



ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO **FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 51.870.412/0001-13

no montante de até

R\$ 650.000.134,00

(seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais)*

*excluída a Taxa de Distribuição Primária

Registro CVM CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/155, obtido em 17 de maio de 2024

concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Código ISIN das Cotas: BRVRTMCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: VRTM11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

1. VALOR MOBILIÁRIO DA OFERTA E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

FATOR VERITÀ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 51.870.412/0001-13 (“Fundo”), **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob nº 33.644.196/0001-06, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, na qualidade de administradora do Fundo (“Administrador”), **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na 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, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 4.407, de 18 de julho de 1997, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de até 68.277.325 (sessenta e oito milhões, duzentas e setenta e sete mil, trezentas e vinte e cinco) novas cotas de emissão do Fundo (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de subscrição de R\$9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos) (“Preço de Subscrição”), que é equivalente ao preço de emissão das Novas Cotas, que corresponde a R\$9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço de Emissão”), acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), perfazendo o valor total de até R\$ 650.000.134,00 (seiscentos e cinquenta milhões, cento e trinta e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Volume da Oferta” e “Oferta”, respectivamente), observado o montante mínimo de colocação de Novas Cotas, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 9.520.000,00 (nove milhões, quinhentos e vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Volume Mínimo da Oferta”). O Volume da Oferta poderá ser diminuído em virtude da distribuição parcial da Oferta, observado que o valor mínimo de investimento no Fundo requerido para cada investidor, no âmbito da Oferta, será de R\$994,00 (novecentos e noventa e quatro reais), o qual considera a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo Inicial”) nos termos e condições previstos no Prospecto Definitivo.



A taxa de distribuição primária equivale a um percentual fixo de 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, ou seja, R\$0,42 (quarenta e dois centavos) por Cota, e resulta da divisão entre: **(a)** o valor dos gastos da distribuição das Novas Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a.1) comissão de coordenação e estruturação; (a.2) comissão de distribuição; (a.3) honorários de advogados externos; (a.4) taxa de registro da Oferta na CVM; (a.5) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (a.6) taxa de registro da oferta na ANBIMA; e (a.7) outros custos relacionados com a Oferta; e **(b)** o Volume da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária").

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis e consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, observado o Plano de Distribuição (conforme estabelecido no Prospecto Definitivo), sob a coordenação: **(i)** do **BANCO FATOR S.A.**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"); **(ii)** da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, para integrar o consórcio de coordenação, estruturação, colocação e distribuição pública das Cotas, na qualidade de coordenador ("Oriz"); e **(iii)** da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, para integrar o consórcio de coordenação, estruturação, colocação e distribuição pública das Cotas, na qualidade de coordenador ("Guide" e, em conjunto com a Oriz e o Coordenador Líder, "Coordenadores" e quando citados de maneira individual e indistintamente, "Coordenador"). O processo de distribuição da Oferta contará, ainda, com a adesão de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores, conforme definidos no Prospecto Definitivo, por meio da celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição junto ao Coordenador Líder.

Conforme Fatos Relevantes divulgados em **(i)** 2 de abril de 2024; **(ii)** 18 de abril de 2024; **(iii)** 25 de abril de 2024; e **(iv)** em 14 de maio de 2024, o Administrador e o Gestor propuseram a união, por meio do Fundo, dos ativos ("Ativos") e da base de investidores ("Investidores") do Fundo e dos seguintes fundos: **(i)** Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos, inscrito no CNPJ sob o nº 30.791.386/0001-68 ("OUFF"); **(ii)** Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03 ("OURE"); e **(iii)** Fundo de Investimento Imobiliário - Fator Renda Estruturada, inscrito no CNPJ sob o nº 49.553.783/0001-20 ("FAOE" e, em conjunto com OUFF e OURE, "Fundos Vendedores" e "Operação", respectivamente).

Os Fundos Vendedores são: **(i)** administrados pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 2.126, de 08 de setembro de 1992 ("Banco Ourinvest"); e **(ii)** geridos pela **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 16218, de 08 de maio de 2018 ("Fator Asset").

No contexto da Operação, foram enviadas pelo Fundo propostas de aquisição dos Ativos de titularidade dos Fundos Vendedores ("Propostas"), com as seguintes premissas:

- (a)** Se e quando aprovada a Aquisição pelos Fundos Vendedores, nas respectivas assembleias gerais, e desde que cumpridas as condições precedentes indicadas pelo Fundo nas Propostas e nos compromissos de compra e venda dos Ativos dos Fundos Vendedores, a serem negociados e celebrados entre o Fundo e cada Fundo Vendedor, em termos satisfatórios ao Fundo, pretende-se que a Operação seja concretizada por meio da seguinte estrutura: **(i)** aquisição, pelo Fundo, dos Ativos dos Fundos Vendedores ("Aquisição"), conforme definido em cada Proposta,



com pagamento em Novas Cotas, emitidas no contexto da Alocação Prioritária (conforme definida no Prospecto Definitivo) para subscrição pelos Fundos Vendedores, e recursos financeiros; **(ii)** previsão, nos documentos da Oferta, dentre outros aspectos, que (1) haverá destinação minoritária dos recursos da Oferta para a implementação da Operação, bem como outros objetivos, e (2) será admitida a integralização de Novas Cotas Alocação Prioritária, por cada Fundo Vendedor, mediante compensação dos créditos de sua titularidade contra o Fundo em razão da Aquisição (“Compensação de Créditos com Fundos Vendedores”); e **(iii)** liquidação dos Fundos Vendedores, com entrega das Novas Cotas aos respectivos Investidores. A aquisição dos Ativos, pelo Fundo, envolve partes relacionadas, e está inserida na aprovação em Assembleia Geral do Fundo, realizada em 6 de dezembro de 2023.

