

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

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

No montante de, inicialmente, até

**R\$ 300.000.074,50**

(trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos)

Código ISIN das Cotas nº BRXPPRCTF000  
Código de Negociação na B3: XPPR  
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Híbrido



Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020

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 desde 20 de julho de 2020 ("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, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Coordenador Líder**"), em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/000-35; (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; (v) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90; (vi) **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vii) **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (viii) **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (ix) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (x) **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (xi) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (xii) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; (xiii) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xiv) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xv) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xvi) **NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xvii) **NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; (xviii) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xix) **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; (xx) **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; (xxi) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xxii) **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; e (xxiii) **TULLET PREBON CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, 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 o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) novas cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 ("**Fundo**", "**Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente) sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), 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\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido) ("**Montante da Oferta**"), com preço unitário de emissão de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Novas Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à presente data, contemplando um desconto de 8% (oito por cento) ("**Valor da Nova Cota**").

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 Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("**Prospecto Definitivo**", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

### 1 AUTORIZAÇÃO

A realização da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento foram aprovadas por meio do "*Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", realizado em 21 de setembro de 2020 pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, o qual foi devidamente registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo ("**10º RTD**") sob o nº 2.205.155 em 29 de setembro de 2020, conforme retificado e ratificado por meio do "*Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", realizado em 22 de outubro de 2020, cuja ata será devidamente registrada perante o 10º RTD ("**Atos do Administrador**").

## 2 FUNDO

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do XP Corp Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado pelo Administrador em 22 de maio de 2018, o qual foi registrado junto ao 10º RTD, sob o nº 2.155.654, em 23 de maio de 2018. O Fundo é regido por seu regulamento, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado pelo Administrador em 21 de outubro de 2019, conforme alterado em 12 de novembro de 2019 (“**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 0318049, desde 20 de setembro de 2018.

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

## 3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”).

## 4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”), observado o disposto no “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 21 de outubro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor (“**Contrato de Gestão**”), e no Regulamento.

## 5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020, 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, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## 6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Novas 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 Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

## 7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

<b>Fundo</b>	XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Gestão</b>	Ativa, pelo Gestor.
<b>Administrador</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>Gestor</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>Instituição Escriutadora</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>Custodiante</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>Auditor Independente</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25 (“ <b>Auditor Independente</b> ”).
<b>Formador de Mercado</b>	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 Novas 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. O Fundo não contratou Formador de Mercado para a presente Oferta.

<b>Objeto do Fundo</b>	<p>O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente (por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil), na exploração comercial de Imóveis, além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em Títulos e Valores Mobiliários.</p>								
<b>Taxa de Administração</b>	<p>O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observadas as demais condições previstas abaixo ("<b>Taxa de Administração</b>"). Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="376 546 1506 703"> <thead> <tr> <th>Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</th> <th>Taxa de Administração</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até R\$ 500.000.000,00</td> <td>0,95% a.a.</td> </tr> <tr> <td>De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00</td> <td>0,85% a.a.</td> </tr> <tr> <td>Acima de R\$1.000.000.000,01</td> <td>0,75% a.a.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.</p> <p>Para fins do cálculo da Taxa de Administração, o termo "<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>" corresponde: <b>(i)</b> ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou <b>(ii)</b> ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX). O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Sem prejuízo do disposto acima, será assegurado a título de Taxa de Administração um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo: <b>(i)</b> R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia; <b>(ii)</b> R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de escrituração, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: <b>(a)</b> se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; <b>(b)</b> se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10.000 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e <b>(c)</b> se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de <b>(x)</b> valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); <b>(y)</b> valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Instituição Escrituradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e <b>(z)</b> valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens); e <b>(iii)</b> R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.</p> <p>Para participação e implementação das decisões tomadas em consulta formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.</p> <p>Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.</p> <p><b>Para mais informações a respeito da Taxa de Administração, os Investidores devem ler a Seção "2. Sumário do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços - Taxa de Administração" na página 48 do Prospecto Definitivo.</b></p>	Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração	Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.	De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.	Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.
Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração								
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.								
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.								
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.								
<b>Taxa de Gestão</b>	<p>A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Custodiante, da Instituição Escrituradora e do banco liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão ("<b>Taxa de Gestão</b>").</p> <p>Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.</p> <p><b>Para mais informações a respeito da Taxa de Gestão, os Investidores devem ler a Seção "2. Sumário do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços - Taxa de Gestão" na página 49 do Prospecto Definitivo.</b></p>								

