



ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ nº 34.081.631/0001-02

No montante total de

R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº BRHOSICTF009
Código de Negociação das Cotas na B3: HOSI11
Tipo ANBIMA: FII Renda / Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2019/065, em 06 de dezembro de 2019

Nos termos do disposto nos artigos 53 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e das demais disposições legais aplicáveis, a **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES 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 Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, cj. 4, 9, 12 e 14A, Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pelo Coordenador Líder (“**Coordenador Contratado**”), vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) (“**Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão (“**Primeira Emissão**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (“Fundo”)**, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por 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 Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Housi**” (“**Prospecto Definitivo**”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. Autorização

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “**Instrumento Particular de Constituição do VX XVIII - Fundo de Investimento Imobiliário**”, celebrado pelo Administrador em 14 de setembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 9.028.998, em 17 de junho de 2019.

O Administrador celebrou o “**Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do VX XVIII - Fundo de Investimento Imobiliário**”, em 05 de setembro de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 3º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.167 de 09 de setembro de 2019, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta e a contratação do Consultor Imobiliário.

O Administrador celebrou, então, o “**Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Housi**”, em 23 de outubro de 2019, bem como o “**Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Housi**”, em 21 de novembro de 2019, para aprovar a nova versão do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

2. FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0319051, em 10 de setembro de 2019, estando devidamente registrado na presente data.

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.**, instituição financeira, 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 sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

4. CONSULTOR IMOBILIÁRIO, GESTOR E EMPRESA ESPECIALIZADA

O Fundo conta com os serviços de consultoria especializada da **EASYNVEST GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.608, 13º andar, conjunto 132B, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 33.824.050/0001-42 (“**Consultor Imobiliário**” ou “**Easynvest**”), nos termos do “**Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária**”, celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário (“**Contrato de Consultoria Imobiliária**”), e no Regulamento. Será contratado pelo Administrador, nos termos do Regulamento e em momento oportuno, instituição financeira devidamente habilitada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, sendo que o Administrador será responsável pelas atividades de administração e gestão do Fundo até que realize tal contratação (“**Gestor**”).



O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu respectivo credenciamento de gestão de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que o Consultor Imobiliário obtiver perante a CVM a autorização para gestão de recursos, e mediante sua expressa aceitação em documento próprio, este assumirá a função de gestão de carteira do Fundo, passando a se tornar e/ou substituindo o Gestor, nos termos e condições a serem acordados entre as partes, com exceção da remuneração que deverá ser igual a da contratação do Gestor pelo Fundo.

Além disso, o Fundo conta com os serviços da empresa especializada **HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 30.032.993/0001-44, contratada pelo Administrador para exercer a atividade de administração das locações firmadas nos Ativos Imobiliários.

5. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

O registro da Oferta foi solicitado à CVM em 09 de setembro de 2019, sendo que a Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/065, em 06 de dezembro de 2019, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros" ("**Código ANBIMA**").

6. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas da Oferta serão **(i)** distribuídas no mercado primário de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas; e **(ii)** negociadas, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

| | |
|------------------------------|---|
| Fundo | Fundo de Investimento Imobiliário Housi. |
| Tipo e Prazo do Fundo | Condomínio fechado, com prazo indeterminado. |
| Gestão | Ativa, pelo Administrador, em conformidade com as recomendações do Comitê de Investimento. |
| Administrador | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificado. |
| Gestor | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificado. |
| Escriturador | O Administrador, conforme acima qualificado. |
| Custodiante | O Administrador, conforme acima qualificado. |
| Auditor Independente | ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 8º andar, conjunto 81, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25 (" Auditor Independente "). |
| Formador de Mercado | Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário. |
| Objetivo do Fundo | <p>É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Comitê de Investimento, para posterior locação ou arrendamento a ser administrada pela Housi, podendo, inclusive, os Ativos Imobiliários serem locados para ela, mediante aprovação da Assembleia Geral; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e disposições da CVM.</p> <p>As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:</p> <p>(i) Os Ativos Imobiliários devem ser localizados no território nacional;</p> <p>(ii) Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental, apenas para imóveis ainda em desenvolvimento, para sua aquisição;</p> <p>(iii) O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais;</p> <p>Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:</p> <p>(i) não poderão integrar o ativo do Administrador e/ou do Gestor, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;</p> <p>(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador e/ou do Gestor para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e</p> <p>(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador e/ou do Gestor.</p> <p>É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.</p> |



