

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES

CNPJ/ME nº 35.652.102/0001-76

No montante de, inicialmente, até

R\$ 810.000.000,00
(oitocentos e dez milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº BRPVBICTF003

Código de Negociação na B3: PVBI11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Lajes Corporativas

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/033, em 15 de julho de 2020



Nos termos do disposto nos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"), o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Saфра") e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 2011, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("XP Investimentos" em conjunto com o Coordenador Líder e o Saфра, "Coordenadores"), e, na qualidade de participantes especiais, Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 74.014.747/0001-35); Ativa Investimentos S.A. CTCV (CNPJ: 33.775.974/0001-04); Banco Andbank (Brasil) S.A. (CNPJ: 48.795.256/0001-69); Banco BTG Pactual S.A. (CNPJ: 13.293.225/0001-25); Banco Daycoval S.A. (CNPJ: 62.232.889/0001-90); Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ: 92.858.380/0001-18); Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. (CNPJ: 62.169.875/0001-79); Genial Investimentos Corretora de Valores S.A. (CNPJ: 27.652.684/0001-62); Icap do Brasil CTVM Ltda. (CNPJ: 09.105.360/0001-22); IELITE CCVM LTDA. (CNPJ: 28.048.783/0001-00); Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46); Itaú Corretora de Valores S.A. (CNPJ: 61.194.353/0001-64); Mirae Asset Wealth Management (Brazil) C.C.T.V.M. Ltda. (CNPJ: 12.392.983/0001-38); Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 05.389.174/0001-01); Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities (CNPJ: 52.904.364/0001-08); Nova Futura C.T.V.M. Ltda. (CNPJ: 04.257.795/0001-79); Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.292.225/0001-25); Planner Corretora de Valores S.A. (CNPJ: 00.806.535/0001-54); RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 89.960.090/0001-76); Saфра Corretora de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ: 60.783.503/0001-02); Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A. (CNPJ: 62.285.390/0001-40), "Participantes Especiais", e, quando em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta", vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 8.500.000 (oito milhões e quinhentas mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES ("Cotas", "Fundo" e "Emissão", respectivamente), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor ("Oferta"), perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais) ("Montante da Oferta"), ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço 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 de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties" ("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 Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 15", celebrado pelo Administrador (conforme abaixo definido) em 1º de novembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº EDCV61680-FAB, em 4 de novembro de 2019 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). A nova Emissão e a Oferta das Cotas, bem como a última versão do regulamento do Fundo foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 15", celebrado pelo Administrador em 04 de março de 2020, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 12 de junho de 2020 ("Instrumento de Emissão 04.03.2020"), e rratificado pelo "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties" celebrado pelo Administrador em 12 de junho de 2020, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº EDBR97162-PYP, em 18 de junho de 2020 ("Instrumento de Emissão 12.06.2020" e, em conjunto com o Instrumento de Emissão 04.03.2020, "Instrumentos de Emissão").

2 FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0320022, em 5 de março de 2020.

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

3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, com sede na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Gestor**"), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no "**Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário**", celebrado em 12 de junho de 2020, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("**Contrato de Gestão**"), e no Regulamento.

5 REGISTRO DA OFERTA E DO FUNDO NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/033, em 15 de julho de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo e a Oferta serão registrados 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**", conforme em vigor ("**Código ANBIMA**").

6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"); e **(ii)** negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa, pelo Gestor.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificado.
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA. , acima qualificado.
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificado.
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29.
Formador de Mercado	A instituição financeira que poderia ter sido, mas não foi contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores e mediante autorização prévia do Gestor, para atuar, exclusivamente a expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado teria por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Objeto do Fundo e Política de Investimento	<p>O objetivo do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis-Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis-Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo; (sendo que, os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos-Alvo"). As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento.</p> <p>Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): </p> <ul style="list-style-type: none"> (i) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada"); (ii) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (iii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;

(iv) CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: **(a)** classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou **(b)** garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e

(v) O Fundo poderá investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: **(i)** 10% (dez por cento) do patrimônio líquido, nos primeiros 12 (doze) meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo; e **(ii)** após o mencionado período de 12 (doze) meses, o Fundo poderá investir 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido.