- (b)** Os Ativos serão adquiridos pelo Fundo pelo valor definido em cada Proposta no momento da respectiva aquisição pelo Fundo.
- (c)** Nas Propostas de Aquisição, o Fundo:
- (1) apresentou: **(i)** esclarecimentos sobre a Operação; **(ii)** o objeto da Operação; **(iii)** o preço de aquisição e forma de pagamento propostos, sujeitos às atualizações e/ou adequações ali indicadas, a depender do tipo do Ativo; **(iv)** as condições precedentes para efetivação da Operação; **(v)** os termos de exclusividade aplicáveis à Proposta de Aquisição; **(vi)** o prazo de vigência da Proposta de Aquisição, bem como o respectivo prazo de resposta da Fator Asset; e **(vii)** condições precedentes para a Aquisição, inclusive a sua aprovação no âmbito das respectivas assembleias de cotistas dos Fundos Vendedores.
 - (2) solicitou à Fator Asset que avaliasse as Propostas de Aquisição e, conforme o caso, submetesse-as à avaliação dos cotistas dos Fundos Vendedores, o que foi por ela realizado em: **(i)** 24 de abril de 2024 no caso do OURE; **(ii)** 02 de maio de 2024 no caso do OUFF; e **(iii)** 16 de maio de 2024 no caso FAOE.

A conclusão da Oferta independe da efetiva Aquisição dos Ativos, de forma que, caso haja recusa dos Fundos Vendedores com relação às propostas, as Novas Cotas que não forem alocadas aos Fundos Vendedores serão destinadas aos demais investidores, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo e a Oferta seguirá seu curso normal e terá sua liquidação conforme cronograma estimativo descrito no Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre os riscos envolvidos com a Aquisição, vide página 28 do Prospecto Definitivo.

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 17 DE MAIO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/155.

2. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

O “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto Definitivo”) e a “*Lâmina da Oferta Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Lâmina da Oferta”) estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Gestor, do Administrador, da CVM e do Fundos.NET:

(i) Administrador

<https://banco.fator.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste website clicar em “Ofertas Públicas”, localizar e clicar em “FII Fator Verità Multiestratégia – 2ª Emissão”, e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta)



(ii) Gestor/Fundo

<https://far.fator.com.br/> (neste website selecionar "Nossos Fundos", clicar em "Fator Verità Multiestratégia | VRTM11" e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);

(iii) Coordenador Líder:

<https://banco.fator.com.br/ofertas-publicas/> (neste website acessar "Ofertas em Andamento", clicar em "FII Fator Verità Multiestratégia (VRTM11) - 2ª Emissão" e, então, localizar o Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta e os demais documentos da Oferta);

(iv) Oriz:

<https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em "2024", na sequência "FII Fator Verità Multiestratégia (VRTM11) - 2ª Emissão" e então localizar a opção de documento desejado);

(v) Guide:

<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em "Fundos Imobiliários", "Em Andamento" e então selecionar "VRTM11 – Fator Verità Multiestratégia FII - 2ª emissão Público Geral"; em seguida clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou localizar a opção desejada

(vi) CVM:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise" na coluna à esquerda, clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário" e selecionar o documento desejado em "FII Fator Verità Multiestratégia"); e

(vii) Fundos.NET:

Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "FII Fator Verità Multiestratégia", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "FII Fator Verità Multiestratégia", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).

3. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.



4. CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Deferimento do pedido de admissão da negociação das Novas Cotas pela B3 Obtenção de Registro Automático da Oferta na CVM	17/05/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo Apresentações para Potenciais Investidores	17/05/2024
3	Data-base para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício de direito de preferência	22/05/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	24/05/2024
5	Encerramento do período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06/06/2024
6	Encerramento do período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	07/06/2024
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	10/06/2024
8	Início do Primeiro Período de Subscrição Início do Período de Integralização com Compensação de Créditos	11/06/2024
9	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	20/06/2024
10	Realização do Primeiro Procedimento de Alocação	25/06/2024
11	Primeira Liquidação Financeira ⁽²⁾	28/06/2024
12	Início do Segundo Período de Subscrição	01/07/2024
13	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	16/07/2024
14	Realização do Segundo Procedimento de Alocação	17/07/2024
15	Segunda Liquidação Financeira ⁽²⁾	22/07/2024
16	Data Máxima para Encerramento do Período de Integralização com Compensação de Créditos	12/11/2024
17	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/11/2024

⁽¹⁾ As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Seção X do Capítulo V da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de o investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

⁽²⁾ As datas de liquidação financeira aqui previstas são meramente indicativas e específicas para integralização de Novas Cotas a serem realizadas em moeda corrente nacional na B3. Para as integralizações que serão realizadas por meio da Compensação de Créditos, a liquidação ocorrerá, por meio do Escriturador, a qualquer tempo desde o início do Primeiro Período de Subscrição, conforme data indicada acima, até o dia útil anterior à data máxima para a divulgação do Anúncio de Encerramento relativo à Oferta.



5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, o Administrador, o Gestor ou a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores ou à CVM, conforme descrito no Prospecto Definitivo.

A data deste Anúncio de Início é 17 de maio de 2024



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR E GESTOR



COORDENADORES

ORIZ

Guide
investimentos

ASSESSOR LEGAL

DEMAREST