| <p>Taxa de Administração e Taxa de Gestão</p> | <p>Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º do Regulamento, e pelos serviços de gestão prestados em favor do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo ("Taxa Banco Liquidante"); (ii) valor variável de 0,06% (seis centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador ("Taxa de Escrituração"); e (iii) um valor variável sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo ("Taxa de Administração Específica", quando mencionada em conjunto com a Taxa Banco Liquidante e a Taxa de Escrituração, adiante denominados, em conjunto, a "Taxa de Administração"), conforme os seguintes percentuais:</p> <table border="1" data-bbox="296 501 1497 734"> <thead> <tr> <th>Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)</th> <th>Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,30% ao ano</td> <td>De R\$ 0 a R\$ 200.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>0,25% ao ano</td> <td>De R\$ 200.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>0,20% ao ano</td> <td>De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>0,15% ao ano</td> <td>De R\$ 1.000.000.000,01 a R\$ 5.000.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>0,10% ao ano</td> <td>Acima de R\$ 5.000.000.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(i) Não obstante o previsto acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido da Taxa Banco Liquidante e da Taxa de Escrituração (em conjunto, "Taxa de Administração Mínima"). Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo; e (ii) Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor mensal equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Taxa de Gestão"). Os valores acima serão ainda acrescidos de 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). Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, observado ainda os mesmos percentuais da tabela do <i>caput</i> do artigo 8º do Regulamento, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos do artigo 8º do Regulamento, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refere), 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 do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos do Parágrafo 2º do Regulamento será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" e "ii" do artigo 8º do Regulamento. Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma descrita no parágrafo acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração. A Taxa de Administração calculada nos termos descritos acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A remuneração do Consultor Imobiliário será deduzida da Taxa de Gestão, a ser calculado conforme Contrato de Consultoria Imobiliária.</p> | Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX) | Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX) | 0,30% ao ano | De R\$ 0 a R\$ 200.000.000,00 | 0,25% ao ano | De R\$ 200.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00 | 0,20% ao ano | De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00 | 0,15% ao ano | De R\$ 1.000.000.000,01 a R\$ 5.000.000.000,00 | 0,10% ao ano | Acima de R\$ 5.000.000.000,00 |
|--|--|--|--|--------------|-------------------------------|--------------|--|--------------|--|--------------|--|--------------|-------------------------------|
| Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX) | Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX) | | | | | | | | | | | | |
| 0,30% ao ano | De R\$ 0 a R\$ 200.000.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| 0,25% ao ano | De R\$ 200.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| 0,20% ao ano | De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| 0,15% ao ano | De R\$ 1.000.000.000,01 a R\$ 5.000.000.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| 0,10% ao ano | Acima de R\$ 5.000.000.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| <p>Taxa de Performance</p> | <p>Além da Taxa de Administração, o Fundo remunerará semestralmente o Administrador mediante o pagamento de Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização das Cotas que exceder a Taxa DI, acrescida de 2,0% a.a. (dois por cento ao ano). Não será devida Taxa de Performance, no entanto, quando: (i) o valor da Cota for inferior ao seu valor por ocasião de sua última cobrança efetuada ou, se esta não tiver ocorrido, da data de aquisição de tais Cotas; ou (ii) quando a valorização for decorrente de captação de recursos de terceiros para emissão de novas Cotas. A Taxa de Performance será provisionada diariamente e calculada individualmente em relação a cada aquisição de cotas por cada Cotista (método do passivo). A Taxa de Performance será aferida com base no valor da Cota do último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano, sendo considerada cada uma destas, a "Data-Base". Para efeito de cálculo da Taxa de Performance será considerado como início do período o primeiro Dia Útil posterior à última Data-Base utilizada para aferição da Taxa de Performance. Caso esta Data-Base ainda não tenha ocorrido, será utilizada a data de aquisição das Cotas. Como término do período será utilizada a respectiva Data-Base ou a data de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro. O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas, nos termos do Regulamento. O Administrador deverá, então, repassar referidos valores à Housi, descontados os tributos devidos pelo Administrador quando do recebimento da Taxa de Performance. O valor da Cota para fins de determinação da Taxa de Performance será calculado pela divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas em circulação. O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, na forma prevista no Regulamento.</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>Taxa de Ingresso e de Saída</p> | <p>O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, na forma prevista no Regulamento.</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>Política de Distribuição de Resultados</p> | <p>O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 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 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 Ordinária de Cotistas. Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante. O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto no Regulamento e nas demais normas aplicáveis.</p> | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|--|
| Características, Vantagens e Restrições das Cotas | <p>As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo XIV, do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as 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; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) 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 (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.</p> <p>Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, todo e qualquer assunto referente à Housi, permuta dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (b) os Cotistas Conflitados.</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> |
| Conflitos de Interesses | <p>Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo da Primeira Emissão de propriedade dos incorporadores dos Imóveis-Alvo, desde que este não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Gestor; (ii) a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos de investimento emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador, do Gestor e/ou dos incorporadores dos Imóveis-Alvo para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.</p> <p>Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pela Housi; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; ou (iv) 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.</p> <p>Para fins do disposto no Regulamento e no Prospecto Definitivo, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, são consideradas posição de controle em relação ao Fundo:</p> <p>a) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas no Regulamento do Fundo; e/ou</p> <p>b) A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação dos Contratos de Locação, bem como a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; ou (ii) a eleição, substituição ou destituição do Administrador do Fundo e/ou da Housi da posição de empresa especializada na administração das locações.</p> <p>Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos no Regulamento deverá enviar ao Administrador as seguintes informações:</p> <p>a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;</p> <p>b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;</p> <p>c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;</p> <p>d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e</p> <p>e) na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no Regulamento, uma autorização para que o Administrador transmita à Housi todas as informações listadas nos incisos “a” a “d” acima.</p> <p>A comunicação a que se refere o parágrafo acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto no Regulamento.</p> <p>O Administrador será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.</p> <p>Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei nº 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritos abaixo:</p> <p>Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no Regulamento para a análise pela Housi, bem como o envio de quaisquer outras informações que a Housi considere necessárias, o Administrador, mediante anuência expressa da Housi, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos no Capítulo XX do Regulamento.</p> |