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

(i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis-Alvo;

(ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos-Alvo, conforme aplicável; e

(iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º do Regulamento.

O Fundo investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos-Alvo, e poderá, ainda, adquirir Outros Ativos até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional. Sem prejuízo da disposição acima da Política de Investimento do Fundo, constante do seu Regulamento, para essa Oferta há um critério para nortear a seleção dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos. **Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação de Recursos", na página 48 do Prospecto Definitivo.**

O Fundo poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos Ativos ou compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos titulares de cotas do Fundo ("**Cotistas**") da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil - Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar como um conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **a)** pagamento de taxa de administração do Fundo; **b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e **c)** investimentos em novos Ativos.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

(i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos referentes a imóveis (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo;

(ii) alugar ou arrendar os Ativos referentes a imóveis (inclusive os seus bens e direitos); e

(iii) adquirir os Ativos referentes a imóveis (inclusive os seus bens e direitos).

O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado ou caracterizado como uma promessa, garantia, sugestão de rentabilidade das Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

Ativos Imobiliários

Em conjunto, os Ativos-Alvo e os Outros Ativos.

Taxa de Administração

O Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("**Taxa de Administração**"), calculada mensalmente sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou **(b)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	1,000%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,950%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,925%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,900%

Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("**Taxa de Escrituração**"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 800.000.000,00	0,050%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,025%

O Fundo pagará ao Administrador, a título de comissão de estruturação, o correspondente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago pelo Fundo quando da integralização de Cotas oriundas da primeira emissão de Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será dividida da seguinte forma entre o Administrador e o Gestor:

- (i) ao Gestor caberá o percentual de 0,80% aplicável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, a ser paga diretamente pelo Fundo, nos termos do Regulamento;
- (ii) ao Administrador caberá o restante da Taxa de Administração, após abatida a Taxa do Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Excepcionalmente em relação à Taxa do Gestor ficou acordado o seguinte:

- (i) nos primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor não será cobrado pelo Fundo e, conseqüentemente, nada será pago ao Gestor nesse período, observado o disposto abaixo; e
- (ii) entre o 13º (inclusive) e o 24º (inclusive) mês contado do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor será reduzido até o limite do necessário para que a distribuição aos Cotistas do Fundo no mesmo mês seja equivalente a no mínimo 0,542%, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, observado o disposto abaixo, cabendo ao Gestor somente o pagamento do valor da Taxa do Gestor abatido do Desconto Condicionado.

Para fins de clareza se num determinado mês a distribuição aos Cotistas a ser realizada seja equivalente a no mínimo a Rentabilidade Mínima não haverá nenhum desconto na Taxa do Gestor.

O Desconto Integral e o Desconto Condicionado aplicam-se exclusivamente ao montante referente à presente Emissão que tenha efetivamente sido subscrito e integralizado pelos investidores, não sendo aplicado aos montantes que venham a ser captados em decorrência da realização de novas emissões de cotas do Fundo.

O Desconto Integral e o Desconto Condicionado em hipótese alguma aumentarão a remuneração do Administrador, nos termos da Taxa de Administração, tampouco implicarão em montantes negativos para a Taxa do Gestor.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

A Taxa de Administração será dividida entre o Administrador e o Gestor nos termos do Contrato de Gestão.

