

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO

**ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DO VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 36.445.587/0001-90

No montante de, inicialmente, até



R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº BRVIURCTF009

Código de Negociação na B3: VIUR11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de [•] de 2021

Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e das demais disposições legais aplicáveis, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, (parte) 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA", em conjunto com Coordenador Líder, "Coordenadores"), em conjunto com o **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 10º, 12º e 13º andares (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.584.318.0001/07, na qualidade de instituição consorciada da Oferta, diretamente convidada pelos Coordenadores exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definido) ("Instituição Consorciada") e as seguintes instituições intermediárias [•], autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite ("Participantes Especiais", em conjunto com Coordenadores e Instituição Consorciada, "Instituições Participantes da Oferta"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas, as quais poderão ser (i) aumentadas em virtude das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuídas em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.445.587/0001-90 ("Fundo"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução

CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“**Montante da Oferta**”), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“**Preço de Subscrição**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto Definitivo**”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1 AUTORIZAÇÃO

Os termos e condições da Emissão, da Oferta foram aprovados nos termos (i) do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Bourdain - Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 29 de janeiro de 2021; e (ii) do “*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 13 de abril de 2021, o qual alterou e re-ratificou determinadas condições da Emissão e Oferta, cuja ata será registrada junto ao competente Registro de Títulos e Documentos (em conjunto, “**Instrumentos de Aprovação da Oferta**”). O regulamento atualmente vigente do Fundo (“**Regulamento**”) foi aprovado nos termos do “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 23 de fevereiro de 2021 (“**Instrumento de Aprovação do Regulamento**”).

2 FUNDO

A constituição e o regulamento original do Fundo foram aprovados por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Bourdain - Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 17 de fevereiro de 2020. O Fundo é regido por seu regulamento, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Instrumento de Aprovação do Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0321010, desde 29 de janeiro de 2021.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Características do Fundo”, no item 7 abaixo.

3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”).

4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.974, expedido em 17 de outubro de 2011 (“**Gestor**”), observado o

disposto no “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundos de Investimento Imobiliário*”, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.

5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de [•] de 2021, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas da Oferta serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

A Instituição Escriutadora (conforme abaixo definido) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FI
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa, pelo Gestor.
Administrador, Custodiante e Instituição Escriutadora	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Gestor	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. , acima qualificado.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
Formador de Mercado	O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. O Fundo poderá contratar formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em empreendimentos imobiliários urbanos (ou, ainda, localizados em área de expansão urbana) para fins comerciais, prontos ou em construção, observados os critérios estabelecidos no Regulamento (“**Imóveis**”), para obtenção de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados bem como em quaisquer direitos reais sobre Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, observado que o Fundo poderá adquirir CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos incisos (i) a (v), “**Ativos Imobiliários**”), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela

abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“**Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA/IBGE**”).

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Gestor, a partir do 1º (primeiro) mês completo após a Data de Liquidação da Oferta, por 2 (dois) períodos consecutivos de 12 (doze) meses, por sua mera liberalidade, não receberá 50% (cinquenta por cento) da parcela da Taxa de Administração a que faz jus pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam: (i) na hipótese de captação do Montante da Oferta, o montante de R\$ 0,6458 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,75 por Cota), e (ii) na hipótese de não captação do Montante da Oferta, o montante de R\$ 0,6250 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de

R\$ 7,50 por Cota), observado o quanto previsto nos parágrafos abaixo.

A taxa de gestão será paga a cada mês em que for realizado o pagamento de rendimentos mensais aos cotistas do Fundo no montante de R\$ 0,6458 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,75 por Cota) ou R\$ 0,6250 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,50 por Cota), conforme o caso, observado que, caso, no acumulado dos meses de cada período, o valor acumulado seja inferior a proporção de R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, a taxa de gestão deixará de ser paga até que, no acumulado do período, tenha ocorrido a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo proporcionalmente igual ou maior que R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso.

Caso, ao final do respectivo período de 12 (doze) meses (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo sejam superiores a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela a que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo período, contanto que o rendimento do período de 1 (um) ano por Cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso.

