

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII

CNPJ/ME Nº 17.156.502/0001-09

No montante total inicial de até

R\$ 200.000.038,34

(duzentos milhões, trinta e oito reais e trinta e quatro centavos)

Código ISIN das Cotas nº BRPORDCTF005

Código de Negociação na B3: "PORD11"

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI /2021/031, em 25 de maio de 2021



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"), do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente desde 20 de julho de 2020 ("Código ANBIMA") e das demais disposições legais aplicáveis, o **POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII**, conforme abaixo definido, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de Administrador (conforme abaixo definido) do Fundo, a **POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo, e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**XP Investimentos**" ou "**Coordenador Líder**"), em conjunto com 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")**: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, **GENIAL INVESTIMENTOS CVM S.A.**, **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, **ICAP DO BRASIL CTVM LTDA.**, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA.**, **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, **NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, **SINGULARE - CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, **TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.** E **TULLETT PREBON CVC LTDA.** ("**Participantes Especiais**") e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de 2.074.474 (dois milhões, setenta e quatro mil, quatrocentas e setenta e quatro) novas cotas, considerando a possibilidade de exercício do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ("**Novas Cotas**"), todas nominativas e escriturais, série única, da 3ª (terceira) emissão ("**Emissão**") do **POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII ("Fundo")**, a ser 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**" ou "**Oferta Pública**"), perfazendo a Oferta o montante total inicial de até R\$ 200.000.038,34 (duzentos milhões, trinta e oito reais e trinta e quatro centavos), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas ("**Montante Inicial da Oferta**"), ao preço de R\$96,41 (noventa e seis reais e quarenta e um centavos) por Nova Cota, definido com base no preço de mercado das Cotas do Fundo em 24 de maio de 2021, com aplicação de desconto de 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento), fixado no ato do administrador de 25 de maio de 2021 ("**Preço de Emissão**"), acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$ 3,59 (três reais e cinquenta e nove centavos), totalizando R\$ 100,00 (cem reais) ("**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 Primária da Terceira Emissão de Cotas do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII**" ("**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 Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2012, o qual foi registrado junto ao 3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1052936 em 19 de setembro de 2012. Posteriormente, em 27 de novembro de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

O Administrador aprovou a realização da Terceira Emissão e da Oferta por meio dos Atos do Administrador para Aprovação da Oferta de Cotas da 3ª Emissão do **POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II - FII** formalizados em 10 de dezembro de 2020 e em 03 de março de 2021, os quais foram registrados junto ao 2º Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob os nº 1.129.793 e nº 1.131.465, 11 de dezembro de 2020 e 04 de março de 2021, respectivamente, e, posteriormente, "Ato do Administrador Para Rerratificação das Condições da Oferta Primária e Fixação do Preço de Emissão das Cotas da 3ª Emissão do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII" formalizados em 25 de maio de 2021, que se encontra em processo de registro perante o cartório competente ("**Atos do Administrador**").

2. FUNDO

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

O Fundo foi registrado na CVM em 12 de dezembro de 2012, sob o código 248-8.

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

3. ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("**Administrador**"), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

4. GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 7.162, expedido em 19 de março de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.451.668/0001-79, contratada pela Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 ("**Gestor**"), ou outro que venha a substituí-lo.

5. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM em 25 de maio de 2021, sob nº CVM/SRE/RFI/2021/031, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei nº 6.385/76**"), da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo foi 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 NOVAS COTAS

As Novas 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 Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

| | |
|------------------------------|---|
| Fundo | Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII. |
| Tipo e Prazo do Fundo | Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. |
| Gestão | Ativa, pelo Gestor. |
| Administrador | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| Gestor | POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , acima qualificado. |
| Escriturador | Será o Administrador, conforme qualificação acima. |
| Custodiante | O Administrador, acima qualificado, conforme Ato Declaratório CVM nº 611484, expedido em 17 de dezembro de 2010. |
| Auditor Independente | Ernst & Young Auditores Independentes SS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 370, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/00001-25. |
| Formador de Mercado | Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas 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 do formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. |
| Objeto do Fundo | O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (b) Letras Hipotecárias; (c) Letras de Crédito Imobiliário; e (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tais como (d.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d.2) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento |



