

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS

## GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 35.652.154/0001-42

No montante total de

**R\$60.000.000,00**  
(sessenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº BRGCFCTF009

Código de Negociação na B3: "GCF11"

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/057, em 09 de novembro de 2020

Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente desde 02 de fevereiro de 2019 ("Código ANBIMA") e das demais disposições legais aplicáveis, o **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, conforme abaixo definido, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administrador (conforme abaixo definido) do Fundo, a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo, e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Guide" ou "Coordenador Líder"), os Coordenadores Contratados: (i) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (ii) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 03º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (iii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; e (iv) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Coordenadores Contratados") e o Participante Especial **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, bloco II, asla 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME nº 30.306.294/0001-45 ("Participante Especial"), e as seguintes instituições contratadas pelo Coordenador Líder por meio de adesão à carta convite disponibilizada por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90; **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13; **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA AS**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; **NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **BANCO SAFRA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28; **CM CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **ICAP DO BRASIL CTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **TULLETT PREBON BRASIL S.A. CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60; **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; e **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; ("Instituições Consorciadas" quando em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e o Participante Especial, "Instituições Participantes da Oferta"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de 600.000 (seiscentas mil) cotas, considerando a possibilidade de exercício do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª (segunda) emissão ("Emissão") do **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta" ou "Oferta Pública"), perfazendo a Oferta o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas ("Montante Inicial da Oferta"), ao preço de R\$100,00 (cem reais) já considerado neste valor o custo de distribuição primária (conforme definido abaixo) ("Preço de Emissão").

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

## 1 AUTORIZAÇÃO

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*”; celebrado pelo Administrador em 01 de novembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1028902, em 04 de novembro de 2019, com seu regulamento vigente datado de 21 de outubro de 2020, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, instalada em 20 de outubro e reinstalada em 21 de outubro de 2020, na qual foi aprovada a atual versão do regulamento do Fundo (“*Regulamento*”). Em 1º de setembro de 2020 foi realizado o Ato do Administrador, por meio do qual foram aprovados os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta (“*Ato do Administrador de Aprovação da Oferta*”). O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 (“*Lei 8.668*”), pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

## 2 FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“*Lei nº 8.668/93*”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi registrado na CVM em 01 de abril de 2020, sob o código 0320027.

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

## 3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“*CVM*”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“*Administrador*”), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

## 4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conjunto 71, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/ME sob nº 32.706.879/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 17.441, de 09 de outubro de 2019, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472, ou outro que venha a substituí-lo (“*Gestor*”).

## 5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, em 09 de novembro de 2020, sob nº CVM/SRE/RFI/2020/057, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 (“*Lei nº 6.385/76*”), 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 - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“*ANBIMA*”), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## 6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“*DDA*”), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“*B3*”); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

## 7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

<b>Fundo</b>	<b>GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.
<b>Gestão</b>	Ativa, pelo Gestor.
<b>Administrador</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , acima qualificada.
<b>Gestor</b>	<b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>Escriturador</b>	Será o Administrador, conforme qualificação acima.
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia qualificada de fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45.
<b>Auditor Independente</b>	<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel, nº 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º, CEP 22210-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.
<b>Objeto do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição primordial de cotas de fundos de investimento imobiliário (“ <i>Cotas de FII</i> ”) e complementarmente, de: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“ <i>CRI</i> ”); (b) letras hipotecárias (“ <i>LH</i> ”); e (c) letras de crédito imobiliário (“ <i>LCI</i> ”), (d) letras imobiliárias garantidas (“ <i>LIG’s</i> ”) (e) outros ativos constantes do Regulamento do Fundo, prioritariamente (“ <i>Ativos Imobiliários</i> ”) e (f) excepcionalmente titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos ativos imobiliários descritos com objetivo do Fundo.

<b>Política de Investimento</b>	<p>Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Regulamento, o Fundo tem por política básica proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.</p>
<b>Taxa de Administração e Taxa de Gestão</b>	<p>Pelos serviços prestados pelo Administrador ao Fundo, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração <b>(a)</b> 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada <b>(a.1)</b> sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou <b>(a.2)</b> caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>") e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, e de R\$20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês do Fundo, contado da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, atualizados anualmente segundo a variação do IGP-M; e <b>(b)</b> 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do Fundo e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo ("<b>Taxa de Administração</b>").</p> <p>Pelos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, será devida pelo Fundo uma Taxa de Gestão equivalente a 0,80% (oito décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, a qual está incluída na Taxa de Administração ("<b>Taxa de Gestão</b>").</p>
<b>Taxa de Performance</b>	<p>Além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, será cobrada do Fundo uma remuneração ao Gestor baseada na rentabilidade das Cotas, denominada Taxa de Performance, a ser calculada na forma prevista no Artigo 25, §4º do Regulamento.</p>
<b>Outras Taxas</b>	<p>Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.</p>
<b>Política de Distribuição de Resultados</b>	<p>O Fundo deverá distribuir para seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.</p> <p>O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 14 (quatorze) Dias Úteis de 14 (quatorze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.</p> <p>Para arcar com as despesas extraordinárias do Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("<b>Reserva de Contingência</b>"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>Para sua constituição ou reposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa.</p>
<b>Características das Cotas</b>	<p>As Cotas do Fundo, conforme disposto no Artigo 8 do Regulamento <b>(i)</b> são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, <b>(ii)</b> correspondem a frações ideais do patrimônio líquido, <b>(iii)</b> não são resgatáveis, <b>(iv)</b> terão a forma escritural e nominativa, <b>(v)</b> conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, <b>(vi)</b> não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e <b>(vii)</b> 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.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo <b>(a)</b> o Administrador ou o Gestor; <b>(b)</b> os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; <b>(c)</b> empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; <b>(d)</b> os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; <b>(e)</b> o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e <b>(f)</b> o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: <b>(i)</b> os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou <b>(ii)</b> houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou <b>(iii)</b> todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p>
<b>Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas</b>	<p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.</p>

