

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

## VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 31.547.855/0001-60

No montante total de, inicialmente, até

# R\$ 120.000.060,47

(cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos)



Código ISIN: BRVIFICTF009

Código de Negociação na B3: VIFI11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/026, EM 28 DE MAIO DE 2020

Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**XP Investimentos**" ou "**Coordenador Líder**"), com a participação das seguintes instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 convidadas a participar da Oferta mediante disponibilização de carta convite no site da B3, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos no Prospecto): **(i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; **(ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(iv) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(v) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(vi) CORRETORA GERAL DE VALORES E CâMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **(vii) EASYNVEST-TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(viii) ELITE CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.048.783.0001-00; **(ix) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **(x) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(xi) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(xii) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xiii) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.C.T.V.M. LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xiv) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xv) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xvi) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(xvii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; e **(xviii) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76 ("**Corretoras Consorciadas**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) novas cotas, em classe e série únicas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo) ("**Novas Cotas**", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão ("**Emissão**") do **VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")**, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"), da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), podendo ser **(i)** aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

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 Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**", sendo que esta definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

## 1. AUTORIZAÇÃO

A Emissão, a Oferta, o critério de fixação do Valor das Novas Cotas (conforme abaixo definido), dentre outros termos e condições da Oferta, foram deliberados e aprovados por meio **(i)** da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 09 de março de 2020 e devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 9.045.462 em 10 de março de 2020 ("**AGE da Oferta 09/03**"); e **(ii)** da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de maio de 2020 e devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 9.047.426 em 22 de maio de 2020, por meio da qual foram retificados os valores referentes ao Volume Total da Oferta e à Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definidos), com a consequente ratificação dos demais termos, condições e deliberações aprovados na AGE da Oferta 09/03 ("**AGE da Oferta 12/05**", e em conjunto com a AGE da Oferta 09/03, os "**Instrumentos de Aprovação da Oferta**").

## 2. FUNDO

O Fundo foi constituído pelo Administrador (conforme definido e qualificado no item 3 abaixo) por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Jerez - Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 23 de agosto de 2018, devidamente registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 23 de agosto de 2018, sob o nº 9.008.694 ("**Instrumento de Constituição**").

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 04 de setembro de 2019, e é regido pelo "Regulamento do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII", conforme alterado pela última vez em 09 de março de 2020, por meio de AGE da Oferta 09/03, e registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 10 de março de 2020, sob o nº 9.045.462 ("**Regulamento**"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi registrado em 19 de outubro de 2018 na CVM sob o Código 0318053.

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

### 3. ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

### 4. GESTOR E COGESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, (“**Gestor**”), observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, a **Vinci Gestora de Recursos Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 11.077.576/0001-73, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM conforme Ato Declaratório nº 10.796, de 30 de dezembro de 2009 (“**Cogestor**”) e, em conjunto como Gestor, (“**Vinci**”), prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor na forma prevista no “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Cogestor (“**Contrato de Gestão**”), e no Regulamento.

### 5. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/026, em 28 de maio de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.385/76**”), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada 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 Administração de Recursos de Terceiros” vigente desde 23 de maio de 2019 (“**Código ANBIMA**”).

### 6. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas foram registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização deste Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido) e ser obtida autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

### 7. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

<b>Fundo</b>	Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Gestão</b>	Ativa pelo Gestor, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor.
<b>Administrador e Custodiante</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Gestor</b>	<b>Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.</b> , acima qualificada.
<b>Cogestor</b>	<b>Vinci Gestora de Recursos Ltda.</b> , acima qualificada.
<b>Escriturador</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Auditor Independente</b>	<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , com endereço na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9, 10, 13, 14, 15, 16 e 17 Andares, Torre Torino, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 61.562.112/0001-20.
<b>Objeto e Política de Investimento do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido em <b>(i)</b> Cotas de fundos de investimento imobiliário; <b>(ii)</b> Certificados de Recebíveis Imobiliários; <b>(iii)</b> Letras de Crédito Imobiliário; <b>(iv)</b> Letras Imobiliárias Garantidas; <b>(v)</b> Letras Hipotecárias; <b>(vi)</b> Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; <b>(vii)</b> Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e <b>(viii)</b> outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (“ <b>Ativos</b> ”).