| | |
|---|--|
| <p>Comitê de Investimento</p> | <p>O Fundo terá um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e, posteriormente o Gestor na hipótese do parágrafo 4º do artigo 13 do Regulamento (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios da Easynvest, Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. A primeira eleição dos membros do Comitê de Investimentos deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias contados do encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, sendo que obrigatoriamente deverá ser nomeado um membro para o cargo de presidente do Comitê de Investimentos.</p> <p>Poderão ser eleitos membros do Comitê de Investimento pessoas físicas ou jurídicas, não remuneradas para o exercício da função, por prazo indeterminado, podendo o membro mediante notificação ao Gestor ou à Housi, conforme o caso, renunciar ao cargo, situação em que estes deverão eleger um novo membro para substituí-lo.</p> <p>O Comitê de Investimento tem competência exclusiva para:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor; (ii) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários; e (iii) acompanhar o desempenho do Fundo. <p>Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição e/ou alienação de ativos do Fundo deverá ser tomada por maioria absoluta de seus membros. O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem. Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate. Caso, porventura, o presidente esteja impedido de votar na assembleia do Comitê de Investimento, devido a motivos relacionados a conflito de interesse, a matéria objeto da deliberação será considerada não aprovada pelo comitê.</p> <p>Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição de ativos que sejam de propriedade, direta ou indireta, de empresas do grupo Housi ou pessoas a ela ligadas deverão ser tomadas exclusivamente pelo membro indicado pela Easynvest. Nestes casos, os membros indicados pela Housi não poderão votar.</p> <p>Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição de ativos que não sejam de propriedade, direta ou indireta, de empresas do grupo Housi ou pessoas a ela ligadas deverão ser tomadas exclusivamente pelos membros indicados pela Housi. Nestes casos, o membro indicado pela Easynvest não poderá votar.</p> <p>Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de seus serviços. As decisões do Comitê de Investimentos são meras recomendações ao Administrador, que terá a discricionariedade de acatá-las ou não. Referidas decisões do Comitê de Investimento não eximem o Administrador, nem as pessoas por esta contratadas para prestar serviços ao Fundo, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.</p> |
| <p>Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas</p> | <p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.</p> |

8. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

| | |
|---|--|
| <p>Número da Emissão</p> | <p>A presente Primeira Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.</p> |
| <p>Montante Inicial da Oferta</p> | <p>Inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”).</p> |
| <p>Quantidade Total de Cotas da Oferta</p> | <p>3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja o item “Distribuição Parcial” abaixo.</p> |
| <p>Montante Mínimo da Oferta</p> | <p>R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).</p> |
| <p>Destinação dos Recursos</p> | <p>As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, conforme descritos abaixo; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; e (iii) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta; e (iv) no caso da aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, à aprovação de tal aquisição em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472 (conforme descrito abaixo).</p> <p>Observado o disposto acima, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Alvo da Primeira Emissão:</p> <p>(i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a totalidade das Cotas VN Bela Cintra (conforme descrito no item “A” da Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo);</p> <p>(ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes frações ideais das unidades do VN Faria Lima: (conforme descrito no item “B” da Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo): 208-D, 208-E, 208-F, 209-D, 209-F, 210-A, 210-B, 210-C, 210-D, 210-E, 210-F, 211-D, 212-A, 212-B, 212-C, 212-D, 212-E, 212-F, 213-A, 213-B, 213-C, 213-D, 213-E, 213-F, 215-A, 215-B, 215-C, 215-D, 215-E, 215-F, 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-E, 216-F, 301-A, 301-B, 301-C, 301-D, 301-E, 301-F, 302-B, 302-C, 302-D, 302-E, 302-F, 304-A, 304-B, 304-C, 304-D, 304-E, 304-F, 306-B, 306-C, 306-D, 306-E, 306-F, 307-A, 307-B, 307-C, 307-D, 307-E, 307-F, 311-F, 313-A, 313-B, 313-C, 313-D, 313-E, 313-F, 315-A, 315-B, 315-C, 315-D, 315-E, 315-F, 403-A, 403-B, 403-C, 403-D, 403-E, 403-F, 404-A, 404-B, 404-C, 404-D, 404-E, 404-F, 405-A, 405-B, 405-C, 405-D, 405-E, 405-F, 407-A, 407-B, 407-C, 407-D, 407-E, 407-F, 409-A, 409-D, 409-E, 409-F, 413-A, 413-B, 413-C, 413-D, 413-E, 413-F, 416-E, 416-F, 501-A, 501-B, 501-C, 501-D, 501-E, 501-F, 509-A, 509-B, 509-C, 509-D, 509-E, 509-F, 512-A, 512-B, 512-C, 512-D, 512-E, 512-F, 514-A, 514-B, 514-C, 514-D, 514-E, 514-F, 604-A, 604-B, 604-C, 604-D, 604-E, 604-F, 607-A, 607-B, 607-C, 607-D, 607-E, 607-F, 609-A, 609-B, 609-C, 609-D, 609-E, 609-F, 610-A, 610-B, 610-C, 610-D, 610-E, 610-F, 611-A, 611-B, 611-C, 611-D, 611-E, 611-F, 614-D, 614-E, 614-F, 616-A, 616-B, 616-C, 616-D, 616-E, 616-F, 703-C, 703-D, 704-A, 704-B, 704-C, 704-D, 704-E, 704-F, 705-A, 705-B, 705-C, 705-D, 705-E, 705-F, 706-A, 706-B, 706-C, 706-D, 706-E, 706-F, 708-A, 708-B, 708-C, 708-D, 708-E, 708-F, 710-A, 710-B, 710-C, 710-D, 710-E, 710-F, 714-A, 714-B, 714-C, 714-D, 714-E, 714-F, 715-A, 715-B, 715-C, 715-D, 715-E, 715-F, 716-A, 716-B, 716-C, 716-D, 716-E, 716-F, 801-E, 802-A, 802-B, 802-C, 802-D, 802-E, 802-F, 804-A, 804-B, 804-C, 804-D, 804-E, 804-F, 806-A, 806-B, 806-C, 806-D, 806-E, 806-F, 807-A, 807-B, 807-C, 807-D, 807-E, 807-F, 808-A, 808-B, 808-C, 808-D, 808-E, 808-F, 811-A, 811-B, 811-C, 811-D, 811-E, 811-F, 812-D, 812-E, 812-F, 814-D, 814-E, 814-F, 815-A, 815-B, 815-C, 815-D, 815-E, 815-F, 902-A, 902-B, 902-C, 902-D, 902-E, 902-F, 903-A, 903-B, 903-C, 903-D, 903-E, 903-F, 904-A, 904-B, 904-C, 904-D, 904-E, 904-F, 908-A, 908-B, 908-C, 908-D, 908-E, 908-F, 909-B, 909-C, 909-D, 909-E, 909-F, 910-A, 910-B, 910-C, 910-D, 910-E, 910-F, 911-A, 911-B, 911-C, 911-D, 911-E, 911-F, 913-A, 913-B, 913-C, 913-D, 913-E, 913-F, 916-A, 916-B, 916-C, 916-D, 916-E e 916-F;</p> |