| | |
|---|---|
| | <p>imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d.3) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d.4) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (d.5) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos-Alvo"), prioritariamente, observadas as recomendações da Gestora que verificará os Critérios de Elegibilidade para a indicação dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.</p> |
| Política de Investimento | Os recursos do Fundo serão aplicados respeitado os Critérios de Elegibilidade previstos no artigo 5.2 do Regulamento. |
| Taxa de Administração e Taxa de Gestão | <p>Pelos serviços prestados pelo Administrador e pelo Gestor ao Fundo, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, dos quais 0,8% (oito décimos por cento) será devido ao Gestor e 0,1% (um décimo por cento) será devido ao Administrador.</p> |
| Taxa de Performance | Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma remuneração ao Gestor baseada na rentabilidade das Cotas, denominada Taxa de Performance, correspondente à 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, de acordo com o previsto no Regulamento, incidente sobre o valor da Cota-Base. |
| Outras Taxas | Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores. |
| Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais | <p>A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e os Participantes Especiais 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição"). (iii) O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais. <p>Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 81 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Política de Distribuição de Resultados | <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>Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades e correspondem, em cada período, ao total efetivamente recebido no período, decorrente dos ativos do Fundo, subtraídos (i) as despesas efetivamente incorridas no período; (ii) o valor da provisão da Taxa de Performance baseado na data de apuração dos rendimentos auferidos; e (iii) o montante necessário para recomposição do saldo da reserva de caixa estabelecida no Regulamento, sendo certo que ficarão limitados ao montante correspondente à diferença entre (a) o valor atualizado do patrimônio líquido do Fundo; e (b) o valor nominal das subscrições realizadas até a data de apuração dos lucros auferidos, subtraídas as eventuais amortizações realizadas nos termos do Regulamento.</p> <p>Os resultados auferidos em cada semestre findos em junho e dezembro de cada ano serão distribuídos mensalmente, na forma de antecipação do resultado semestral a ser apurado, e serão provisionados no último Dia Útil de cada mês em que os resultados forem auferidos, ou seja, na Data da Provisão de Rendimentos, e serão distribuídos aos Cotistas, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.</p> <p>Farão jus aos resultados distribuídos somente os Cotistas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas junto ao Administrador.</p> <p>O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos no Regulamento. O valor da reserva de caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a utilização das disponibilidades financeiras do Fundo.</p> |
| Características das Novas Cotas | <p>As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas 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; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas 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 (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) 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 (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas 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> |

Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas

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

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

| | |
|--|--|
| Número da Emissão | A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo. |
| Montante Inicial da Oferta | Inicialmente, R\$ 200.000.038,34 (duzentos milhões, trinta e oito reais e trinta e quatro centavos), sem considerar a Opção de Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, podendo este ser aumentado em decorrência das Cotas do Lote Adicional. |
| Quantidade de Cotas da Oferta | 2.074.474 (dois milhões, setenta e quatro mil, quatrocentas e setenta e quatro) Novas 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 "3. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 49 do Prospecto Definitivo. |
| Montante Mínimo da Oferta | R\$ 30.000.092,52 (trinta milhões, noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária correspondente a 311.172 (trezentas e onze mil, cento e setenta e duas) Novas Cotas. |
| Ambiente da Oferta | A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3. |
| Destinação dos Recursos | Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo 5 do Regulamento, os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos-Alvo, 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 55 do Prospecto Definitivo. |
| Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas | <p>As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas 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; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas 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 (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) 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 (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas 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> |
| Lote Adicional | <p>O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p>Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas 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 dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.</p> |
| Direito de Preferência | Será conferido o direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação deste Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência" na página 51 do Prospecto Definitivo. |

| | |
|---|--|
| Preço de Emissão por Nova Cota | O valor de R\$ 96,41 (noventa e seis reais e quarenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido com base no preço de mercado das Cotas do Fundo em 24 de maio de 2021, com aplicação de desconto de 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento), fixado no ato do administrador de 25 de maio de 2021. |
| Taxa de Distribuição Primária | Taxa em montante equivalente a 3,72% (três inteiros e setenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$3,59 (três reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção "3. Termos e Condições da Oferta - Taxa de Distribuição Primária" na página 52 do Prospecto Definitivo. |
| Preço de Subscrição | O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, o que corresponde a R\$ 100,00 (cem reais). |
| Número de Séries | Série única. |
| Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor | 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.026,64 (dez mil, vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. |
| Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo | Não há limite máximo de aplicação em Novas 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. |
| Data de Emissão | Será a Data de Liquidação do Direito de Preferência. |
| Regime de Distribuição das Novas Cotas | As Novas 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. |
| Distribuição Parcial | Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência (ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência), ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, do Cotista ou do terceiro cessionário do Direito de Preferência, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta. No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas por parte do Cotista, ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência, que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, ou dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. |



| | |
|---|---|
| | <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínima 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 Novas 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 respectiva 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 do Comunicado de Resultado Final da Alocação.</p> <p>Os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, em especial o fator de risco “Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta” na página 133 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Coordenador Líder | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| Instituições Participantes da Oferta | <p>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 (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”).</p> |
| Público-Alvo | <p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas 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 Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> |
| Plano de Distribuição | <p>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, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <p>(i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (ii) após o registro da Oferta e a disponibilização do Prospecto Definitivo, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores; (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; (iv) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial; (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 63 do Prospecto Definitivo; (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional”, na página 66 do Prospecto Definitivo; (vii) no mínimo, 622.343 (seiscentas e vinte e duas mil, trezentas e quarenta e três) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta 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 Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas; (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial; (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Anúncio de Início, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação deste Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; (xi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor; (xii) término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO</p> |
| Plano de Distribuição | <p>ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM 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 (xiii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso; e (xv) 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.</p> <p>Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.</p> <p>Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas. Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.</p> |
| Procedimento de Alocação | <p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Anúncio de Início, 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 Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 134 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| Período de Distribuição | <p>O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p> |
| Pedido de Subscrição | <p>Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretirável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> |
| Período de Subscrição | <p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 01 de junho de 2021 (inclusive) e 16 de junho de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Investidores Não Institucionais | <p>Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.060,93 (um milhão, sessenta reais e noventa e três centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.372 (dez mil, trezentas e setenta e duas) Novas Cotas.</p> |
| Oferta Não Institucional | <p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-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 Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> |