Taxa do Gestor	<p>A taxa devida ao Gestor, descontada da Taxa de Administração, a ser paga ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão, conforme descrita na Seção "SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES - Taxa de Administração", na página 71 do Prospecto Definitivo.</p> <p>A Taxa do Gestor será cobrada do Fundo após o 12º (décimo segundo) mês, contados do encerramento da presente Oferta, sendo que, entre o 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) e o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado do encerramento da presente Oferta, haverá um desconto na Taxa do Gestor, na forma prevista na Seção "SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES - Taxa de Administração", na página 79 do Prospecto Definitivo.</p>
Indenização do Gestor	<p>Nos termos do Regulamento, na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:</p> <p>(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, ao Gestor não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou</p> <p>(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, ao Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("Indenização do Gestor"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.</p> <p>A Indenização do Gestor será abatida (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a Nova Taxa de Gestão sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco; (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.</p> <p>Para fins do Regulamento considerar-se-á "Justa Causa": conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.</p> <p>Não será devida nenhuma Indenização do Gestor no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.</p> <p>O Desconto Integral e o Desconto Condicionado não se aplicarão à Indenização do Gestor a ser paga pelo Fundo, independentemente da data de destituição do Gestor.</p> <p>PARA MAIORES INFORMAÇÕES, FAVOR VIDE SEÇÃO "FATORES DE RISCO - RISCO DE PAGAMENTO DE TAXA DE INDENIZAÇÃO DO GESTOR DO FUNDO", na página 99 do Prospecto Definitivo.</p>
Rentabilidade Mínima	<p>Significa a rentabilidade mínima de 0,542% ao mês, em relação patrimônio líquido do Fundo, a partir da qual, será cobrada a Taxa de Gestão entre o 13º (inclusive) e o 24º (inclusive) mês contados do encerramento da presente Oferta, conforme o Desconto Condicionado.</p>
Desconto Condicionado	<p>Significa o desconto na Taxa do Gestor entre o 13º (inclusive) e o 24º (inclusive) mês contados do encerramento da presente Oferta, nos termos do previstos na Seção "SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES - Taxa de Administração", na página 73 do Prospecto Definitivo.</p>
Desconto Integral	<p>Significa o desconto integral da Taxa do Gestor nos primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da presente Oferta, nos termos do previstos na Seção "SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES - Taxa de Administração", na página 73 do Prospecto Definitivo.</p>
Taxa de Ingresso e de Saída	<p>Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.</p>
Política de distribuição de resultados	<p>O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.</p> <p>Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.</p> <p>Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:</p> <p>(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;</p>

	<p>(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;</p> <p>(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;</p> <p>(iv) indenizações de natureza trabalhistas e previdenciárias relativas à dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação dos Ativos, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável;</p> <p>(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;</p> <p>(vi) despesas de decoração e paisagismo;</p> <p>(vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).</p> <p>Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.</p> <p>Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta do Administrador e/ou do Gestor.</p> <p>No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.</p> <p>O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.</p> <p>Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 do Regulamento os Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.</p>
<p>Características, Vantagens e Restrições das Cotas</p>	<p>As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável; (vi) não conferem aos seus titulares qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (vii) no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito, 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.</p> <p>Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, ambos administrados pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.</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 DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

<p>Coordenador Líder</p>	<p>BANCO ITAÚ BBA S.A., acima qualificada.</p>
<p>Coordenadores</p>	<p>BANCO SAFRA S.A. e XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificados.</p>
<p>Custodiante</p>	<p>BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Bloco II, Salão 501 Bloco II e Sala 601, Botafogo, CEP 22250-911 Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003.</p>
<p>Escriturador</p>	<p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificado.</p>
<p>Participantes Especiais</p>	<p>Participantes Especiais Sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, pudesse celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição, quais sejam: Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 74.014.747/0001-35); Ativa Investimentos S.A. CTCV (CNPJ: 33.775.974/0001-04); Banco Andbank (Brasil) S.A. (CNPJ: 48.795.256/0001-69); Banco BTG Pactual S.A. (CNPJ: 13.293.225/0001-25); Banco Daycoval S.A. (CNPJ: 62.232.889/0001-90); Corretora Geral de Valores e Câmbio LTDA (CNPJ: 92.858.380/0001-18); Easynvest - Título Corretora de Valores AS (CNPJ: 62.169.875/0001-79); Genial Investimentos Corretora de Valores S.A. (CNPJ: 27.652.684/0001-62); Icap do Brasil CTVM LTDA (CNPJ: 09.105.360/0001-22); IELITE CCVM LTDA (CNPJ: 28.048.783/0001-00); Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA (CNPJ: 18.945.670/0001-46); Itaú Corretora De Valores S.A. (CNPJ: 61.194.353/0001-64); Mirae Asset Wealth Management (Brazil) C.C.T.V.M. LTDA. (CNPJ: 12.392.983/0001-38); Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA (CNPJ: 05.389.174/0001-01); Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities (CNPJ: 52.904.364/0001-08); Nova Futura C.T.V.M. LTDA. (CNPJ: 04.257.795/0001-79); Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.292.225/0001-25); Planner Corretora de Valores S.A. (CNPJ: 00.806.535/0001-54); RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. (CNPJ: 89.960.090/0001-76); Safra Corretora de Valores e Câmbio LTDA. (CNPJ: 60.783.503/0001-02); Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A. (CNPJ: 62.285.390/0001-40).</p>

Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais (“ Instituições Participantes da Oferta ”).
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) Cotas (“ Montante Mínimo da Oferta ”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 350.736.272,00 (trezentos e cinquenta milhões, setecentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e dois reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440 e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório etc.); (ii) Edifício Park Tower: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 422.300.000,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões e trezentos mil reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de 100% (cem por cento) das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, proprietária do Edifício Park Tower, e demais custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório etc.); (iii) despesas relativas à presente Oferta, no montante total de R\$ 28.030.431,00 (vinte e oito milhões, trinta mil e quatrocentos e trinta e um reais); e (iv) o montante de R\$ 8.933.297,00 (oito milhões, novecentos e trinta e três mil e duzentos e noventa e sete reais) para aquisição de Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo. <p>Caso não seja captado o Montante da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem de destinação dos recursos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) caso a Oferta atinja apenas o Montante Mínimo da Oferta, os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: <ul style="list-style-type: none"> (i.1) fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 350.736.272,00 (trezentos e cinquenta milhões, setecentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e dois reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de fração ideal de 50% (cinquenta por cento), equivalente a 11.055,87m², do Edifício Faria Lima 4440; (i.2) 40% (quarenta por cento) das ações de emissão CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower: o montante estimado de, aproximadamente, R\$ 168.920.000,00 (cento e sessenta e oito milhões e novecentos e vinte mil reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento do preço de aquisição de 40% (quarenta por cento) das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, proprietária do Edifício Park Tower; (i.3) o montante total de R\$ 19.397.338,00 (dezenove milhões, trezentos e noventa e sete mil e trezentos e trinta e oito reais) será destinado pelo Fundo para o pagamento de despesas relativas à presente Oferta; e (i.4) o montante de R\$10.946.390,00 (dez milhões, novecentos e quarenta e seis mil, trezentos e noventa reais) para aquisição de Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo. (ii) caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, o Administrador destinará os recursos, além da destinação prevista no item (i) acima, para (a) primordialmente, aquisição de um maior percentual de ações de emissão da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A. ou; (b) aquisição de Ativos Imobiliários que na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou; (c) a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis, observada a Política de Investimentos do Fundo. <p>Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação de Recursos”, na página 48 do Prospecto Definitivo.</p>
Conflito de Interesse	<p>Todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, será objeto de deliberação prévia pelos Cotistas, em nova Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada especialmente para essa finalidade.</p> <p>Desta forma, para todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, o Administrador e o Gestor se comprometeram a realizar uma assembleia para aprovação de aquisição, conforme o caso, (i) de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos, conforme o caso, por partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo; (ii) de Imóveis-Alvo de propriedade de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, incluindo fundo de investimento imobiliário administrado e/ou gerido por tais partes; e (iii) de todo e qualquer ativo imobiliário ou financeiro que esteja em situação de conflito de interesses. Para maiores informações, vide fator de risco “Risco de conflito de interesse” e “Risco de não aprovação de conflito de interesse”, constantes nas páginas 98 e 99 do Prospecto Definitivo.</p>