<b>Política de Investimento</b>	<p>Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos do Regulamento, aplicada em <b>(i)</b> títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; <b>(ii)</b> moeda nacional; <b>(iii)</b> operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; <b>(iv)</b> derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; <b>(v)</b> cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou <b>(vi)</b> outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (“<b>Ativos Financeiros</b>”).</p> <p>O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.</p>								
<b>Emissões Anteriores de Cotas do Fundo</b>	<p>Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª Emissão, encerrada em 21 de fevereiro de 2020, por meio da qual foram ofertadas 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização, sendo subscritas e efetivamente 1.471.247 (um milhão, quatrocentas e setenta e uma mil, duzentas e quarenta e sete Cotas, por 57 (cinquenta e sete) investidores (observado o disposto no §1º do Art. 3º da Instrução CVM nº 476/09), atingindo o montante total de R\$ 147.124.700,00 (cento e quarenta e sete milhões, cento e vinte e quatro mil e setecentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.</p>								
<b>Parâmetro de Rentabilidade</b>	<p>Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto, na forma do Anexo VII, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (<i>yield</i>) média em torno de 8,8% (oito inteiros e oito décimos por cento) na média dos primeiros 5 (cinco) anos contados a partir da captação da Oferta. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou do Cogestor. <b>A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.</b></p>								
<b>Taxa de Administração</b>	<p>O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido no Prospecto, ou sobre o resultado da multiplicação: <b>(a)</b> da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por <b>(b)</b> seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3 (“<b>Valor de Mercado</b>”), caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, observado que as alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela abaixo, em regra de cascata:</p> <table border="1" data-bbox="400 1335 1503 1585"> <thead> <tr> <th>Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</th> <th>Taxa de Administração</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até R\$ 500.000.000,00</td> <td>0,95% a.a.</td> </tr> <tr> <td>Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00</td> <td>0,85% a.a.</td> </tr> <tr> <td>Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00</td> <td>0,75% a.a.</td> </tr> </tbody> </table> <p>A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. <b>Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja o item “Taxa de Administração”, na seção “Sumário do Fundo”, do Prospecto.</b></p>	Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração	Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.	Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.	Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.
Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração								
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.								
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.								
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.								
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	<p>Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre <b>(i)</b> a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (<i>roadshow</i>); e <b>(ii)</b> o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja <b>(1)</b> insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou <b>(2)</b> superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.</p>								
<b>Taxa de Saída</b>	<p>O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.</p>								

<p><b>Taxa de Performance</b></p>	<p>A Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor e ao Cogestor, em virtude do desempenho do Fundo, independentemente da parcela da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $TP = 0,2 \times (CPajustada - CBcorrigida)$ <p>Onde:</p> <p><b>CB</b> = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.</p> <p><b>CBcorrigida</b> = Cota base atualizada pela variação do IFIX.</p> <p><b>CP</b> = valor patrimonial da Cota do Fundo.</p> <p><b>CPajustada</b> = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, corrigidas pela variação da cota do fundo da data do anúncio da amortização e/ou da distribuição de rendimentos até a data de apuração.</p> <p>Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.</p> <p>O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.</p> <p>A Taxa de Performance somente será paga ao Gestor e ao Cogestor caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.</p> <p>O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.</p>
<p><b>Distribuição de Resultados</b></p>	<p>O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.</p> <p>Farão jus aos rendimentos acima mencionados os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja o item “Distribuição de Resultados”, na seção “Sumário do Fundo”, do Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</b></p>	<p>As Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta terão as mesmas vantagens e características das Cotas já emitidas pelo Fundo, nos termos do Regulamento.</p> <p>As Cotas apresentam as seguintes características principais: <b>(i)</b> as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; <b>(ii)</b> a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; <b>(iii)</b> de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e <b>(iv)</b> o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento. <b>Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas”, do Prospecto.</b></p>
<p><b>Público-Alvo do Fundo</b></p>	<p>O Fundo tem como público-alvo Investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. <b>Para mais informações acerca do público-alvo da Oferta, veja o item “Público-Alvo” abaixo e a seção “Sumário do Fundo” do Prospecto.</b></p>
<p><b>Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas</b></p>	<p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto e no Regulamento.</p>