| | |
|---|---|
| | <p>No mínimo, 622.343 (seiscentas e vinte e duas mil, trezentas e quarenta e três) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta 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 Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 63 e seguintes do Prospecto Definitivo.</p> |
| <p>Pessoas Vinculadas</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: (i) 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; (ii) 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; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) 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; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) 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>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p> | <p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas 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 Subscrição.</p> <p>A divisão igualitária e sucessiva das Novas 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 Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>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.</p> <p>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 65 do Prospecto Definitivo.</p> |
| <p>Investidores Institucionais</p> | <p>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 pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.060,93 (um milhão, sessenta reais e noventa e três centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.373 (dez mil, trezentas e setenta e três) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p> |

| | |
|--|--|
| Oferta Institucional | Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão 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 procedimentos descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional” na página 66 do Prospecto Definitivo. |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional | <p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará 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 Investimento Imobiliário.</p> <p>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 68 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova 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 de Nova Cota é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 51 do Prospecto Definitivo.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>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 Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 134 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.</p> |
| Taxa de Ingresso e Taxa de Saída | Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores. |
| 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. 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. |
| Registro na CVM | <p>O registro da Oferta foi deferido pela CVM em 25 de maio de 2021, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/031.</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> |
| Alocação e Liquidação da Oferta | <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, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) 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 Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas (ou terceiros cessionários) que exercerem o Direito de Preferência, ou dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas 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, aos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, os recursos eventualmente 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA” NA PÁGINA 68 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| <p>Condições Precedentes</p> | <p>O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.</p> |
| <p>Inadequação de Investimento</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 104 a 135 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 Novas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p> |
| <p>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta</p> | <p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o 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 fundamente, 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 a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá 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. 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 e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, 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.</p> <p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.</p> <p>Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 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 (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado (sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a resilição do Contrato de Distribuição em razão da ocorrência de hipóteses de resilição involuntária deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta), 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 Subscrição 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, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.</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>Demais Características da Emissão e da Oferta</p> | <p>As demais características da Emissão, da Oferta e das Novas Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p> |

9. DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

25 de maio de 2021.

10. DATA DE LIQUIDAÇÃO

22 de junho de 2021.

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(1) (2) |
|-------------------|--|----------------------|
| 1 | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3 | 09/04/2021 |
| 2 | Registro da Oferta | 25/05/2021 |
| 3 | Divulgação do Anúncio de Início | 25/05/2021 |
| 4 | Divulgação do Prospecto Definitivo | 25/05/2021 |
| 5 | Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador | 01/06/2021 |
| 6 | Início do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência) | 01/06/2021 |
| 7 | Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3 | 10/06/2021 |
| 8 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 | 14/06/2021 |
| 9 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 15/06/2021 |
| 10 | Data de Liquidação do Direito de Preferência | 15/06/2021 |
| 11 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 16/06/2021 |
| 12 | Encerramento do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência) | 16/06/2021 |
| 13 | Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência) | 17/06/2021 |
| 14 | Data de Liquidação da Oferta | 22/06/2021 |
| 15 | Data para divulgação do Anúncio de Encerramento | 25/10/2021 |

(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, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência 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 Gestor, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo.

12. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e 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, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes *websites*: **(i)** Administrador: www.oliveiratrust.com.br

(neste *website* selecionar “Polo Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II”, depois clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou a opção desejada); **(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Polo Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - Distribuição Pública Primária Da Terceira Emissão De Cotas” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou a opção desejada); **(iii) Gestor: <http://www.polocapital.com/fundos-de-investimentos/polo-fii-ii>** (neste *website* clicar em “Documentos”, em seguida clicar em “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou a opção desejada); **(iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou a opção desejada); **(v) B3: www.b3.com.br** (neste site 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 “Polo Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII” e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou a opção desejada); e **(vi) Fundos.Net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website* clicar em “Informações sobre regulados”, clicar em “Fundos de investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII”, acessar “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou a opção desejada).

13. PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da Internet: **(i) Administrador: www.oliveiratrust.com.br** (neste *website* selecionar “Polo Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II”, depois 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 “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - Distribuição Pública Primária Da Terceira Emissão De Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(iii) Gestor: www.polocapital.com/fundos-de-investimentos/polo-fii-ii** (neste *website* clicar em “Documentos”, em seguida clicar em “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); **(iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII” e então localizar “Prospecto Definitivo”); **(v) B3: 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 “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII - 3ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto Definitivo); e **(vi) Fundos.Net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website* clicar em “Informações sobre regulados”, clicar em “Fundos de investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII”, acessar “Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 13 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 Novas 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 NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 25 de maio de 2021

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL
DO GESTOR



ASSESSOR LEGAL
DO COORDENADOR LÍDER