Caso, ao final do respectivo período de 12 (doze) meses (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo sejam inferiores a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, o valor necessário para que o rendimento anual por Cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, limitado a 50% (cinquenta por cento) do montante total a que o Gestor faz jus da Taxa de Administração do Fundo no respectivo ano.

Os 50% (cinquenta por cento) remanescente da parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo serão cobrados normalmente, na forma prevista no Regulamento do Fundo, independentemente do rendimento distribuído pelo Fundo.

O COMPROMISSO ACIMA DESCRITO NÃO REPRESENTA E NEM DEVEM SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Taxa de Performance

Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração adicional (“**Taxa de Performance**”), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital integralizado no Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Metaacum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento) ao ano;

Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobreo valor obtido pela diferença entre (i) o capital total integralizado no Fundo, desde seu início até a data de apuração da performance; e (ii) de eventuais amortizações realizadas; e

Rcorrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída dos Investidores.

Remuneração de Descontinuidade

Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos

do Capítulo VII do Regulamento a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

Para os fins do item acima, considerar-se-á "**Justa Causa**", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

A Remuneração de Descontinuidade a que se refere este item será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido neste item,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente

ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho de 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolida as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Direitos, Restrições Características Cotas	Vantagens, e das	<p>As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.</p> <p>Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.</p> <p>As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no</p>
---	---------------------------------	--

Capítulo XV do Regulamento.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“**Capital Autorizado**”).

Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas estão descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

8 CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Montante da Oferta Inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“**Montante da Oferta**”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; e (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade Total de Cotas da Oferta Inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, as quais poderão ser (i) aumentadas em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuídas em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta”, na página 115 do Prospecto Definitivo.

Montante Mínimo da Oferta R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), correspondente a 1.850.000 (um milhão e oitocentas e cinquenta mil) Cotas. (“**Montante Mínimo da Oferta**”).

Lote Adicional Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em

até 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, participação do Itaú BBA, da Instituição Consorciada e dos Participantes Especiais.

Preço de Subscrição	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de Séries e Classes	Série e classe únicas.
Aplicação Mínima Inicial	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor (“ Aplicação Mínima Inicial ”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos itens “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” e “Distribuição Parcial” abaixo.
Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	<p>O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas.</p> <p>Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Cotas por um único investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das

Cotas será a Data de Liquidação (conforme abaixo definida).

Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” abaixo.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta equivalente a R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), correspondente a 1.850.000 (um milhão e oitocentas e cinquenta mil) Cotas (“**Distribuição Parcial**”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Cotas integralizadas, acrescidos dos

rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta”, na página 115 do Prospecto Definitivo.

Coordenadores

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada e **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, acima qualificado.

Instituição Consorciada

CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 10º, 12º e 13º andares (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.584.318.0001/07, na qualidade de instituição intermediária estratégica, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada junto à B3, convidada diretamente pelos Coordenadores a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada (conforme definido no Prospecto Definitivo). A Instituição Consorciada está sujeita às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores poderão, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 (“**Participantes Especiais**”, em conjunto com Coordenadores e Instituição Consorciada, “**Instituições Participantes da Oferta**”), para auxiliarem na distribuição das Cotas da Emissão, as quais deverão, por meio da celebração da Carta Convite, outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes

Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, quais sejam, os ativos Laboratório Alta, Zé Delivery (Ambev), Anhanguera Campinas, Laboratórios Farmacêuticos SP, Universidades RS, Escola DF e Grande Center (todos conforme definidos na Seção “4. Destinação dos Recursos”), sendo o ativo Grande Center de propriedade de parte relacionada ao Gestor, conforme detalhado no Prospecto Definitivo.

Para mais informações, vide a Seção “4. Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo.

Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, em que os Cotistas deliberarão sobre a aquisição do ativo Grande Center (conforme definido na Seção “Destinação dos Recursos”), de propriedade de parte relacionada ao Gestor.