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

<p><b>Número da Emissão</b></p>	<p>A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.</p>
<p><b>Volume Total da Oferta</b></p>	<p>O volume total da oferta será de, inicialmente, até R\$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos) (“<b>Volume Total da Oferta</b>”), podendo ser <b>(i)</b> aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da Distribuição Parcial.</p>
<p><b>Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta</b></p>	<p>Serão emitidas, inicialmente, até 1.247.791 (um milhão, duzentas e quarenta e sete mil e setecentas e noventa e uma) Novas Cotas, em classe e série únicas, equivalentes a até R\$ 120.000.060,47 (cento e vinte milhões e sessenta reais e quarenta e sete centavos), podendo tal quantidade ser <b>(i)</b> aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou <b>(ii)</b> diminuída em virtude da Distribuição Parcial.</p>

<b>Novas Cotas Adicionais</b>	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 249.558 (duzentas e quarenta e nove mil, quinhentas e cinquenta e oito) Novas Cotas (“<b>Novas Cotas Adicionais</b>”), equivalente a até R\$ 23.999.992,86 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta e seis centavos), nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, do Gestor e do Cogestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “<b>Cotas</b>”, nos termos do Regulamento.</p>
<b>Valor da Nova Cota</b>	<p>No contexto da Oferta, o Valor da Nova Cota será de R\$ 96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos) (“<b>Valor da Nova Cota</b>”), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente a R\$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota subscrita.</p>
<b>Investimento Mínimo</b>	<p>No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 260 (duzentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.004,20 (vinte e cinco mil e quatro reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária (“<b>Investimento Mínimo</b>”).</p>
<b>Data de Emissão</b>	<p>Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta (“<b>Data de Emissão</b>”).</p>
<b>Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas</b>	<p>As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Subscrição (conforme abaixo definido). As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.</p>
<b>Investimentos Temporários</b>	<p>Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“<b>Investimentos Temporários</b>”).</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.</p> <p>No dia 09 de março de 2020, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 38,6610% (trinta e oito inteiros e seis mil, seiscentos e dez décimos de milésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.</p> <p>Conforme deliberado na AGE da Oferta 09/03, a aquisição dos Ativos e dos Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização será ratificada por meio da Assembleia de Conflito de Interesses com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: <b>(i)</b> a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e <b>(ii)</b> no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizaram as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.</p> <p>Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para o Coordenador Líder ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VI e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.</p> <p><b>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.</b></p> <p><b>A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.</b></p> <p>Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, o Cogestor e/ou o Administrador, como ressaltado acima.</p> <p><b>CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS NÃO SEJA RATIFICADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS E ATIVOS FINANCEIROS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.</b></p> <p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS, VEJA A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>

<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP Investimentos</b> , acima qualificada.
<b>Regime de Colocação e Procedimento de Distribuição das Novas Cotas</b>	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
<b>Público-Alvo da Oferta</b>	<p>O público-alvo da Oferta são: <b>(i)</b> investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) 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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.071,83 (um milhão e setenta e um reais e oitenta e três centavos), que equivale à quantidade de 10.399 (dez mil e trezentas e noventa e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("<b>Investidores Institucionais</b>"); e <b>(ii)</b> pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor individual ou agregado inferior a R\$ 1.000.071,83 (um milhão e sete e um reais e oitenta e três centavos), que equivale à quantidade de 10.399 (dez mil e trezentas e noventa e nove) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo ("<b>Investidores Não Institucionais</b>").</p> <p><b>Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.</b></p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam <b>(i)</b> controladores e/ou administradores do Administrador, do Cogestor e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; <b>(ii)</b> controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; <b>(iii)</b> empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; <b>(iv)</b> agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor, ao Cogestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; <b>(v)</b> demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor, o Cogestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; <b>(vi)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; <b>(vii)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; <b>(viii)</b> cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e <b>(ix)</b> fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada ("<b>Pessoas Vinculadas</b>").</p> <p><b>Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas.</b></p>
<b>Direito de Preferência</b>	Nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e da AGE da Oferta 09/03, conforme ratificada pela AGE da Oferta 12/05, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador, ao Gestor e ao Cogestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas. No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: <b>(i)</b> o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; <b>(ii)</b> o Volume Total da Oferta foi atingido; e <b>(iii)</b> houve excesso de demanda e a emissão das Novas Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. <b>O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", do Prospecto.</b></p>
<b>Plano de Distribuição</b>	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 nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar <b>(i)</b> que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; <b>(ii)</b> a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e <b>(iii)</b> 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 (" <b>Plano de Distribuição</b> ").

