

**AVISO AO MERCADO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 32.400.250/0001-05

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP



Código ISIN nº BRVCJRCTF005 - Código de Negociação nº VCJR11

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

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com endereço 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, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Itaú Unibanco**") e **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Itaú Corretora**" e, em conjunto com o Itaú Unibanco, os "**Coordenadores Contratados**" e os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), nos termos do disposto nos artigos 53 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), por meio do presente aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), comunicam que, em 09 de outubro de 2020, foi requerido perante a CVM o registro da oferta pública de distribuição de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Cotas da 2ª Emissão**" e "**2ª Emissão**", respectivamente), do **VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.250/0001-05 ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), constituído sob a forma de condomínio fechado e administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro ("**Administrador**") e gerido pela **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, 13º andar, conjunto 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.455, de 21 de dezembro de 2010, ou outro que venha a substituí-lo ("**Gestor**"), em classe única, em 03 (três) séries, nominativas e escriturais, no sistema de vasos comunicantes, todas no valor unitário de referência de R\$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) ("**Valor da Cota da 2ª Emissão**"), observado em 07 de outubro de 2020, data de realização da assembleia geral de cotistas que aprovou a presente 2ª Emissão ("**Data de Referência**"), perfazendo na Data de Referência o valor total de até:

R\$ 499.200.000,00

(quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais)

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do TOP IMOB 4084 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", formalizado em 7 de novembro de 2018, devidamente registrado, em 8 de novembro de 2018, sob o nº 3.628.870, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, posteriormente aditado por meio (i) do "Instrumento Particular de Alteração do TOP IMOB 4084 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", formalizado em 29 de julho de 2019, devidamente registrado, em 31 de julho de 2019, sob o nº 3.646.655, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário, alteração de sua denominação e do regulamento do Fundo, e que também aprovou a 1ª (primeira) emissão do Fundo e a respectiva oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão, (ii) do "Instrumento

Particular de Segunda Alteração do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, formalizado em 10 de setembro de 2019, devidamente registrado, em 10 de setembro de 2019, sob o nº 3.649.703, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração e consolidação do regulamento do Fundo, e (iii) da “Assembleia Geral de Cotistas do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, realizada em 31 de agosto de 2020, devidamente registrada na CVM em 31 de agosto de 2020, nos termos da Instrução da CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019, a qual aprovou a alteração do público alvo e consolidou o regulamento do Fundo (“Regulamento”).

A PRESENTE OFERTA FOI APROVADA PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2020.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar (abaixo definido) ou no Regulamento.

I. CARACTERÍSTICAS E ESTRUTURA DA OFERTA

A Oferta: A Oferta será conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta sob regime de melhores esforços de colocação, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 400/03 e na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”).

Registro da Oferta: A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”).

Número de Emissão: A Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas: As Cotas da 2ª Emissão serão emitidas pelo Fundo em 03 (três) séries, no sistema de vasos comunicantes, no valor total de até R\$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais) (“Volume Total da Oferta”), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), bem como a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) das Cotas da 2ª Emissão. A primeira série (“1ª Série”) inicia-se a partir da publicação do anúncio de início da Oferta e encerra-se em 31 de dezembro de 2020 (inclusive). No âmbito da 1ª Série, serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 2ª Emissão. A segunda série (“2ª Série”) inicia-se em 4 de janeiro de 2021 (inclusive) e encerra-se em 3 de fevereiro de 2021 (inclusive). No âmbito da 2ª Série serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série. A terceira série (“3ª Série”) inicia-se em 4 de fevereiro de 2021 (inclusive) e encerra-se em 1º de junho de 2021 (inclusive). No âmbito da 3ª Série serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série, do Saldo da 2ª Série e da emissão das Cotas Adicionais (conforme definidos abaixo). A alocação das Cotas da 2ª Emissão entre as séries observará o sistema de vasos comunicantes de forma que, caso ocorra a colocação parcial das Cotas da 2ª Emissão emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente (“Saldo da 1ª Série”) será colocado junto com as Cotas da 2ª Emissão a serem emitidas no âmbito da 2ª Série e caso ocorra a colocação parcial das Cotas da 2ª Emissão emitidas no âmbito da 2ª Série, o saldo remanescente (“Saldo da 2ª Série”) será colocado junto com as Cotas da 2ª Emissão a serem emitidas no âmbito da 3ª Série, sem prejuízo das Cotas Adicionais.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 100.000.043,52 (cem milhões, quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, representado por 1.001.603 (um milhão, mil e seiscentas e três) Cotas da 2ª Emissão (“Volume Mínimo da Oferta”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400/03 (“Prazo de Colocação”), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

O Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Gestor, poderá optar por acrescentar ao Volume Total da Oferta, até 20% (vinte por cento), ou seja, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 99.840.000,00 (noventa e nove milhões, oitocentos e quarenta mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“**Cotas Adicionais**”). As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Valor Mínimo de Investimento: Cada investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R\$ 1.098,24 (mil e noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão (“**Valor Mínimo de Investimento**”), exceto na situação prevista no parágrafo seguinte.