Edifício Park Tower	<p>100% (cem por cento) das ações da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.308.280/0001-77, que possui como único ativo o Edifício Park Tower, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.521, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com matrícula nº 126.841 a 126.866 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.</p>
Edifício Faria Lima 4440	<p>Fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Edifício Faria Lima, nº 4.440, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com matrícula nº 180.302 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.</p>
Ativos-Alvo da Oferta	<p>Em conjunto, o Edifício Faria Lima 4440 e o Edifício Park Tower.</p>
Conflito de Interesses	<p>Atualmente, (a) a fração ideal de 50% do Edifício Faria Lima 4440 é de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII, sendo que este tem como consultor imobiliário o Gestor do Fundo e administrador o Administrador do Fundo; (b.1) as ações de emissão da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower, são, em quase sua totalidade, de titularidade da BREF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, a qual tem como gestor o mesmo Gestor do Fundo; (b.2) parte das ações de emissão da CBLA Empreendimento Imobiliário S.A., proprietária do Edifício Park Tower, são de titularidade do BREF PARTNERS LTDA. que é controlado pelo BREF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, o qual tem como gestor o mesmo Gestor do Fundo. Desta forma, a aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower, pelo Fundo, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista que tais ativos serão adquiridos de Partes Ligadas ao Gestor do Fundo, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar as referidas aquisições, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de tais Ativos-Alvo da Oferta pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração específica de conflito de interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que irá deliberar sobre as referidas aquisições, nos termos descritos no Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador e/ou o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que o Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, de cada Imóvel-Alvo. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO - "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DAS PÁGINAS 98 E 99 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de qualquer dos Ativo-Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos-Alvo, e, complementarmente, nos Outros Ativos, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA NÃO APROVAÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO - "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DA PÁGINA 99 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>
Procuração de Conflito de Interesses	<p>As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar pela aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas, 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 Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, de cada Imóvel-Alvo.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista, dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretroatável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável pelas aquisições, possibilitando-se, inclusive, a segregação de voto por cada Ativo-Alvo da Oferta, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar ou não a aquisição dos Imóveis-Alvo, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Rio de Janeiro - RJ).</p> <p>A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as aquisições a serem votadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Prospecto Definitivo, nos laudos de avaliação dos Ativos-Alvo da Oferta, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.</p> <p>Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição de Ativos-Alvo da Oferta de parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor durante o prazo de duração do 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.</p>

	<p>A aprovação pela aquisição de cada Imóvel-Alvo em situação de conflito de interesses, na Assembleia de Cotistas, que será realizada após o encerramento da Oferta, será tratada de forma individual em deliberação específica para cada uma delas, de modo que tais deliberações serão independentes entre si, ou seja, a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de um dos Imóveis-Alvo em situação de conflito de interesses não implicará a aprovação do conflito de interesses para a aquisição do outro Ativos-Alvo da Oferta em situação de conflito.</p> <p>Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 no Prospecto Definitivo, bem como "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 do Prospecto Definitivo.</p>
Quantidade Total de Cotas	Inicialmente, até 8.100.000 (oito milhões e cem mil) de Cotas.
Lote Adicional	<p>São as Cotas Adicionais, que representam até 20% da totalidade R\$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), correspondente a até 1.620.000 (um milhão, seiscentas e vinte mil), correspondente a até 1.620.000 (um milhão seiscentas e vinte mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, 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, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores, e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p>
Preço por Cota	R\$100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (" Preço por Cota ").
Número de Séries	Série única.
Investimento Mínimo	<p>A quantidade mínima de Cotas a ser subscrita por Investidor no contexto da Oferta é de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas seções "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 57 do Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 58 do Prospecto Definitivo.</p> <p>Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.</p>
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	<p>Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.</p> <p>Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.</p>
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas 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, em conjunto com os Coordenadores, 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, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.</p> <p>Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que houvesse distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas 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 subscritas por tal investidor.</p> <p>Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.</p>