<p><b>Taxa de Performance</b></p>	<p>Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da data de início das atividades do Fundo, uma taxa de performance calculada diariamente nos termos da fórmula prevista no Prospecto Definitivo e no Regulamento ("<b>Taxa de Performance</b>"), correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre <b>(a)</b> o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano; e <b>(b)</b> o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um <i>spread</i> de 6% (seis por cento) ao ano, até a data-base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um <i>spread</i> de 6% (seis por cento) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de distribuição de rendimentos.</p> <p><b>Para mais informações a respeito da Taxa de Performance, os Investidores devem ler a Seção "2. Sumário do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços - Taxa de Performance" na página 49 do Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Taxa de Ingresso e de Saída</b></p>	<p>Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída dos Investidores, observado que na Emissão será cobrada a Taxa de Distribuição dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.</p>
<p><b>Política de Distribuição de Resultados</b></p>	<p>O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("<b>Lucros Semestrais</b>"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.</p> <p>Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.</p> <p>Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto acima será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.</p> <p>Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.</p> <p>O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.</p> <p>O percentual mínimo previsto acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.</p> <p>Farão jus aos rendimentos acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora.</p> <p>Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.</p> <p>O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.</p> <p>Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários do Fundo.</p> <p>Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e demais Ativos Imobiliários do Fundo, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.</p>



	<p>O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários, aos Títulos e Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de <b>(i)</b> decisão da Assembleia Geral; <b>(ii)</b> os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou <b>(iii)</b> em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.</p>
<b>Direitos, Vantagens, Restrições e Características das Cotas</b>	<p>As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p> <p>Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo <b>(i)</b> não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros; <b>(ii)</b> não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e <b>(iii)</b> está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p> <p>Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado.</p> <p>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 do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: <b>(i)</b> limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e <b>(ii)</b> não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("<b>Capital Autorizado</b>").</p> <p>Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista <b>(i)</b> o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; <b>(ii)</b> as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou <b>(iii)</b> o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral.</p> <p>No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.</p> <p>Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral: <b>(i)</b> poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e <b>(ii)</b> deverá sempre deliberar, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.</p> <p>Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.</p>
<b>Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas</b>	<p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas estão descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.</p>

## 8 CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

<b>Número da Emissão</b>	A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Montante da Oferta</b>	Inicialmente, até R\$ 300.000.074,50 (trezentos milhões e setenta e quatro reais e cinquenta centavos) (“ <b>Montante da Oferta</b> ”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo o Montante da Oferta ser <b>(i)</b> aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional; ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 69 do Prospecto Definitivo.
<b>Quantidade Total de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente, até 3.821.657 (três milhões, oitocentas e vinte e uma mil e seiscentas e cinquenta e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, podendo ser <b>(i)</b> aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional; ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.  <b>Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a Seção “6. Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 128 do Prospecto Definitivo.</b>
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais), correspondente a 2.292.994 (dois milhões, duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa e quatro) Novas Cotas (“ <b>Montante Mínimo da Oferta</b> ”).
<b>Lote Adicional</b>	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 59.999.983,50 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos), correspondente a até 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (“ <b>Lote Adicional</b> ” e “ <b>Novas Cotas do Lote Adicional</b> ” respectivamente), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas do Lote Adicional são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicam-se às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.
<b>Valor da Nova Cota</b>	O preço unitário de emissão de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à presente data, contemplando um desconto de 8% (oito por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição (“ <b>Valor da Nova Cota</b> ”).
<b>Taxa de Distribuição</b>	A taxa de distribuição devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Valor da Nova Cota, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, em montante equivalente a um percentual fixo de 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, isto é, de R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos) (“ <b>Taxa de Distribuição</b> ”), totalizando o Preço por Nova Cota (conforme abaixo definido) a ser pago pelos respectivos subscritores, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, <b>(a)</b> comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; <b>(b)</b> comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; <b>(c)</b> honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; <b>(d)</b> taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; <b>(e)</b> taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; <b>(f)</b> custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e <b>(g)</b> outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.
<b>Preço por Nova Cota</b>	O preço de integralização por Nova Cota no montante de R\$ 81,77 (oitenta e um reais e setenta e sete centavos), correspondente ao Valor por Nova Cota, equivalente a R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos), acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos) (“ <b>Preço por Nova Cota</b> ”).
<b>Número de Séries e Classes</b>	Série e classe únicas.
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 319 (trezentas e dezenove) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.041,50 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta centavos) por Investidor (“ <b>Investimento Mínimo por Investidor</b> ”) a ser acrescido pela Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Novas 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. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável quando do exercício do Direito de Preferência.  Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Novas Cotas por um único Investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressaltado 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.

