento imobiliários apresentam baixa liquidez, a despeito da possibilidade de suas cotas serem negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os cotistas do Fundo podem ter dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do prospecto da Oferta ("Prospecto"), que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o seu investimento no Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

**8. Administrador e Gestor do Fundo:** O Fundo é administrado e gerido pela Banco Fator S.A.

**9. Custodiante e Agente Escriturador:** A custódia dos ativos do Fundo, bem como a escrituração das Cotas será exercida pelo Itaú Unibanco S.A.

**10. Auditor Independente:** O Fundo contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001-11 para a prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo.

**11. Consultor Jurídico:** O escritório Barbosa, Münnich & Aragão Advogados foi responsável pela estruturação jurídica da Segunda Emissão, incluindo a elaboração e/ou revisão dos instrumentos legais da respectiva operação.

**III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO**

**1. Montante Total da Oferta:** Até R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, observando o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).

**2. Série:** Única.

**3. Período de Colocação:** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de publicação deste Anúncio de Início; (ii) quando da colocação integral das Cotas do Fundo; ou (iii) quando da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observando o cronograma tentativo da Oferta nos termos do Prospecto ("Período de Colocação"). A subscrição será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, o qual será autenticado pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados ou pelas Corretoras Consorciadas (abaixo definidas), conforme o caso.

**4. Montante Mínimo:** O montante mínimo a ser subscrito para a manutenção da Oferta é de Cotas equivalentes a, no mínimo, R\$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais) ("Montante Mínimo").

**5. Valor Mínimo e Máximo de Subscrição:** O investimento mínimo é de R\$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais), o equivalente a 50 (cinquenta) Cotas. Este valor mínimo de subscrição não se aplica para as Cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência. Adicionalmente, cada investidor deverá observar o montante máximo de pedido de investimento correspondente a até R\$ 4.999.970,00 (quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e setenta reais), o equivalente a 43.478 (quarenta e três mil e três quartos e setenta e oito) Cotas. Na hipótese de realização de rateio proporcional de Pedidos de Reserva (conforme indicado no item 17.1, abaixo), as ordens de investimento indicadas por cada investidor poderão ser atendidas em montante inferior ao indicado por cada investidor, sendo que não há nenhum garante de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada nem mesmo a quantidade de Cotas correspondente ao Valor Mínimo de Subscrição.

**6. Prazos de Subscrição e Integralização:** As Cotas do Fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas respectivas datas de liquidação conforme indicadas ao final desse Item 6 não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital. A primeira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme previsto no item 15 abaixo), será realizada em 04 de dezembro de 2012 ("Data de Liquidação Direito de Preferência"). A segunda liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Subscrição de Sobras (conforme previsto no item 16 abaixo), será realizada em 12 de dezembro de 2012 ("Data de Liquidação Direito de Sobras"). A terceira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto do Período de Reserva (conforme previsto no item 17 abaixo) e do Período de Subscrição das Cotas de Mercado (abaciano definido) será realizada em 19 de dezembro de 2012 ("Data de Liquidação Financeira da Oferta"). Na hipótese de final do Período de Reserva e/ou do Período de Subscrição das Cotas de Mercado, atingindo o Montante Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais, a Oferta será encerrada e o anúncio do encerramento da distribuição pública das Cotas será publicado. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas em montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder encerrará a Oferta. Caso no término do Período de Colocação, não tenha sido atingido o Montante Total da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas não colocadas serão canceladas. Caso no término do Período de Colocação, não tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do término do Período de Colocação.

**7. Cronograma da Oferta:**

Etapa	Data Prevista (1) (2)
1. Assembleia Geral de Emissão que aprovou a Oferta e respectivo Termo de Rerratificação	13/08/2012 e 22/08/2012
2. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na BM&BOVESPA	01/10/2012
3. Publicação do Aviso ao Mercado	03/10/2012
4. Concessão do Registro da Oferta pela CVM	08/11/2012
5. Publicação do Anúncio de Início	09/11/2012
6. Início do Período de Reserva e o Período de Exercício/Negociação do Direito de Preferência na BM&BOVESPA e nas Agências Especializadas do Agente Escriturador	12/11/2012
7. Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência	27/11/2012
8. Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na BM&BOVESPA	30/11/2012
9. Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nas Agências Especializadas do Agente Escriturador e liquidação financeira do Direito de Preferência (Data de Liquidação Direito de Preferência)	04/12/2012
10. Divulgação de Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição de Sobras na BM&BOVESPA e nas Agências Especializadas	05/12/2012
11. Início do Período de Subscrição de Sobras na BM&BOVESPA e nas Agências Especializadas do Agente Escriturador	06/12/2012
12. Encerramento do Período de Subscrição de Sobras na BM&BOVESPA	11/12/2012
13. Divulgação do Período de Exercício das Cotas de Mercado na BM&BOVESPA e nas Agências Especializadas do Agente Escriturador e liquidação financeira do Direito de Sobras (Data de Liquidação das Sobras)	12/12/2012
14. Divulgação de Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras, informando a quantidade de Cotas remanescentes	13/12/2012
15. Início do Período de Subscrição das Cotas de Mercado na BM&BOVESPA	14/12/2012
16. Encerramento do Período de Reserva e do Período de Subscrição das Cotas de Mercado	17/12/2012
17. Liquidação financeira dos Pedidos de Reserva e das Cotas de Mercado	19/12/2012
18. Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar da publicação do Anúncio de Início.
19. Início de negociação das novas Cotas na BM&BOVESPA	1º Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta.

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

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

**7.1. Registro da Oferta: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/037 em 08/11/2012.**

**7.2. Data de Início da Oferta:** A Oferta terá início na presente data, qual seja, 09 de novembro de 2012.

**8. Negociação das Cotas:** Desde que atingido o Montante Mínimo, as Cotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&BOVESPA, após integralizadas, serão registradas para negociação na BM&BOVESPA no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, sob o Código VRTA11. As Cotas Remanescentes (conforme previsto no item 18 abaixo), se houver, integralizadas após as datas de liquidação acima indicadas somente poderão ser negociadas no mercado secundário no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à sua correspondente data de liquidação. Adicionalmente, as Cotas liquidadas fora do ambiente da BM&BOVESPA não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&