Atualmente, os vendedores da sociedade detentora do ativo Grande Center são partes relacionadas ao Gestor. Desta forma, a aquisição acima descrita, por se tratar de operação com partes relacionadas, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, de modo que a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, em primeira ou segunda convocação, **(i)** caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo; ou **(ii)** caso o Fundo possua até 100 (cem) Cotistas, metade, no mínimo, das Cotas emitidas.

Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a ordem do dia, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a

procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao Prospecto na forma do Anexo V e é, ainda, anexa ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

CASO A AQUISIÇÃO DO ATIVO GRANDE CENTER NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA E NÃO UTILIZADOS PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO ACIMA MENCIONADO, EM RAZÃO DE SUA NÃO APROVAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS, ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU ATIVOS FINANCEIROS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEL(IS)

SEMELHANTE(S) AO REFERIDO ATIVO ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO.

Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses” do Prospecto Definitivo.

Para mais informações acerca da não aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses” do Prospecto Definitivo.

Procuração de Conflito de Interesses

A procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas, de forma facultativa, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre a aquisição do ativo Grande Center, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal situação configura potencial conflito de interesses, dado que referido ativo é de propriedade de parte relacionada ao Gestor.

Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior a data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização

da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do Ativo Alvo da Primeira Emissão conflitado; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado no Prospecto Definitivo.

Para mais informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Assembleia de Conflito de Interesses”, na página 70 do Prospecto Definitivo.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos: **(1)** (a) investidores pessoas físicas ou jurídicas, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que formalizem Pedido de Reserva junto à uma única Instituição Participante da Oferta em valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de 10.000 (dez mil) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Não Institucionais Varejo”); e (b) Pessoas

físicas ou jurídicas, que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que formalizem Pedido de Reserva junto à uma única Instituição Participante da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 100.001 (dez mil e uma) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (**“Investidores Não Institucionais Private”**, em conjunto com Investidores Não Institucionais Varejo, **“Investidores Não Institucionais”**); e **(2)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que formalizem ordens de investimento cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de 10.000 (dez mil) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial e inexistindo valores máximos de investimento, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial (**“Investidores Institucionais”**, em conjunto com Investidores Não Institucionais, **“Investidores”**).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Pessoas Vinculadas

Serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à

emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo (“**Pessoas Vinculadas**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento ser cancelada

pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 22 de abril de 2021 (inclusive) e 24 de maio de 2021 (inclusive), conforme o item “Cronograma Indicativo da Oferta” abaixo (“**Período de Reserva**”).

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta tem início na data de divulgação deste Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400 (“**Período de Colocação**”). A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Compromisso de Investimento

O Gestor formalizou um compromisso de investimento (“**Compromisso de Investimento**”), pelo qual se comprometeu a adquirir, no âmbito da Oferta, diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor e/ou sócios do Gestor (observado que, no que se refere aos sócios do Gestor, os recursos para atendimento do compromisso decorrem da venda do ativo Grande Center, cuja aquisição, pelo Fundo, por ser um ativo de propriedade de parte relacionada ao Gestor, está sujeita à aprovação pelos Cotistas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses), uma quantidade de Cotas equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante da Oferta, nas mesmas condições da Oferta, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Tal compromisso de

investimento foi realizado em uma negociação privada, sendo que a liquidação de tal acordo se dará no âmbito da Oferta, sendo certo que tal acordo somente será formalizado uma vez que ocorra a colocação da totalidade das Cotas da Oferta. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, o compromisso de investimento formalizado pelo Gestor não poderá ser observado, cancelando-se automaticamente as suas ordens de investimento. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exclusivamente em relação à Oferta Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não

Institucionais, conforme indicado abaixo; **(ii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; **(iii)** deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais Private, e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo, e observado que os Pedidos de Reserva Efetuados por Investidores Não Institucionais Varejo deverão ser iguais ou inferiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Tributário” na página 93 do Prospecto Definitivo.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Institucionais; e (b) os Investidores Não Institucionais;
- (iii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta, após a divulgação do Prospecto Preliminar, observarão os termos do artigo 50 e seguintes da Instrução CVM 400, sem necessidade de aprovação prévia pela CVM, observado que os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) a partir do início do Período de Reserva e até a data do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Coordenadores receberão ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando o valor da