	<p>Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.</p> <p>Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 109 do Prospecto Definitivo.</p> <p>Para mais informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “4. Termos e Condições da Oferta” na página 43 e seguintes do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão 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 Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas; (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, da disponibilização do Prospecto Preliminar e da divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, este concedido em 15 de julho de 2020, foram realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais foi disponibilizado o Prospecto Preliminar; (iii) foram encaminhados à CVM conforme aplicável (a) os materiais publicitários utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente ocorreu após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM; e (b) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400; (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberam os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e os Coordenadores receberam as ordens de investimento dos Investidores Institucionais; (v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) inclusive, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado, conforme previsto neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo; (vi) o Investidor Institucional, que estivesse interessado em investir em Cotas deveria enviar sua ordem de investimento aos Coordenadores da Oferta, conforme o disposto no item “viii” abaixo; (vii) no mínimo, 810.000 (oitocentas e dez mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta; (viii) até a data prevista para encerramento do Período de Reserva, os Coordenadores receberam as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento; (ix) será conduzido pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para (a) a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, (b) a alocação das Cotas, e, (c) em caso de excesso de demanda, definição, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas; (x) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; (xi) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação deste Anúncio de Início, a qual poderá 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>(xii) o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e dos Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;</p> <p>(xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável; e</p> <p>(xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.</p>
<p>Pedido de Reserva</p>	<p>Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta em montante individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor e o investimento máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas. Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.</p> <p>Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 do Prospecto Definitivo, bem como "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Período de Reserva</p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 22 de junho de 2020 e 16 de julho de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 66 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Pessoas Vinculadas</p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo ("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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 111 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>

<p>Público-Alvo da Oferta</p>	<p>A Oferta é destinada a: (i) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo e o investimento máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) 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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, por meio de carta proposta direcionada aos Coordenadores da Oferta e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”).</p> <p>Não obstante o Público-Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.</p> <p>Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Sem prejuízo do disposto acima e observado o disposto no parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400, 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.</p> <p>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 Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.</p>
<p>Período de Subscrição</p>	<p>Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de subscrição terá início na data de divulgação deste Anúncio de Início e encerrará 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 (“Período de Subscrição”).</p>
<p>Procedimento de Alocação de Ordens</p>	<p>Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, 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, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.</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 inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de 810.000 (oitocentas e dez mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.</p> <p>Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas, objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional.</p> <p>Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Os Investidores Não Institucionais deveriam indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deveriam ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:</p> <p>(i) foi estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar no Pedido 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, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;</p>

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, puderam, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, a que houvesse distribuição (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial” na página 45 do Prospecto Definitivo;
- (iii) 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 atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores alocarão as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 do Prospecto Definitivo;
- (v) até o Dia Útil seguinte à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores informarão a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto aos Coordenadores, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participante Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (v) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- (vii) até as 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Boletim de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas por ele subscritas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 do Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 57 do Prospecto Definitivo. Caso tal alocação 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.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 do Prospecto Definitivo.

RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO 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 87 E 112 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 DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRIA A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARIA A APRESENTAÇÃO DE MAIS E UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO DE RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE 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.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que apresentarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, os Coordenadores decidirão por (i) ratear entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas, (ii) aumentar o percentual a ser destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais até o Montante Oferta.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão influenciar os critérios de rateio da Oferta Não Institucional estabelecidos no Prospecto Definitivo.

<p>Oferta Institucional</p>	<p>As Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio da formalização de ordens de investimento apresentadas aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, na data de recebimento de ordens de Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o investimento mínimo em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas; (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, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertada, 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 MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DO PROSPECTO DEFINITIVO; (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deve indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixe de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima; (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento; (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada. <p>As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 do Prospecto Definitivo.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>
<p>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, as Cotas por ele subscritas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p> <p>Sem prejuízo do disposto abaixo e 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>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, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - PESSOAS VINCULADAS” DO PROSPECTO DEFINITIVO E A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>