<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Observada a Política de Investimentos, os Recursos Líquidos da Presente Oferta serão Destinados à Aquisição, pelo Fundo, dos seguintes Ativos Imobiliários, por meio de Participações Societárias:</p> <p><b>1.</b> Fração Ideal do Faria Lima Plaza: A fração representativa de 40% (quarenta por cento) do empreendimento Faria Lima Plaza, objeto da matrícula nº 137.630, Livro 02, Registro Geral, perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a ser adquirido pelo Fundo, conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo; e</p> <p><b>2.</b> Unidades do Edifício iTower: As seguintes Unidades Autônomas do Edifício iTower, localizado na Alameda Xingu, nº 350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, do “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, a serem adquiridas pelo Fundo, conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo, objeto das Seguintes Matrículas, todas perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: 161.223, 161.224, 161.225, 161.226, 161.227, 161.228, 161.229, 161.230, 161.231, 161.232, 161.233, 161.234, 161.235, 161.236, 161.237, 161.238, 161.239, 161.240, 161.241, 161.242, 161.243, 161.244, 161.245, 161.246, 161.247, 161.248, 161.249, 161.250, 161.251, 161.252, 161.253, 161.254, 161.255, 161.256, 161.257, 161.258, 161.259, 161.260, 161.261, 161.262, 161.263, 161.264, 161.265, 161.266, 161.267, 161.268, 161.269, 161.270, 161.271, 161.272, 161.273, 161.274, 161.275, 161.276, 161.277, 161.278, 161.279, 161.280, 161.281, 161.282, 161.283, 161.284.</p> <p><b>É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais dos ativos supramencionados, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.</b></p> <p><b>Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.</b></p> <p><b>Para mais informações, vide a Seção “5. Destinação dos Recursos”, na página 95 do Prospecto Definitivo.</b></p>
<b>Data de Emissão</b>	<p>Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação da Oferta (conforme abaixo definida).</p>
<b>Características, vantagens e restrições das Novas Cotas</b>	<p>As Novas Cotas do Fundo <b>(i)</b> são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, <b>(ii)</b> correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, <b>(iii)</b> não são resgatáveis, <b>(iv)</b> terão a forma escritural e nominativa, <b>(v)</b> conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e <b>(vi)</b> não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e <b>(vii)</b> serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo <b>(a)</b> o Administrador ou o Gestor; <b>(b)</b> os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; <b>(c)</b> empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; <b>(d)</b> os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; <b>(e)</b> o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e <b>(f)</b> o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: <b>(i)</b> os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou <b>(ii)</b> houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou <b>(iii)</b> todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p>
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	<p>As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.</p>