Aplicação Mínima Inicial e, durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observados os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private;

- (vi) após o Procedimento de Alocação e encerrado o Período de Reserva, os Coordenadores consolidarão as ordens de Investimento dos Investidores Institucionais e os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, o Procedimento de Alocação e a Oferta somente terão início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (viii) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com os Coordenadores;
- (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;
- (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento

no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 (“**Procedimento de Alocação**”), para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta seria atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresenta-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 350.000 () Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como

os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta, e alocar as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, bem como sua condição de Investidor Não Institucional Varejo ou de Investidor Não Institucional Private. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A**

SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DO PROSPECTO;

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá, no respectivo Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 41 do Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 50 do Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS

NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERIA AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 A 118 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOSSE O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

**Critério de Colocação da Oferta
Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja

inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentado pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso por meio da divisão proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas.

Adicionalmente, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentado pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, as Cotas destinadas Investidores Não Institucionais Private serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não

sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DO PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 41 do Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem

enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e

- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 50 do Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas

Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DO PROSPECTO DEFINITIVO.** Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Liquidação da Oferta

A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 aos Coordenadores, esses verificarão se: (i) o Montante Mínimo foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de

Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriuradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, entende-se por “**Investimentos Temporários**” a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Inadequação de Investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca

liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**Alteração das Circunstâncias,
Revogação, Modificação,
Suspensão e Cancelamento da
Oferta**

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar à condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A

modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua

aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação relativa a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação

relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data recebimento do comunicado relativo a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Demais Características da Emissão e da Oferta da As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.

9 Data do Início de Distribuição Pública: 24 de maio de 2021.

10 Data de Liquidação: 28 de maio de 2021.

11 CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	01/02/2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	14/04/2021
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	15/04/2021
4.	Início do Período de Reserva	22/04/2021
5.	Registro da Oferta	19/05/2021
6.	Encerramento do Período de Reserva	24/05/2021
7.	Divulgação deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	24/05/2021
8.	Procedimento de Alocação na B3	25/05/2021

9.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de distribuição parcial, devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante da Oferta	28/05/2021
10.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	31/05/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

(2) As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

12 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Aviso ao Mercado, este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400: **(i) Administrador:** www.brtrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos FII”, então, localizar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos – 1ª Emissão de Cotas do Vinci Imóveis Urbanos FII” e, então, clicar em Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento); **(iii) Itaú BBA:** <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste site clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2021”, e acessar “Abril” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento”); **(iv) Fundo:** <https://www.vincifii.com/>, nesse site clicar em Fundos, em seguida acessar “VIUR” e então localizar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(v) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2021”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(vi) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); e **(vi) Fundos.Net:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviado à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

13 PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** www.brtrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos FII”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(ii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos – 1ª Emissão de Cotas do Vinci Imóveis Urbanos FII”, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(iii) Itaú BBA:** <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2021”, e acessar “Abril” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); **(iv) Fundo:** <https://www.vincifii.com/>, nesse site clicar em Fundos, em seguida acessar “VIUR” e então localizar o “Prospecto Definitivo”); **(v) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2021”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); **(v) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); e **(vi) Fundos.Net:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviado à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Definitivo”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

14 REGULAMENTO

O Regulamento está disponível nas seguintes páginas na rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** www.brtrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos FII”); e **(ii) Fundos.Net:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviado à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Regulamento”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

15 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 13 acima, bem como o Regulamento, disponível nos endereços indicados no item 14 acima. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** www.brtrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos FII”); e **(ii) Fundos.Net:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviado à CVM)”; clicar em “Fundos de

Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria” e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

O investimento no Fundo sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ITAÚ BBA, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU NA CVM.

NÃO HÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS COTAS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2021/[•]. ADICIONALMENTE, O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO FORAM ELABORADOS COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 87 A 118.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, [24] de maio de 2021.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



COORDENADOR



ADMINISTRADOR