- (iii) em terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Alvorada 1217: U021, U061, U071, U073, U083, U091, U101 e U102 (conforme descrito no item "C" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (iv) em quarto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Bom Retiro: U0317, U0318, U0414, U1108, U1204, U1206, U1208, U1209, U1303 e U1402 (conforme descrito no item "D" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (v) em quinto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Cardoso de Melo: U032, U033, U044, U071, U072, U074, U101, U102 e U132 (conforme descrito no item "E" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (vi) em sexto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Alvorada: U026, U142, U153, U162, U182, U183 e U192 (conforme descrito no item "F" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (vii) em sétimo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Nova Higienópolis: U403, U502, U702, U703, U801, U802 e U803 (conforme descrito no item "G" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (viii) em oitavo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Topázio: U0601, U0604, U0605, U0609, U0610, U0702, U0705, U0707 e U0708 (conforme descrito no item "H" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (ix) em nono lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Casa do Ator: U0408, U0807, U1103, U1201 e U1202 (conforme descrito no item "I" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (x) em décimo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Quatá: U0705 e U1301 (conforme descrito no item "J" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (xi) em décimo primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho: U1211, U1809 e U1812 (conforme descrito no item "K" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (xii) em décimo segundo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Turiassu: U0201, U0218, U0513, U0718, U1001 e U1413 (conforme descrito no item "L" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (xiii) em décimo terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do CIX Perdizes: U083 e U104 (conforme descrito no item "M" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (xiv) em décimo quarto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Affinity for Live: U255 (conforme descrito no item "N" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (xv) em décimo quinto lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do VN Álvaro Rodrigues: U0207 (conforme descrito no item "P" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo);
- (xvi) em décimo sexto lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do Jorge Tibiriçá unidades U52 e U58 (conforme descrito no item "R" da Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo).