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



<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, o qual poderá ser <b>(i)</b> aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	600.000 (seiscentas mil) Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 42 do Prospecto Definitivo.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), correspondente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo III do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 45 do Prospecto Definitivo.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das demais Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.
<b>Direito de Preferência</b>	Considerando o disposto no Regulamento e no Ato do Administrador de Aprovação da Oferta, é assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Cotas</b>	Equivalente a 7,4599030212, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>Preço de Emissão por Nova Cota</b>	R\$100,00 (cem reais) por Cota, considerando o custo de Distribuição Primária que será arcado pelo Fundo.
<b>Número de Séries</b>	Série única.
<b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b>	1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$100,00 (cem reais) por Investidor, incluso já neste valor o custo de distribuição primária que será arcado pelo Fundo.
<b>Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo</b>	Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial 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.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas objeto desta Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Distribuição Parcial</b>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez inscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Os Investidores da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento celebrados para a aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: <b>(i)</b> do Montante Inicial da Oferta; ou <b>(ii)</b> da quantidade mínima de Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber <b>(1)</b> a totalidade das Cotas inscritas; ou <b>(2)</b> uma quantidade igual ou maior que ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que condicionou sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso o Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, observado os Critérios de Restituição de Valores.

	<p>Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondente ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 de canleamento das Cotas.</p> <p><b>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA" NA PÁGINA 103 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES</b> , acima qualificada.
<b>Coordenadores Contratados</b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderirem ao pool de distribuição por meio da celebração de um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Instituições Consorciadas</b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Instituições Consorciadas, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Participante Especial</b>	Instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderir ao pool de distribuição por meio da celebração de um Termo de Adesão ao Participante Especial.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas (" <b>Instituições Consorciadas</b> " e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e o Participante Especial, " <b>Instituições Participantes da Oferta</b> "). Para formalizar a adesão das Instituições Consorciadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite às Instituições Consorciadas, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, as Instituições Consorciadas poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Instituições Consorciadas, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Público-Alvo</b>	<p>A Oferta é destinada a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<b>Plano de Distribuição</b>	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar <b>(i)</b> que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; <b>(ii)</b> a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e <b>(iii)</b> que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. <b>Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 46 do Prospecto Definitivo.</b>
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p> <p><b>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 104 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<b>Período de Distribuição</b>	O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

<p><b>Pedido de Reserva</b></p>	<p>Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Reserva <b>(i)</b> contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, <b>(ii)</b> as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, <b>(iii)</b> possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e <b>(iv)</b> contem termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p>
<p><b>Período de Reserva</b></p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 10 de novembro de 2020 (inclusive) e 02 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção <b>"Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta"</b>, na página 58 do Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Investidores Não Institucionais</b></p>	<p>Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.000 (dez mil) Cotas.</p>
<p><b>Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada <b>à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</b></p> <p>A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos: <b>(i)</b> fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. <b>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 104 DO PROSPECTO DEFINITIVO;</b> <b>(ii)</b> cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 42 do Prospecto Definitivo; <b>(iii)</b> a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 50 do Prospecto; <b>(iv)</b> as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, 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; <b>(v)</b> os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e <b>(vi)</b> até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 54 do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 50 do Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.</p> <p>Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 54 do Prospecto Definitivo.</p>

	<p><b>RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 81 A 104 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.</b></p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Significam 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: <b>(i)</b> controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; <b>(ii)</b> administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; <b>(iii)</b> empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; <b>(iv)</b> agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; <b>(v)</b> demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; <b>(vi)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; <b>(vii)</b> cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e <b>(viii)</b> clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre <b>(i)</b> a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal Investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e <b>(ii)</b> o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p> <p><b>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</b></p> <p><b>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 50 do Prospecto Definitivo.</b></p>

<p><b>Investidores Institucionais</b></p>	<p>os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, 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, em qualquer caso, com sede no Brasil assim como investidores não residentes ou investidores pessoas físicas ou jurídicas que realizem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos: <b>(i)</b> os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta e esta deverá informar o 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; <b>(ii)</b> fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. <b>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 104 DO PROSPECTO DEFINITIVO;</b> <b>(iii)</b> os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 42 do Prospecto Definitivo; <b>(iv)</b> cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento; <b>(v)</b> até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará as Instituições Participantes da Oferta para que estas informem os respectivos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e <b>(vi)</b> os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.</p> <p><b>Considerando que o Período de Reserva estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.</b></p> <p>As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 54 do Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, as Instituições Participantes da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.</p> <p><b>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 52 do Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p>