<p><b>Distribuição Parcial</b></p>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (“<b>Distribuição Parcial</b>”).</p> <p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 180.000.029,00 (cento e oitenta milhões e vinte e nove reais), equivalentes a 2.292.994 (dois milhões, duzentas e noventa e duas mil e novecentas e noventa e quatro) Novas Cotas. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer o Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição <b>(i)</b> do Montante da Oferta; ou <b>(ii)</b> 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.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá ter indicar se pretende receber <b>(1)</b> a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou <b>(2)</b> uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.</p> <p>Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Cotistas que houverem exercido seu Direito de Preferência e/ou Investidores, na proporção das Novas 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 do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.</p> <p><b>PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS NOVAS COTAS E NÃO ATINGIMENTO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO - RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA EMISSÃO - RISCOS DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”, NA PÁGINA 128 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<p><b>Coordenador Líder</b></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, acima qualificada.</p>
<p><b>Instituições Participantes da Oferta</b></p>	<p>O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, mediante Carta Convite disponibilizada pela B3 (“<b>Participantes Especiais</b>” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “<b>Instituições Participantes da Oferta</b>”), para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas da Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<p><b>Público-Alvo da Oferta</b></p>	<p>A Oferta é destinada aos <b>(i)</b> investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam <b>(a)</b> 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; e <b>(b)</b> os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, 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 (“<b>Investidores Institucionais</b>”); e <b>(ii)</b> investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, em valor, individual ou agregado em montante inferior a R\$ 1.000.011,50 (um milhão e onze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de 12.739 (doze mil e setecentas e trinta e nove) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“<b>Investidores Não Institucionais</b>” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “<b>Investidores</b>”).</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> <p><b>Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, em especial a Seção “6. Fatores de Risco”, 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.</b></p>

## Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação deste Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do artigo 12.4.2 do Regulamento e dos Atos do Administrador, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta ("**Direito de Preferência**"), observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, durante o Período do Direito de Preferência. Conforme previsto no Regulamento e estabelecido nos Atos do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação deste Anúncio de Início, inclusive ("**Período do Direito de Preferência**" e "**Data de Início do Período do Direito de Preferência**", respectivamente), admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3, conforme estabelecido nos Atos do Administrador.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder ao resultado da multiplicação do número de Cotas detidas por cada Cotista, na data de divulgação deste Anúncio de Início, pelo Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, sendo que esse resultado deverá ser sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,88464282407, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Fator de Proporção para Subscrição de Cotas**").

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, da seguinte forma: **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, podendo o Escriturador ser acessado por meio dos seguintes contatos:

### Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

(011) 3030-7177

**E-mail: [escrituracao@vortx.com.br](mailto:escrituracao@vortx.com.br)**

O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09h00 às 18h00.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente por meio do seu agente de custódia, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, por meio da B3, até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3, durante o Período do Direito de Preferência.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao respectivo agente de custódia que será o responsável por tal transferência. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com seu agente de custódia, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo fornecido por seu agente de custódia, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 69 e seguintes do Prospecto Definitivo, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período do Direito de Preferência junto a B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na mesma data do encerramento do Período do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência**") por meio da página da rede mundial de computadores: na página da rede mundial de computadores: **(i)** do Administrador; **(ii)** do Gestor; **(iii)** do Coordenador Líder; **(iv)** da B3; **(v)** da CVM; e **(vi)** do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas para os Investidores no âmbito da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, observado o Plano de Distribuição.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista ou cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

	<p>É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.</p> <p><b>CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Seção “4. Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Emissão - Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta ” na página 135 do Prospecto Definitivo.</b></p> <p><b>Para maiores informações a respeito de eventual devolução de valores ao Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, verificar a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 69 do Prospecto Definitivo e a Seção “6. Fatores de Risco - Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Emissão - Riscos da Distribuição Parcial e da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 128 do Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Para os fins da Oferta em referência, 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: <b>(i)</b> 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; <b>(ii)</b> controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; <b>(iii)</b> empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; <b>(iv)</b> agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; <b>(v)</b> 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; <b>(vi)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; <b>(vii)</b> 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; <b>(viii)</b> cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e <b>(ix)</b> 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 (“<b>Pessoas Vinculadas</b>”).</p> <p>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 Nova 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 Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p>Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p><b>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 129 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<p><b>Período de Subscrição</b></p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 29 de outubro de 2020 e 16 de novembro de 2020 (inclusive), conforme o item “Cronograma Indicativo da Oferta” abaixo (“<b>Período de Subscrição</b>”).</p>
<p><b>Período de Colocação</b></p>	<p>A Oferta tem início na data de divulgação deste Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400 (“<b>Período de Colocação</b>”). A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer <b>(i)</b> em até 6 (seis) meses após a divulgação deste Anúncio de Início; ou <b>(ii)</b> até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p><b>Plano de Distribuição</b></p>	<p>O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas 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 do Coordenador Líder, devendo assegurar <b>(i)</b> que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; <b>(ii)</b> a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e <b>(iii)</b> que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <p><b>(i)</b> a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;</p> <p><b>(ii)</b> após o registro da Oferta, bem como a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação deste Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;</p>