Tendo em vista que as unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro são de propriedade indireta de fundo de investimento administrado pelo Administrador, a aquisição do referido ativo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de tal ativo pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e o Coordenador Líder disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou ainda, no mesmo ato da ordem de investimento via sistema eletrônico, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo - SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço admfundos@vortx.com.br; ou ainda; (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Coordenador Líder destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo adquirirá os demais Ativos Alvo da Primeira Emissão, observada a ordem de prioridade estabelecida acima, ou ainda, outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Administrador e/ou Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor, no âmbito da gestão ativa do Fundo, observada a política de investimento do Fundo e a recomendação do Comitê de Investimento.

Para maiores informações sobre os riscos de potencial conflito de interesses, vide os Fatores de Risco "Risco de Conflito de Interesse", na página 150 do Prospecto Definitivo.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" a "xvi" acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, observado que poderão ser adquiridas frações ideais dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, as quais dependerão de futuras negociações com os vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

De tal forma, o Fundo irá apurar o montante líquido disponível para concretizar as aquisições dos Ativos Alvo da Primeira Emissão após o encerramento da Oferta.



| | |
|--|--|
| | <p>EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO LISTADOS NOS ITENS “A” A “P” DA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>Em caso de captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Primeira Emissão para os quais (a) possua recursos, observada a ordem de prioridade definida neste capítulo <i>Destinação dos Recursos</i>; e (b) a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória, observado que no caso da aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas na forma descrita no Prospecto Definitivo.</p> <p>Em caso de captação inferior ao Montante Inicial da Oferta, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Primeira Emissão para os quais (a) possua recursos, observada a ordem de prioridade definida neste capítulo <i>Destinação dos Recursos</i>; e (b) a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória, observado que no caso da aquisição das unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas na forma descrita no Prospecto Definitivo.</p> <p>Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita no Prospecto Definitivo. O Administrador terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.</p> <p>Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão constam como Anexos VIII ao XXIII do Prospecto Definitivo, respectivamente. Após a aquisição de todos os Ativos Alvo da Primeira Emissão listados acima para os quais o Fundo possua recursos para concretizar tal aquisição, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Outros Ativos ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, observada a política de investimento do Fundo, a recomendação do Comitê de Investimentos e o disposto no Regulamento.</p> <p>Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 66 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Lote Adicional | <p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, 700.000 (setecentas mil) Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p> |
| Preço de Subscrição | R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“ Preço de Subscrição ”). |
| Número de Séries | Série única. |
| Aplicação Mínima Inicial | O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 60 do Prospecto Definitivo e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 99 do Prospecto Definitivo. |
| Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo | Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta e o quanto disposto nos Artigos 69 e seguintes do Regulamento, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99. |
| Data de Emissão | Será a Data de Liquidação. |
| Regime de Distribuição das Cotas | As 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. |
| Distribuição Parcial | <p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas.</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 à Aplicação Mínima Inicial.</p> <p>No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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>Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 150 do Prospecto Definitivo.</p> |



| | |
|---|--|
| Coordenador Líder | EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA , acima qualificado. |
| Coordenador Contratado | BANCO BTG PACTUAL S.A. , acima qualificado. |
| Instituições Participantes da Oferta | O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas (“ Participantes Especiais ” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, as “ Instituições Participantes da Oferta ”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará, diretamente, e/ou por uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou, ainda, celebrar um Termo de Adesão diretamente. |
| Público-Alvo da Oferta | A Oferta é destinada aos (i) 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, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“ Investidores Institucionais ”) e (ii) investidores pessoas físicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil (“ Investidores Não Institucionais ”) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “ Investidores ”), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. |
| Pessoas Vinculadas | Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“ Pessoas Vinculadas ”). O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 151 do Prospecto Definitivo. |
| Período de Distribuição | Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação deste Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação deste Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| Plano de Distribuição | Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. 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 Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos: (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Definitivo; (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM para aprovação antes de sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, ou em até 01 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial; |