	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos: <b>(i)</b> a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais; <b>(ii)</b> após o protocolo da Oferta na CVM, a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow e/ou one-on-ones</i>); <b>(iii)</b> os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03; <b>(iv)</b> observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (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; <b>(v)</b> durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo; <b>(vi)</b> o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Plano de Distribuição”, do Prospecto; <b>(vii)</b> as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição; <b>(viii)</b> após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder; <b>(ix)</b> os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso; <b>(x)</b> a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; e <b>(xi)</b> 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 nº 400/03.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo. No Procedimento de Alocação, no máximo, 90% (noventa por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, o Gestor e o Cogestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta, observado o disposto abaixo (“Oferta Institucional”):</p> <p><b>(i)</b> os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor; <b>(ii)</b> fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas; <b>(iii)</b> os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) de valor igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima, observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial”, do Prospecto; <b>(iv)</b> cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento; <b>(v)</b> até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e <b>(vi)</b> os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.</p> <p>Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” do Prospecto.</p>
<p><b>Critério de Alocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, o Gestor e o Cogestor, 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 fundo de investimento imobiliário.</p>

## Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão apresentar seus pedidos de subscrição das Novas Cotas a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Pedidos de Subscrição**"), os quais serão considerados de forma cumulativa.

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo.

No Procedimento de Alocação, no máximo 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue: **(i)** fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas; **(ii)** cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) de valor igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima; **(iii)** a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, referentes ao investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e observado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional; **(iv)** cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; **(v)** até às 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Valor da Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e **(vi)** os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" no Prospecto.

**Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

**Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto, em especial a seção a seção "Fatores de Risco", do Prospecto para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da Subscrição por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.**

<p><b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição ("<b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b>").</p>
<p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta ("<b>Anúncio de Encerramento</b>"), do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Institucional e Oferta Não Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, em conjunto.</p>
<p><b>Distribuição Parcial</b></p>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("<b>Distribuição Parcial</b>").</p> <p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 207.966 (duzentas e sete mil novecentas e sessenta e seis) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 20.000.090,22 (vinte milhões, noventa reais e vinte e dois centavos) ("<b>Montante Mínimo da Oferta</b>"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, Gestor e o Cogestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.</p> <p>Nessa hipótese, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: <b>(a)</b> do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista ou Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou <b>(b)</b> caso a quantidade de Cotas seja maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, recebendo a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou <b>(c)</b> caso a quantidade de Cotas seja maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, recebendo a quantidade total de Cotas equivalente ao valor financeiro preenchido no Pedido de Subscrição. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima de uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor, sendo que, se a condição indicada pelo Investidor não se implementar e esse já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.</p> <p>Adicionalmente, mesmo que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido atingido, não haverá abertura de prazo para desistências dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.</p>

	<p>Na hipótese de captação abaixo do Volume Total da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.</p>
<b>Período de Colocação</b>	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Período de Subscrição</b>	O período de subscrição se iniciará em 20 de maio de 2020 (inclusive) e se encerrará em 28 de maio de 2020 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento (" <b>Período de Subscrição</b> ").
<b>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas</b>	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. Adicionalmente, o Fundo não possui, na presente data, formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.
<b>Liquidação Financeira</b>	<p>Após o Procedimento de Alocação, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.</p> <p>A liquidação física e financeira da Oferta se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, conforme definido no Prospecto ("<b>Data de Liquidação da Oferta</b>"), observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.</p> <p>Eventualmente, 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 os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 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 Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p>
<b>Inadequação da Oferta a Certos Investidores</b>	<p><b>O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b></p>
<b>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</b>	<p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, <b>(a)</b> a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; <b>(b)</b> as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; <b>(c)</b> os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à d recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua declaração da aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p>