Se o investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Mínimo de Investimento.

Valor Máximo de Investimento: Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 150.241 (cento e cinquenta mil, duzentos e quarenta e uma) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 15.000.061,44 (quinze milhões e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão (“**Valor Máximo de Investimento**”).

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Máximo de Investimento.

Forma: As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e deverão ser escrituradas em nome de seus respectivos titulares.

Regime de Colocação: A Oferta de Cotas da 2ª Emissão será realizada em regime de melhores esforços.

Local de Admissão e Negociação das Cotas da 2ª Emissão: As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Público-Alvo da Oferta: O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Private, Personalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para pessoas que sejam: (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“**Pessoas Vinculadas**”).

Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

Subscrição e Integralização: As Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizada acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculada de forma exponencial (“**Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão**”).

Procedimento de Distribuição: A subscrição das Cotas da 2ª Emissão será feita nos termos do Boletim de Subscrição, pelo montante correspondente ao Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão. Adicionalmente, será devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos às Instituições Participantes da Oferta, às quais caberão, observados (a) o limite das Cotas da 2ª Emissão emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; (c) o Valor Máximo de Investimento; (d) o Público Alvo da Oferta; e (e) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, analisar os Boletins de Subscrição, e então, cancelar sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

As Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

A totalidade das Cotas da 2ª Emissão ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação no mercado secundário permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, caso haja Cotas da 2ª Emissão disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

(a) Os investidores interessados em subscrever Cotas da 2ª Emissão deverão lançar suas ordens por meio do site da Itaú Corretora (acessar o site <https://bit.ly/329KQ2j>, clicar em “Ofertas Públicas”) em qualquer dia útil, após a divulgação do Anúncio de Início, das 10h até às 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 2ª

Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após às 14h e, neste caso, os investidores somente poderão subscrever as Cotas da 2ª Emissão no dia útil imediatamente seguinte; e

(b) Os investidores ao lançarem suas ordens das 10h até às 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um dia útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar os recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco pelo Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável.

Na eventualidade de a conta corrente do investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não são considerados para o pagamento integral do Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, até o horário referido no item “b” acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, que, por sua vez, deve ser um dia útil), os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Boletins de Subscrição celebrados serão resolvidos automaticamente e os investidores deverão celebrar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Boletins de Subscrição somente no dia útil imediatamente seguinte.

Alternativamente, os investidores interessados em subscrever Cotas da 2ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou Itaú Corretora.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 2ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 2ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 2ª Emissão, **(i)** o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e **(ii)** a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os investidores poderão formalizar Boletim de Subscrição **(a)** não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 2ª Emissão, **(b)** condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação, ou **(c)** condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Colocação e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 2ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item “b” acima serão automaticamente cancelados. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 2ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 2ª Emissão, **(i)** o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e **(ii)** a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada a subscrição das Cotas da 2ª Emissão por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de cancelamento da subscrição de suas Cotas da 2ª Emissão, **(i)** o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e **(ii)** a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

A totalidade das Cotas da 2ª Emissão adquiridas por Pessoas Vinculadas ficará bloqueada para negociação até o encerramento da distribuição, momento no qual será verificado se houve ou não excesso de demanda e se haverá, portanto, o cancelamento das Cotas da 2ª Emissão subscritas por tais Pessoas Vinculadas.

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: 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) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) a Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas, observado o item 15.3 do Regulamento.

Classificação de Risco: Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco relativos ao Fundo.

Com a entrada em vigor do novo artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterado pela Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, a integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos respectivos investidores por do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), de modo que, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

II. Características Gerais do Fundo

Fundo, Características e Objetivos: O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento. É uma comunhão de recursos destinada ao investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), nos termos do item 4.2 do Regulamento e seus subitens. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

Patrimônio Líquido do Fundo: Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

Política de Investimento: Tendo em vista o objeto do Fundo descrito acima, os ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

(d) LIG; (e) LCI; (f) LH; (g) cotas de FII; e (h) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no item 10 do Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) Fundos Investidos.

