

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

No montante de,

R\$ 432.000.000,00

(quatrocentos e trinta e dois milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº BRXPPRCTF000

Código de Negociação na B3: XPPR

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2019/060, em 29 de novembro de 2019



Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em vigor desde 23 de maio de 2019 ("Código ANBIMA") e das demais disposições legais aplicáveis, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: (1) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (2) Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (3) Banco Andbank (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (4) Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-45; (5) Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.855.045/0001-32; (6) CM Capital Markets CCTVM Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (7) Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (8) Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.584.318/0001-07; (9) Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (10) Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.048.783/0001-00; (11) Fator S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 63.062.749/0001-83; (12) Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.816.451/0001-15; (13) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (14) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (15) H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50; (16) ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (17) Mirae Asset Wealth Management (Brasil) Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (18) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (19) Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (20) Nova Futura Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (21) Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; (22) Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; e (23) Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite ("**Participantes Especiais**"), em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**", vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de 4.320.000 (quatro milhões e trezentas e vinte mil) cotas, as quais: (i) foram aumentadas em virtude das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); e (ii) poderiam ter sido, mas não foram diminuídas em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão ("**Emissão**") do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 ("**Fundo**"), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de R\$ 432.000.000,00 (quatrocentos e trinta e dois milhões de reais) ("**Montante da Oferta**"), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Subscrição**").

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Primeira Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("**Prospecto Definitivo**"), sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1 AUTORIZAÇÃO

A realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas por meio (i) do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Corp Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pelo Administrador em 28 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 2.188.508, em 30 de agosto de 2019; e (ii) do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII" celebrado pelo Administrador em 12 de novembro de 2019.

2 FUNDO

O Fundo é regido por seu regulamento, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pelo Administrador em 21 de outubro de 2019, conforme alterado em 12 de novembro de 2019 ("**Regulamento**"), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0318049, desde 20 de setembro de 2018.

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

3 ADMINISTRADOR

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

4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("**Gestor**"), observado o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 21 de outubro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("**Contrato de Gestão**"), e no Regulamento.

5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/060, em 29 de novembro de 2019, 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 será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas da Oferta foram registradas para distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"); e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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

7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII.								
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.								
Gestão	Ativa, pelo Gestor.								
Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.								
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., acima qualificada.								
Instituição Escriutadora	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.								
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.								
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25 ("Auditor Independente").								
Formador de Mercado	O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. O Fundo poderá contratar formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.								
Objeto do Fundo	O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente (por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo úncio propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil), na exploração comercial de Imóveis, além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Ativos Imobiliários. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em Títulos e Valores Mobiliários.								
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observadas as demais condições previstas abaixo ("Taxa de Administração"). Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo: <table><tr><th>Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</th><th>Taxa de Administração</th></tr><tr><td>Até R\$ 500.000.000,00</td><td>0,95% a.a.</td></tr><tr><td>De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00</td><td>0,85% a.a.</td></tr><tr><td>Acima de R\$ 1.000.000.000,01</td><td>0,75% a.a.</td></tr></table> Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, o termo "Base de Cálculo da Taxa de Administração" corresponde: (i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundes de Investimento Imobiliário (IFIX). O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.	Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração	Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.	De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.	Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.
Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração								
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.								
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.								
Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.								