	<p>(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados para a ciência da CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização;</p> <p>(iv) os Cotistas ou seus cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas ou cessionários não será aplicado o Investimento Mínimo por Investidor;</p> <p>(v) após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, no mesmo dia da Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a eventual quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser colocadas aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição;</p> <p>(vi) durante o Período de Subscrição, que será realizado concomitantemente ao Período do Direito de Preferência, <b>(a)</b> as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400; e <b>(b)</b> exclusivamente o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor do Investimento Mínimo por Investidor;</p> <p>(vii) os Investidores Não Institucionais que estejam interessados em investir em Novas Cotas deverão formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 77 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(viii) os Investidores Institucionais que estejam interessados em investir em Novas Cotas deverão enviar sua(s) ordem(ns) de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional”, na página 79 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(ix) no mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;</p> <p>(xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;</p> <p>(xii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;</p> <p>(xiii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após <b>(a)</b> a concessão do registro da Oferta pela CVM; <b>(b)</b> a divulgação deste Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e <b>(c)</b> a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;</p> <p>(xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e</p> <p>(xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Emissão.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.</p>
<p><b>Procedimento de Alocação</b></p>	<p>Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 (“<b>Procedimento de Alocação</b>”), para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p>



	<p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 764.331 (setecentas e sessenta e quatro mil e trezentas e trinta e uma) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Procedimento de Alocação será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.</p> <p>A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:</p> <p>(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DO PROSPECTO;</b></p> <p>(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 69 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(iii) a quantidade de Novas 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 Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição 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 Subscrição;</p> <p>(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 Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15h00 (quinze horas) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente desconsiderado; e</p> <p>(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.</p> <p>Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irratificáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 82 do Prospecto Definitivo.</p> <p><b>CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.</b></p> <p><b>RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 107 A 130 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, 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 SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO 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 SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR 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.</b></p>

<p><b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva de tais Pedidos de Subscrição. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas 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 Subscrição.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:</p> <p>(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;</p> <p>(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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 129 DO PROSPECTO DEFINITIVO;</b></p> <p>(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 69 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(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;</p> <p>(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará 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 Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Nova Cota; e</p> <p>(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15h00 (quinze horas) da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.</p> <p>As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 82 do Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, 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.</p>
<p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão os Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p> <p>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 Novas Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever qualquer Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal(is) Cota(s) depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 72 do Prospecto Definitivo.</p>



	<p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 129 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p> <p>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.</p>
<b>Forma de Subscrição e Condições de Integralização</b>	<p>As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao respectivo agente de custódia do Investidor e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço por Nova Cota.</p>
<b>Liquidação da Oferta</b>	<p>A liquidação da Oferta ocorrerá em 20 de novembro de 2020 (“<b>Data de Liquidação da Oferta</b>”), observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> <p>Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas observada a ordem de recebimento das respectivas ordens, devendo o Coordenador Líder assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, este verificará se: <b>(i)</b> o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; <b>(ii)</b> o Montante da Oferta foi atingido; e <b>(iii)</b> houve excesso de demanda e se haverá a emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista ou Investidor que, ao exercer o Direito de Preferência e ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, tal Cotista ou Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Cotistas ou Investidores, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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 do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação da Oferta pelo Preço por Nova Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escrituradora 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 Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>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.</p> <p>Para fins da Oferta, entende-se por “<b>Investimentos Temporários</b>”, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, 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.</p> <p><b>Para maiores informações sobre a liquidação da Oferta, veja a Seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco de falha de liquidação pelos Investidores”, na página 129 do Prospecto Definitivo.</b></p>