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 2ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Prazo de Colocação, na forma prevista no item “Aquisição de Ativos Imobiliários durante o Prazo de Colocação”, abaixo.

Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

As Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

A distribuição de rendimentos das Cotas da 2ª Emissão será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

Sem prejuízo do disposto acima, durante a oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, e observada a obrigação de distribuição semestral de rendimentos nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, o Fundo somente realizará distribuições de rendimentos, a critério do Gestor, caso tenham sido atendidos os seguintes requisitos: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos do inciso III do caput do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, conforme alterada; e (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, conforme inciso I do parágrafo único do mesmo artigo da referida lei.

Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive aquelas cotas integralizadas durante o Prazo de Colocação das Cotas da 2ª Emissão).

Remuneração: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída, ou de qualquer taxa de performance, exceto a Taxa de Distribuição Primária.

III. Prestadores de Serviços do Fundo

Administrador: Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

Gestor: Vectis Gestão de Recursos Ltda., acima qualificada.

Custodiante: Itaú Unibanco S.A., acima qualificado

Escriturador de Cotas: Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificada.

Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A., acima qualificado.

Coordenadores Contratados: Itaú Unibanco S.A. e Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificados.

Formador de Mercado: BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06.

IV. Cronograma Indicativo de Etapas da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	09/10/2020
2	Exigências da Oferta pela CVM	11/11/2020
3	Atendimento de Exigências da Oferta pela CVM	16/11/2020
4	Disponibilização do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	16/11/2020
5	Início do Roadshow	16/11/2020
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	30/11/2020
7	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	01/12/2020
8	Período entre a Primeira Liquidação e a Última Liquidação	01/12/2020 a 01/06/2021
9	Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/06/2021

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3 e/ou com as regras da CVM. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.** Para maiores informações cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver item “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 55 do Prospecto.

V. Inadequação da Oferta

O investimento em Cotas da 2ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento

imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 69 a 83 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas da 2ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

VI. Divulgação do Anúncio de Início e de Encerramento

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo, bem como editais de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais de Cotistas, serão divulgados nos termos do item 15 e seus respectivos subitens e item 17 do Regulamento.

As demais divulgações de informações relativas ao Fundo poderão ser realizadas de acordo com as disposições contidas no Regulamento.

VII. Outras Informações

Para esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, do Fundo e do Prospecto, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou de qualquer um das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados abaixo, ou, ainda, acessar as respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um na rede mundial de computadores, conforme indicados abaixo, sendo que o Regulamento e o Prospecto do Fundo encontram-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.

Itaú Unibanco S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3003-7377 para capitais e regiões metropolitanas e 0800-7247377 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 20h)

Website: <https://bit.ly/329KQ2i>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Prospecto em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Aviso ao Mercado em “Ofertas em Andamento”.

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP

Website: www.intrag.com.br

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “FUNDOS”, pesquisar “vectis”, em seguida acessar “DOCUMENTOS” e então localizar “PROSPECTO”.

Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar “FUNDOS”, pesquisar “vectis”, em seguida acessar “DOCUMENTOS” e então localizar “AVISO AO MERCADO”.

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 758, 13º andar, conjunto 132, São Paulo - SP

Website: <http://www.vectis.com.br/vectisgestao>

Para acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado neste site, acessar “Fundos” > “Vectis Juros Real FII” > clicar em “Detalhes do Fundo” > localizar “Documentos” > “Ver demais documentos”, e então acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado.

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2020”, clicar em “Novembro” e, então, localizar o Prospecto referente ao Fundo.

Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2020”, clicar em “Novembro” e, então, localizar o Aviso ao Mercado referente ao Fundo.

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP

Website: <https://bit.ly/329KQ2i>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Prospecto em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Aviso ao Mercado em “Ofertas em Andamento”.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Aviso ao Mercado, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o Aviso ao Mercado.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

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

Para acessar o Prospecto, o Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável” e clicar em “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o Prospecto, Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta.

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, ao Investidor será disponibilizada uma cópia do Regulamento e do Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate a Itaú Corretora, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apta também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

Itaú Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)

São Paulo - SP

Tel.: 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h).

Website: www.itaucorretora.com.br

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA O PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 69 A 83 QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O *SECURITIES ACT* DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O *INVESTMENT COMPANY ACT* DE 1940, BEM COM SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA *US PERSONS* (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O *REGULATION S* E O *SECURITIES ACT* DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES FATORES DE RISCO.

São Paulo, [16 de novembro de 2020].

Coordenador Líder



Coordenador
Contratado/Custodiante



Coordenador
Contratado/Escriturador



ItaúCorretora

Administrador



Gestor