<p>Liquidação da Oferta</p>	<p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas pela B3 aos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; (ii) o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e, a critério do Administrador, do Gestor e dos Coordenadores, se haverá emissão de Cotas Adicionais; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.</p> <p>Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.</p> <p>A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. 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 até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, 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, os Coordenadores encerrarão a Oferta e o Administrador deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.</p>
<p>Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas</p>	<p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 57 do Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 58 do Prospecto Definitivo, respectivamente. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável. Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta não liquidada será cancelada pelos Coordenadores. Nesta hipótese, a respectiva Instituição Participante da Oferta deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem qualquer rendimento ou correção, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.</p> <p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo da Oferta em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.</p> <p>Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 60 do Prospecto Definitivo, bem como "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição do Edifício Faria Lima 4440 e do Edifício Park Tower", na página 50 do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Inadequação de Investimento</p>	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", na página 87 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 TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. 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>Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar 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, a critério da CVM, ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação deste Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.</p> <p>Em caso de modificação da oferta, os Investidores serão comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta acerca dos termos e condições de tal modificação, nos termos do anúncio de retificação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, sendo certo que os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento comprovado da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.</p> <p>Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelarem-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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento.</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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento comprovado da comunicação acima mencionada, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem qualquer rendimento ou atualização, 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 resiliado, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem qualquer rendimento ou atualização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.</p> <p>Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados sem qualquer rendimento ou atualização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.</p>
<p>Demais Características da Emissão e da Oferta</p>	<p>As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p>

9 DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

16 de julho de 2020.

10 DATA DE LIQUIDAÇÃO

22 de julho de 2020.

11 CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

	Ordem dos Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	15.06.2020
2.	Início das apresentações a potenciais Investidores	15.06.2020
3.	Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	19.06.2020
4.	Início do Período de Reserva - Oferta Não Institucional	22.06.2020
5.	Obtenção do Registro da Oferta	15.07.2020
6.	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16.07.2020
7.	Encerramento do Período de Reserva - Oferta Não Institucional Recebimento de ordens de investimento Oferta Institucional	16.07.2020
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	17.07.2020
9.	Data de liquidação financeira das Cotas	22.07.2020
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	15.01.2021
11.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta e autorização da B3

⁽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.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

12 OUTRAS INFORMAÇÕES

Para obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

- Administrador**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: 11 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES"; em seguida em "Documentos, e, então, clicar em "Prospecto Definitivo".

- Coordenador Líder**

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Pedro Nogueira Costa

Telefone: (11) 3708 8482

E-mail: pedro.costa@itaubba.com

Com cópia para: ibba-miboperacoes@itaubba.com

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", depois "2020", e acessar "Junho" e, então, clicar em "FII VBI Prime Properties Prospecto Definitivo").

- **Coordenadores**

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar, CEP 01310-930, São Paulo - SP

At.: Rafael Werner

Telefone: (11) 3175-4309

E-mail: rafael.werner@safra.com.br

Website: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website* clicar em Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties, em seguida clicar em "Prospecto Definitivo").

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-332, Rio de Janeiro - RJ

At.: DCM - Estruturação

Telefone: (11) 4478-4448

E-mail: DCM@xpi.com.br/juridicmc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:

Rio de Janeiro:

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3545-8686

São Paulo:

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties", e, então, localizar o localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Telefone.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", localizar "Ofertas Públicas", clicar em "Saiba Mais", selecionar "Ofertas em Andamento", selecionar "fundos", clicar em "FII VBI Prime Properties" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

O Aviso ao Mercado e este Anúncio de Início foram disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos dos artigos 53 e 52, respectivamente, e do artigo 54-A, da Instrução CVM 400, nas páginas da rede mundial de computadores indicadas acima.

Este Anúncio de Início, 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, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos *websites* indicados acima.

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 12, 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:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES", em seguida em "Documentos", e, então localizar o documento desejado; e **(ii) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties", 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 E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS 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 DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. 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, NA PÁGINA 87.

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 16 de julho de 2020

COORDENADORES



Safr | Investment Bank



ADMINISTRADOR



GESTOR