	<p>Caso <b>(a)</b> 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; ou <b>(b)</b> a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua declaração de aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta (i) até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento do comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso <b>(a)</b> a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; <b>(b)</b> a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou <b>(c)</b> o Contrato de Distribuição seja resiliado, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.</p>
<b>Demais Características da Emissão e da Oferta</b>	As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto.

## 9. DATA DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

28 de maio de 2020.

## 10. DATA DE LIQUIDAÇÃO

03 de junho de 2020.

## 11. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

	Eventos	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	10/03/2020
2	Recebimento de Exigências CVM	07/04/2020
3	Cumprimento das Primeiras Exigências CVM	27/04/2020
4	Cumprimento Vícios Sanáveis CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	13/05/2020
5	Início do Período de Subscrição	20/05/2020
6	Registro da Oferta pela CVM	28/05/2020
7	Divulgação do Prospecto Definitivo e deste Anúncio de Início	28/05/2020
8	Encerramento do Período de Subscrição	28/05/2020
9	Procedimento de Alocação	29/05/2020
10	Data de Liquidação da Oferta	03/06/2020
11	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	04/06/2020

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor, do Cogestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: **(a)** do Fundo; **(b)** do Administrador; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** da B3; **(e)** da CVM; e **(f)** do Fundos.net, administrado pela B3.

## 12. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi disponibilizado e, ainda, o Anúncio de Encerramento, o Aviso ao Mercado, 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 Fundo, do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM, e do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes websites: **(i) Fundo: VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE**

**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII:** <http://www.vincifi.com/> (neste *website* clicar em “Fundos”, então clicar em “IPO VIFI”, e nesta página localizar no item “2ª EMISSÃO DE COTAS (IPO) - VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FII”, o “Aviso ao Mercado da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas”, o “Anúncio de Início da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas”, o “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas”); **(ii) Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-instrumentos-financeiros&lang=pt> (neste *website*, acessar localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(iii) Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <http://www.xpi.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Instrumentos Financeiros FII - Oferta Pública De Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros FII” e, então, clicar em Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento); **(iv) CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br/> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); **(v) B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas”. Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 2ª Emissão” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); e **(vi) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, e então na opção de *download* do documento no campo “Ações”).

### 13. PROSPECTO

O Prospecto está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Fundo: VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII:** <http://www.vincifi.com/> (neste *website* clicar em “Fundos”, então clicar em “IPO VIFI”, e nesta página localizar no item “2ª EMISSÃO DE COTAS (IPO) - VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FII”, o “Aviso ao Mercado da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”); **(ii) Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-instrumentos-financeiros&lang=pt> (neste *website*, acessar o Prospecto da Oferta); **(iii) Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <http://www.xpi.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Instrumentos Financeiros FII - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do Vinci Instrumentos Financeiros FII”, então, clicar em Prospecto Definitivo); **(iv) CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); **(v) B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 2ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); e **(vi) FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Definitivo”, e então na opção de *download* do documento no campo “Ações”).

### 14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 13 acima, bem como o Regulamento.

O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Cogestor e o Coordenador Líder alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

O Prospecto foi colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, o que ocorreu após a concessão de registro da Oferta pela CVM. Uma vez divulgado, o Prospecto deve ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento pelos Investidores, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição da Oferta pelos Investidores Não Institucionais, ao aplicar seus recursos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia **(i)** do Administrador, do Gestor, do Cogestor, 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 haverá classificação de risco para as Novas Cotas.

**MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, INCLUSIVE O COORDENADOR LÍDER OU NA CVM. LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.**

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

São Paulo, 28 de maio de 2020

COORDENADOR LÍDER



GESTOR E COGESTOR



ADMINISTRADOR