| | |
|--|---|
| | <p>(v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 96 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional”, na página 99 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(vii) no mínimo, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;</p> <p>(viii) 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 Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;</p> <p>(ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;</p> <p>(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM;</p> <p>(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 (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;</p> <p>(xi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução da CVM 539, conforme o caso; e</p> <p>(xii) 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 Primeira Emissão.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas</p> <p>Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.</p> |
| <p>Procedimento de Alocação</p> | <p>Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta seria atingido e, em caso de excesso de demanda, se haveria emissão e em que quantidade das Cotas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação”).</p> <p>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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> |
| <p>Oferta Não Institucional</p> | <p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta preencheram um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendiam subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial) e os apresentaram a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais indicaram, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, possuía o direito de aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>A Oferta Não Institucional observou os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:</p> <p>(i) ficou estabelecido que os Investidores Não Institucionais que fossem Pessoas Vinculadas, deveriam, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, seria vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.</p> <p>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 DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 151 DO PROSPECTO DEFINITIVO;</p> <p>(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderiam no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 60 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais foram informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ter sido feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 99 do Prospecto Definitivo;</p> <p>(iv) as Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderam aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;</p> <p>(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e</p> |



| | |
|---|--|
| | <p>(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 103 do Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 99 do Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.</p> <p>Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 103 do Prospecto Definitivo.</p> <p>RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 133 A 153 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR 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(S) PEDIDO(S) DE RESERVA 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.</p> |
| <p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p> | <p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados foram integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes foram destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais (inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas) não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 99 do Prospecto Definitivo.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 99 do Prospecto Definitivo.</p> |
| <p>Oferta Institucional</p> | <p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as 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 Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscreita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;</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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 151 DO PROSPECTO DEFINITIVO;</p> <p>(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 60 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 ordens de investimento;</p> <p>(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação deste Anúncio de Início, 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 Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e</p> <p>(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.</p> <p>As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 103 do Prospecto Definitivo.</p> |



| | |
|--|--|
| <p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p> | <p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de 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, 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 Investimento Imobiliário.</p> |
| <p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p> | <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</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 Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas 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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 151 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas. 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> |
| <p>Alocação e Liquidação da Oferta</p> | <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo 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 pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador 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 aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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>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>Inadequação de Investimento</p> | <p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu 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 destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 133 a 153 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 Cotas. 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 COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p> |



| | |
|--|---|
| <p>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta</p> | <p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o 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 prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme 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 e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e 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 16:00 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 (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.</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 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada 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 pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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 que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.</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 Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Em 25 de novembro de 2019, foi divulgado, na página do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3, o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, conseqüentemente, no Prospecto Definitivo de modo a refletir a alteração do "Cronograma Tentativo da Oferta" para prever as novas datas (a) de encerramento do Período de Reserva, (b) de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo; (c) de alocação dos Pedidos de Reserva, (d) da liquidação da Oferta; e (e) da divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como correção da Taxa de Administração, sendo que os percentuais foram reduzidos em benefício dos futuros cotistas, conforme os percentuais previstos neste anúncio. Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, foi aberto período para que os Investidores que já tivessem aderido à Oferta pudessem desistir do seu Pedido de Reserva.</p> |
| <p>Demais Características da Primeira Emissão e da Oferta</p> | <p>As demais características da Primeira Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p> |

9. DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

17 de dezembro de 2019.

10. DATA DE LIQUIDAÇÃO

20 de dezembro de 2019.



11. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1. | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM | 09/09/2019 |
| 2. | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na B3 | 11/09/2019 |
| 3. | Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM | 23/10/2019 |
| 4. | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar | 07/11/2019 |
| 5. | Início das apresentações a potenciais Investidores | 08/11/2019 |
| 6. | Início do Período de Reserva ⁽²⁾ | 14/11/2019 |
| 7. | Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM | 22/11/2019 |
| 8. | Disponibilização do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta ⁽³⁾ Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado | 25/11/2019 |
| 9. | Início do prazo para manifestação dos investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta | 25/11/2019 |
| 10. | Encerramento do prazo para manifestação dos investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta | 29/11/2019 |
| 11. | Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 06/12/2019 |
| 12. | Encerramento do Período de Reserva ⁽⁴⁾ | 16/12/2019 |
| 13. | Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 17/12/2019 |
| 14. | Procedimento de Alocação | 18/12/2019 |
| 15. | Data de Liquidação das Cotas | 20/12/2019 |
| 16. | Divulgação do Anúncio de Encerramento | 23/12/2019 |

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, a alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada por rateio, conforme o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de colocação da Oferta Não Institucional" na página 99 do Prospecto Definitivo.

⁽³⁾ Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

⁽⁴⁾ Cronograma alterado conforme o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado, em 25 de novembro de 2019, na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3 indicadas no Prospecto Definitivo para prever as novas datas (a) de encerramento do Período de Reserva, (b) de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo; (c) de alocação dos Pedidos de Reserva, (d) da liquidação da Oferta; e (e) da divulgação do Anúncio de Encerramento.

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 informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e dos Participantes Especiais, nos endereços indicados abaixo.

12. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Aviso ao Mercado foi disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM 400, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) Administrador: www.vortex.com.br (neste *website*, acessar "Fundos de Investimento", em seguida pesquisar por "Fil Housi" e então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" e eventuais outros avisos); (ii) Coordenador Líder: <https://www.easynvest.com.br/> neste *website*, na página principal, clicar em "Investimentos"; depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "Fundo de Investimento Imobiliário Housi" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada; (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em Análise", acessar em "RS" em "Quotas de Fundo Imobiliário", procurar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI", e, então, localizar, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); (v) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Este 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, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos seguintes *websites*: (i) Administrador: www.vortex.com.br (neste *website*, acessar "Fundos de Investimento", em seguida pesquisar por "Fil Housi" e então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" e eventuais outros avisos); (ii) Coordenador Líder: <https://www.easynvest.com.br/> neste *website*, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "Fundo de Investimento Imobiliário Housi" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada; (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em Análise", acessar em "RS" em "Quotas de Fundo Imobiliário", procurar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI", e, então, localizar, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); (iv) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar Fundo de Investimento Imobiliário Housi - 1ª Emissão e, então, localizar a opção desejada); (v) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

13. PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da Internet: (i) Administrador: www.vortex.com.br (neste *website*, acessar "Fundos de Investimento", em seguida pesquisar por "Fil Housi" e então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" e eventuais outros avisos); (ii) Coordenador Líder: <https://www.easynvest.com.br/> neste *website*, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "Fundo de Investimento Imobiliário Housi" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada; (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em Análise", acessar em "RS" em "Quotas de Fundo Imobiliário", procurar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI", e, então, localizar, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); (iv) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar Fundo de Investimento Imobiliário Housi - 1ª Emissão e, então, localizar a opção desejada); (v) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).



14. REGULAMENTO

O Regulamento está disponível nas seguintes páginas da Internet: **(i) Administrador: [website: www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)**; e **(ii) CVM: <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 "Fundo de Investimento imobiliário Housi, clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Regulamento").

15. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Primeira Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 13 acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta 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**; e **(ii) CVM: <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", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia **(i)** do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas; **(ii)** de qualquer mecanismo de seguro; ou **(iii)** do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não houve classificação de risco para as Cotas.

A OFERTA FOI REGISTRADA EM CONFORMIDADE COM OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NA INSTRUÇÃO CVM 400, NA INSTRUÇÃO CVM 472 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

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

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, 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 MANTENHA 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 133 A 153.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER 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 NESTE 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.

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

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

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

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

São Paulo, 17 de dezembro de 2019



COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ADMINISTRADOR