	Sem prejuízo do disposto acima, será assegurado a título de Taxa de Administração um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo: (i) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia; (ii) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devidos a título de prestação do serviço de escrituração, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (a) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 (dois mil) Cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista; (b) se o Fundo tiver entre 2.001 (dois mil e um) e 10 (dez mil) Cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por Cotista; e (c) se o Fundo tiver acima de 10.000 (dez mil) mil Cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista. Os valores acima serão ainda acrescidos de (x) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (y) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Instituição Escrituradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (z) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescidos de custos de postagens); e (iii) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante. Para participação e implementação das decisões tomadas em consulta formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.
Taxa de Gestão	A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Custodiante, da Instituição Escrituradora e do banco liquidante, conforme disposto no Contrato de Gestão (" Taxa de Gestão "), observado que a revogação das eventuais renúncias realizadas pelo Gestor no Contrato de Gestão ao recebimento da parcela que lhe cabe da Taxa de Administração somente será válida se aprovada em assembleia geral de cotistas.
Taxa de Performance	Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da data de início das atividades do Fundo, uma taxa de performance calculada diariamente nos termos da fórmula prevista no Prospecto Definitivo e no Regulamento (" Taxa de Performance "), correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano; e (b) o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um <i>spread</i> de 6% (seis por cento) ao ano, até a data base de cálculo da Taxa de Performance, multiplicada pela quantidade de cotas do Fundo na data de apuração. A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do segundo mês subsequente ao encerramento de cada semestre, ou seja, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um <i>spread</i> de 6% (seis por cento) ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de distribuição de rendimentos.
Taxa de Ingresso e de Saída	Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída dos Investidores.
Política de Distribuição de Resultados	O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto acima será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis. O percentual mínimo previsto acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido. Farão jus aos rendimentos acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.



	O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários do Fundo. Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e demais Ativos Imobiliários do Fundo, Ativos Financeiros e/ou Títulos e Valores Mobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, Títulos e Valores Mobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários, aos Títulos e Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.
Direitos, Vantagens, Restrições e Características das Cotas	As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que, a critério do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas

Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas estão descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

8 CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante da Oferta	R\$ 432.000.000,00 (quatrocentos e trinta e dois milhões de reais) (" Montante da Oferta "), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual (i) foi aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; e (ii) poderia ter sido mas não foi diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Destinação dos Recursos	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, dos seguintes Ativos Imobiliários, inclusive por meio de participações societárias: 1. Unidades Edifício Evolution Corporate: as seguintes unidades autônomas do Edifício Evolution Corporate, localizado na Alameda Xingu, nº 512, bairro Alphaville Industrial, na cidade de Barueri, estado de São Paulo: 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603, 1604, 1701, 1702, 1703, 1704, 1801, 1802, 1803, 1804, 1901, 1902, 1903, 1904, 2001, 2002, 2003, 2004, 2101, 2102, 2103, 2201, 2202, 2203, 2301, 2302, 2303, 2401, 2402, 2403, 2501, 2502, 2503, 2601, 2602, 2603, 2701, 2702, 2703, 2801, 2802, 2803, 2901, 2902, 3001, 3002, 3101 e 3102, objeto das seguintes matrículas, todas perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: nº 174.709, 174.710, 174.711, 174.712, 174.713, 174.714, 174.715, 174.716, 174.717, 174.718, 174.719, 174.720, 174.721, 174.722, 174.723, 174.724, 174.725, 174.726, 174.727, 174.728, 174.729, 174.730, 174.731, 174.732, 174.733, 174.734, 174.735, 174.736, 174.737, 174.738, 174.739, 174.740, 174.741, 174.742, 174.743, 174.744, 174.745, 174.746, 174.747, 174.748, 174.749, 174.750, 174.751, 174.752, 174.753, 174.754, 174.755, 174.756, 174.757, 174.758, 174.759, 174.760, 174.761, 174.762, 174.763, 174.764, 174.765, 174.766, 174.767, 174.768, 174.769, 174.770, 174.771, 174.772, 174.773 e 174.774; 2. Unidades Edifício Santa Catarina: os conjuntos 81 e 82 do Edifício Santa Catarina, localizado na Avenida Paulista nº 287, bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, as quais são objeto das matrículas nºs 103.685 e 103.686, respectivamente, do 1º Oficial de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital; 3. Unidades Condomínio BOX 298: os conjuntos 81, 82, 83 e 84 do Condomínio BOX 298, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, nº 298, Vila Madalena, CEP 05434 000, objeto das matrículas nº 136.118, 136.119, 136.120 e 136.121, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, respectivamente; e 4. Unidades Condomínio Módulo Rebouças: os conjuntos 803, 804, 805 e 806 do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente, nº 39, Pinheiros, objeto das matrículas nº 98.323, 98.324, 98.325 e 98.326 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, respectivamente. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos Imobiliários a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "4. Destinação dos Recursos", na página 59 do Prospecto Definitivo.
Quantidade Total de Cotas da Oferta	4.320.000 (quatro milhões e trezentas e vinte mil) Cotas, as quais: (i) foram aumentadas em virtude das Cotas do Lote Adicional; e (ii) poderiam ter sido, mas não foram diminuídas em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta", na página 127 do Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), correspondente a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas (" Montante Mínimo da Oferta ").
Lote Adicional	O Fundo optou, por meio do Gestor e do Administrador, por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), ou seja em 720.000 (setecentas e vinte mil) Cotas, a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Aplicam-se às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.
Preço de Subscrição	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de Séries e Classes	Série e classe únicas.
Aplicação Mínima Inicial	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor (" Aplicação Mínima Inicial "), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos itens "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" e "Distribuição Parcial" abaixo.
Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Cotas por um único Investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação (conforme abaixo definida).



Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta foram distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Distribuição Parcial	Foi admitida, mas não houve, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores puderam, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que houvesse distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, definidas a exclusivo critério do próprio Investidor. No caso do item (ii) acima, o Investidor deveria ter indicado se pretendia receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das 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 objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva. Caso o Investidor tenha indicado o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderia ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Caso não houvesse sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta seria cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta", na página 127 do Prospecto Definitivo.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Público-Alvo da Oferta	A Oferta é destinada aos (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; e (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que tenham formalizado um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e tenham formalizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor ("Investidores Não Institucionais") e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores". É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, 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.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores 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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) 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; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo (“Pessoas Vinculadas”). Puderam participar do Procedimento de Alocação os Investidores que fossem considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas foram cancelados. Os Investidores deveriam indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta. 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 128 DO PROSPECTO DEFINITIVO.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 31 de outubro de 2019 e 27 de novembro de 2019 (inclusive), conforme o item “Cronograma Indicativo da Oferta” abaixo (“ Período de Reserva ”).
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta tem início na data de divulgação deste Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400 (“ Período de Colocação ”). A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizou a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, tendo assegurado (i) que o tratamento conferido aos Investidores fosse 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 recebessem previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas pudessem ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizou e fez com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumissem a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos: (i) a Oferta teve como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais; (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar; (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram enviados para a ciência da CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização ou previamente à sua utilização, conforme o caso; (iv) durante o Período de Reserva, (a) as Instituições Participantes da Oferta receberam os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400; e (b) exclusivamente o Coordenador Líder recebeu as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor da Aplicação Mínima Inicial; (v) os Investidores Não Institucionais interessados em investir em Cotas formalizaram seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 41 do Prospecto Definitivo; (vi) o Investidores Institucionais interessado em investir em Cotas enviaram sua(s) ordem(ns) de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional”, na página 43 do Prospecto Definitivo; (vii) no mínimo, 10.800 (dez mil e oitocentas) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do montante inicial da Oferta, foram destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional para 3.245.672 (três milhões, duzentas e quarenta e cinco mil, seiscentas e setenta e duas) Cotas (considerando as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 75,1312963% do Montante da Oferta (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder recebeu as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial; (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidou as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 enviou a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;



	(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente teve início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação deste Anúncio de Início, a qual ocorreu em menos de 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; (xi) os Investidores da Oferta que tiveram seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, , deverão assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400. Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Emissão. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.
Procedimento de Alocação	Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Alocação"), para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta seria atingido e, em caso de excesso de demanda, se haveria emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas preencheram um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentaram a uma única Instituição Participante da Oferta. 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. No mínimo, 10.800 (dez mil e oitocentas) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do montante inicial da Oferta, foram destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional para 3.245.672 (três milhões, duzentas e quarenta e cinco mil, seiscentas e setenta e duas) Cotas (considerando as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 75,1312963% do Montante da Oferta A Oferta Não Institucional observou os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos: (i) ficou estabelecido que os Investidores Não Institucionais que fossem Pessoas Vinculadas, deveriam, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, como houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, tendo sido automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva apresentados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 128 DO PROSPECTO; (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que fossem Pessoas Vinculadas, pôde no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "3. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 37 do Prospecto Definitivo; (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais foram informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva; (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e (v) as Instituições Participantes da Oferta serão 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. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção "3. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 45 do Prospecto Definitivo.



	RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERIA AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 105 A 130 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS 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, EXIGIRIA (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA 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 FOSSE 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 Colocação da Oferta Não Institucional	Considerando que o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, foi superior a 30% (trinta por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, uma vez que a Oferta Não Institucional foi aumentada, todos os Pedidos de Reserva não cancelados foram integralmente atendidos, meio da divisão igualitária e sucessiva, não sendo consideradas frações de Cotas, e as Cotas remanescentes foram destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não foram colocadas na Oferta Não Institucional foram destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos: (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas apresentaram suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor; (ii) ficou estabelecido que os Investidores Institucionais que fossem Pessoas Vinculadas, deveriam, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, como houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, tendo sido automaticamente canceladas as ordens de investimento apresentadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 128 DO PROSPECTO DEFINITIVO; (iii) os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 37 do Prospecto Definitivo; (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de verificar se estava 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, o Coordenador Líder informou aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da 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. As ordens de investimento são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 45 do Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Considerando que as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excederam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder deu prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.



Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	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 e aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, considerando que houve distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 128 DO PROSPECTO DEFINITIVO. 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.
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta ocorrerá em 04 de dezembro de 2019 (“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, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificou se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definiu se haveria liquidação da Oferta, bem como seu volume final. 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 à Instituição Escriuturadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriuturadora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver e ratear os recursos eventualmente depositados entre os Investidores, na proporção de Cotas integralizadas, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima. Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Para maiores informações sobre a liquidação da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco de falha de liquidação pelos Investidores”, na página 127 do Prospecto Definitivo.
Inadequação de Investimento	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE 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.



Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar à condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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.

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 às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Demais Características da Emissão e da Oferta

As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.

9 DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

29 de novembro de 2019.

10 DATA DE LIQUIDAÇÃO

04 de dezembro de 2019.

11 CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	30/08/2019
2.	Recebimento de Exigência pela CVM	27/09/2019
3.	Cumprimento de Exigências Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar	23/10/2019
4.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	23/10/2019
5.	Início do Período de Reserva	31/10/2019
6.	Recebimento de Novas Exigência pela CVM	06/11/2019
7.	Cumprimento de Novas Exigências	12/11/2019
8.	Encerramento do Período de Reserva	27/11/2019
9.	Procedimento de Alocação na B3	28/11/2019
10.	Registro da Oferta	29/11/2019
11.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	29/11/2019
12.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de distribuição parcial, devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante da Oferta	04/12/2019
13.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	05/12/2019

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

12 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Aviso ao Mercado foi disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrador pela B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM 400: **Administrador: www.vortex.com.br (www.vortex.com.br)** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Properties” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”); **(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”); **(iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”); **(iv) B3: <http://www.b3.com.br>** (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e,



então, localizar o “Aviso ao Mercado”); e **(v) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”).

O Anúncio de Início foi, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrado pela B3: **(i) Administrador:** www.vortex.com.br (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Properties” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); **(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(iv) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2019” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); e **(v) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

13 PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Properties” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(ii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Prospecto Definitivo”); **(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); **(iv) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”); e **(v) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

14 REGULAMENTO

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

15 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 13 acima, bem como o Regulamento, disponível nos endereços indicados no item 14 acima. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** www.vortex.com.br (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Properties” e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual); e **(ii) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

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

NÃO HÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS COTAS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2019/060, EM 29 DE NOVEMBRO DE 2019[•]. ADICIONALMENTE, O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

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

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 105 A 130.

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 29 de novembro de 2019

Coordenador Líder



Administrador



Gestor