	<p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 103 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p>
<p><b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b></p>	<p>Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.</p>
<p><b>Formador de Mercado</b></p>	<p>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. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.</p>
<p><b>Registro na CVM</b></p>	<p>O registro da Oferta foi deferido pela CVM em 09 de novembro de 2020, sob o nº CVM/SER/RFI/2020/057.</p> <p>A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.</p>
<p><b>Alocação e Liquidação da Oferta</b></p>	<p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: <b>(i)</b> o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; <b>(ii)</b> o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e <b>(iii)</b> houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p> <p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” NA PÁGINA 53 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<p><b>Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta</b></p>	<p>A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma: <b>(i) Comissão de Coordenação e Estruturação:</b> o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e <b>(ii) Comissão de Distribuição:</b> o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração de distribuição, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas (“<b>Comissão de Distribuição</b>”).</p> <p>O comissionamento das demais Instituições Participantes da Oferta será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição e/ou <b>Comissão de Coordenação e Estruturação</b>, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.</p> <p>Para mais informações sobre o comissionamento das Instituições Participantes da Oferta, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 60 do Prospecto Definitivo.</p>

<p><b>Inadequação de Investimento</b></p>	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade 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 CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 83 a 106 do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.</p> <p><b>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.</b></p>
<p><b>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</b></p>	<p>Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta que seja formulado pelo Coordenador Líder. Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia de condição da Oferta estabelecida previamente, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o pleito de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo.</p> <p>A modificação ou revogação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação da Oferta, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida sua manutenção em caso de silêncio.</p> <p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM <b>(i)</b> poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: <b>(a)</b> esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou <b>(b)</b> tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e <b>(ii)</b> deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.</p> <p>Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até 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 pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso <b>(i)</b> a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou <b>(ii)</b> a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, ou da revogação da Oferta.</p> <p>Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p>

<p><b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas do Fundo, conforme disposto no Artigo 8 do Regulamento <b>(i)</b> são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, <b>(ii)</b> correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, <b>(iii)</b> não são resgatáveis, <b>(iv)</b> terão a forma escritural e nominativa, <b>(v)</b> conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, <b>(vi)</b> não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e <b>(vii)</b> 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.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo <b>(a)</b> o Administrador ou o Gestor; <b>(b)</b> os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; <b>(c)</b> empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; <b>(d)</b> os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; <b>(e)</b> o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e <b>(f)</b> o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p><b>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando:</b> <b>(i)</b> os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou <b>(ii)</b> houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou <b>(iii)</b> todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p>
<p><b>Demais Características da Emissão e da Oferta</b></p>	<p>As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p>

## 9 DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

A Data deste Anúncio de Início.

## 10 DATA DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 08 de dezembro de 2020.

## 11 CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	01/09/2020
2	Recebimento de Exigências da CVM Relativas à Oferta	30/09/2020
3	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências da CVM Relativas à Oferta	06/10/2020
4	Recebimento de Exigências de Vícios Sanáveis da CVM	21/10/2020
5	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências de Vícios Sanáveis da CVM	23/10/2020
6	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	26/10/2020
7	Apresentações a potenciais Investidores	03/11/2020
8	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	09/11/2020
9	Divulgação do Anúncio de Início, disponibilização do Prospecto Definitivo e Início do Período de Reserva	10/11/2020
10	Data de Início para exercício e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	17/11/2020
11	Data de Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	25/11/2020
12	Data de Encerramento para o exercício do Direito de Preferência na B3 Data de Encerramento da negociação no Escriturador	27/11/2020
13	Data de Encerramento para o exercício do Direito de Preferência no Escriturador	30/12/2020
14	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/12/2020
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do recebimento dos Pedidos de Reserva	02/12/2020
16	Encerramento do Período de Alocação	03/12/2020
17	Data de Liquidação da Oferta	08/12/2020
18	Data Máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 15/12/2020

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

<sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo.

## 12 DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi e o Anúncio de Encerramento, Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e 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, e da ANBIMA, nos seguintes *websites*: **(i) Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em "Fundos BTG Pactual" e na sequência "GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Documentos" ou a opção desejada); **(ii) Coordenador Líder:** [www.guide.com.br](http://www.guide.com.br). Para acessar o Prospecto, neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Prospecto". Para acessar o Anúncio de Início, neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário"; **(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 "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "RS" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); **(iv) B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário - Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); 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 "Fundo de Investimento Imobiliário - Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - Galapagos Fundo de Fundos - FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

## 13 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 12 acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

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

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

Não houve classificação de risco para as Cotas.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.**

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

São Paulo, 10 de novembro de 2020



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONTRATADOS



PARTICIPANTE ESPECIAL



ANÚNCIO DE INÍCIO