<p><b>Inadequação de Investimento</b></p>	<p>O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 130 do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b></p>
<p><b>Modificação da Oferta</b></p>	<p>Foi solicitada à CVM, em 06 de outubro de 2020, a modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, por decisão conjunta do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, para prever as seguintes alterações: <b>(i)</b> a alteração ao limite do percentual de desconto a ser aplicado sobre o Valor da Nova Cota de “até 5% (cinco por cento)” para “até 8% (oito por cento)” e, em decorrência da alteração indicada neste item (i), alteração aos demais valores apresentados nos documentos da Oferta, bem como <b>(ii)</b> a alteração do cronograma indicativo da Oferta de modo a prever as novas datas acordadas entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder.</p>
<p><b>Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>O Coordenador Líder poderá 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, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a 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 pelo Coordenador Líder, 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 deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder 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.</p> <p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM <b>(i)</b> poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: <b>(a)</b> esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou <b>(b)</b> tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e <b>(ii)</b> 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.</p> <p>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 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre 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 <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.</p> <p>Caso <b>(i)</b> a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; <b>(ii)</b> a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou <b>(iii)</b> o Contrato de Distribuição seja resiliado, 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 Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400. 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 <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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 resilição do Contrato de Distribuição.</p>

	<p>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 do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.</p> <p>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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
<b>Responsável pelos Custos da Distribuição</b>	<p>Observado o disposto no item "Taxa de Distribuição", os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo as Instituições Participantes da Oferta terem de arcar com as despesas que tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo. Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.</p>
<b>Demais Características da Emissão e da Oferta</b>	<p>As demais características da Emissão, da Oferta e das Novas Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p>

## 9 DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

22 de outubro de 2020.

## 10 DATA DE LIQUIDAÇÃO

20 de novembro de 2020.

## 11 CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	21/09/2020
2.	Obtenção do Registro da Oferta	05/10/2020
3.	Protocolo do pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	06/10/2020
4.	Deferimento na Modificação da Oferta pela CVM	21/10/2020
5.	Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	22/10/2020
6.	Início das apresentações para potenciais Investidores (roadshow)	23/10/2020
7.	Início do Período do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 Início do Período do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição	29/10/2020
8.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	09/11/2020
9.	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3	11/11/2020
10.	Encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	12/11/2020
11.	Encerramento do Período de Subscrição	16/11/2020
12.	Procedimento de Alocação na B3	17/11/2020
13.	Data de Liquidação da Oferta	20/11/2020
14.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	23/11/2020

<sup>(1)</sup> 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.

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 deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, conforme abaixo indicados.

## 12 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Anúncio de Início foi, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrado pela B3:

- (i) **Administrador**  
**www.vortex.com.br** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por “FII XP Properties” e, então, clicar em “Documentos”, depois em “Documentos da Oferta” e buscar por “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (ii) **Gestor**  
**https://xpasset.com.br/xpproperties/** (neste *website*, clicar em “Governança”, depois clicar em “Emissões de Cotas” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (iii) **Coordenador Líder**  
**www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (iv) **CVM**  
**http://www.cvm.gov.br** (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);
- (v) **B3**  
**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 “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início”) ou (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2020” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); e
- (vi) **Fundos.Net**  
**http://www.cvm.gov.br** (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

## 13 PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- (i) **Administrador**  
**www.vortex.com.br** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida buscar por “FII XP Properties” e, então, clicar em “Documentos”, depois em “Documentos da Oferta” e buscar por “Prospecto Definitivo”);
- (ii) **Gestor**  
**https://xpasset.com.br/xpproperties/** (neste *website* clicar em “Governança”, depois clicar em “Emissões de Cotas”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).
- (iii) **Coordenador Líder**  
**www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Prospecto Definitivo”);
- (iv) **CVM**  
**http://www.cvm.gov.br** (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);
- (v) **B3**  
**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 “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); e
- (vi) **Fundos.Net**  
**http://www.cvm.gov.br** (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

## 14 REGULAMENTO

O Regulamento está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- (i) **Administrador**  
**www.vortex.com.br** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Properties” e, então, clicar em “Regulamento”); e
- (ii) **Fundos.Net**  
**http://www.cvm.gov.br** (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Regulamento”).

## 15 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas 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.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website* clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "FII XP Properties" e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual); e
- (ii) **Fundos.Net**  
<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII", acessar "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET", 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 acerca da Oferta poderão ser obtidas perante as Instituições Participantes da Oferta ou na CVM.

#### **NÃO HÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS NOVAS COTAS.**

**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 107 A 130.**

**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, DA TAXA DE GESTÃO 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.**

**NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO "TRIBUTAÇÃO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**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, 22 de outubro de 2020

**COORDENADOR LÍDER**



LUZ