

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS ORDINÁRIAS DO XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 18.308.516/0001-63

Código ISIN nº BRVREHCTF005
Código de Negociação na B3 nº XPHT12
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Hotel



A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/017, em 28 de fevereiro de 2020

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**") em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: **(i)** Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; **(ii)** Banco Andbank (Brasil) S.A.; **(iii)** Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; **(iv)** Banco BTG Pactual S.A.; **(v)** CM Capital Markets CCTVM Ltda.; **(vi)** Easynvest – Título Corretora de Valores S.A.; **(vii)** Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.; **(viii)** H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; **(ix)** Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.; **(x)** Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.; **(xi)** Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores; **(xii)** Icap do Brasil CTVM Ltda.; **(xiii)** Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; **(xiv)** Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda.; **(xv)** Necton Investimentos S.A. C.V.M.C.; **(xvi)** Nova Futura CTVM Ltda.; **(xvii)** Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda.; **(xviii)** Órama DTVM S.A.; **(xix)** Planner Corretora de Valores S.A.; **(xx)** RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; e **(xxi)** Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3, convidadas a participar da Oferta por meio da Carta Convite (conforme definida no Prospecto Definitivo) ("**Participantes Especiais**" e quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), comunicam, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), o início da distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas ordinárias do **XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.308.516/0001-63 ("**Fundo**" e "**Cotas Ordinárias**", respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas Ordinárias do Fundo ("**Novas Cotas Ordinárias**"), com preço de emissão de R\$100,00 (cem reais) cada Nova Cota Ordinária, definido com base no seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas Ordinárias do Fundo dos últimos 60 (sessenta) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data do Ato do Administrador, informados pela B3, contemplando um desconto de 7,23% (sete inteiros e vinte e três centésimos por cento) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total, sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional eventualmente emitidas, de inicialmente:

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

("Montante da Oferta") sendo todas as Novas Cotas Ordinárias escriturais e nominativas, a serem integralizadas à vista em moeda corrente nacional, e distribuídas de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**" e "**Oferta**", respectivamente).

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta

O Fundo foi constituído pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelária, nº 65, salas 1701 e 1702, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("**Administrador**" ou "**Genial**") nos termos do "*Instrumento Particular de Termo de Constituição do Geração Futuro II Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado em 29 de maio de 2013 pelo Administrador, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1835663 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"). O regulamento vigente do Fundo foi aprovado por meio da ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 22 de abril de 2019 pelo Administrador, o qual foi registrado em 24 de abril de 2019, sob o nº 1920577, junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro ("**Regulamento**").

O Fundo foi registrado na CVM em 19 de abril de 2016 na CVM sob o código 0316014.

Nos termos do artigo 11.6 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que: **(i)** observado o montante máximo de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais); e **(ii)** não preveja a integralização das Novas Cotas Ordinárias em bens e direitos. De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas Ordinárias, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do "Ato do Administrador do XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII" celebrado em 21 de janeiro de 2020 ("**Ato do Administrador**").

O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador, da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("**B3**") e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste website localizar "XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", depois clicar em "+", em seguida clicar em "Regulamento");

- **B3**

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fis-listados/ (neste website, clicar em "XP HOTÉIS - FDO INV IMOB - FII"; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em "Informações Relevantes" e, por fim, clicar em "Regulamento", em sua versão mais recente disponibilizada).

- **CVM**

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do Regulamento, a opção de download do documento no campo “Ações”).

- **1.2. Tipo do Fundo**

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

- **1.3. Prazo de Duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

- **1.4. Classificação ANBIMA**

Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA e das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”.

- **1.5. Política de Investimento e Objetivo do Fundo**

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos seus Cotistas o pagamento de remuneração advinda da locação, arrendamento, ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Embora não seja o objetivo primordial do Fundo, este poderá obter ganhos provenientes do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou outros ativos que venham a compor o patrimônio do Fundo ou de eventual alienação de ativos do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários.

Os recursos remanescentes do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos em Ativos Imobiliários, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados em Ativos de Liquidez.

A aquisição dos Imóveis-Alvo pelo Fundo deverá ser precedida da apresentação, pelo Gestor ao Administrador, de laudo avaliação elaborado nos termos do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista na legislação aplicável e no Regulamento.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

É facultado ao Fundo, ainda realizar operações compromissadas tendo como lastro os Ativos de Liquidez.

O Gestor poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, para efeito do disposto neste parágrafo:

I. as operações devem ser negociadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade “com garantia” quando se tratar de operações de swap; e

II. devem ser considerados, para efeito de cálculo do Patrimônio Líquido, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de garantia em espécie, ajustes diários, prêmios e custos operacionais, decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.

O Fundo poderá, a critério do Gestor, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, por meio da cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que esta adquira os ativos descritos na Política de Investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto no Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes

Antes de subscrever Cotas do Fundo, os Investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro. Os potenciais Investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Regulamento, e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos no Anexo II do Regulamento.

Para maiores informações sobre os fatores de risco relativos ao investimento no Fundo, veja a seção “Fatores de Risco”, a partir da página 87 do Prospecto Definitivo.

- **1.6. Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas Ordinárias**

As Novas Cotas Ordinárias **(i)** são da classe ordinária (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas Ordinárias) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota Ordinária confere ao seu titular o direito a um voto em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vi)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados; **(vii)** têm prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento; e **(viii)** serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no respectivo suplemento anexo ao Regulamento, observada a preferência das Cotas Seniores.

Todas as Novas Cotas Ordinárias subscritas e integralizadas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas **(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.

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 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.

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.

1.7. Limites de investimento no Fundo

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas Ordinárias, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas Ordinárias atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 do Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 58 do Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas Ordinárias de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Novas Cotas Ordinárias por um único investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

1.8. Auditor Independente

Para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, o Fundo contratou a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte - 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.

1.9. Taxa de Distribuição Primária

O Fundo cobrará uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Novas Cotas Ordinárias no ato da subscrição primária das Novas Cotas Ordinárias, que corresponderá a R\$ 4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por cada Nova Cota Ordinária subscrita e integralizada, equivalente a 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão ("**Taxa de Distribuição Primária**").

O Fundo não cobra taxa de ingresso ou taxa de saída.

1.10. Instituição Escriutadora e Custodiante

A Instituição Escriutadora das Cotas é a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem venha a substituí-la.

O Custodiante é a Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, ou quem venha a substituí-la.

1.11. Gestor

A gestão do Fundo é realizada pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("**Gestor**").

1.12. Formador de Mercado

O Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, poderá contratar 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 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Montante da Oferta

Inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas Ordinárias pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota Ordinária, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da distribuição do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

2.2. Número da Emissão

A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas Ordinárias.

2.3. Quantidade de Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com as Participantes Especiais, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas Ordinárias (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota Ordinária (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a ser acrescida sobre o Preço de Emissão), definido com base no seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas Ordinárias do Fundo dos últimos 60 (sessenta) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data do Ato do Administrador, informados pela B3, contemplando um desconto de 7,23% (sete inteiros e vinte e três centésimos por cento), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da distribuição do Lote Adicional; ou **(ii)** reduzido em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

2.4. Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas Ordinárias adicionais sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

As Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional, eventualmente emitidas, terão as mesmas condições e características das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, e passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas Ordinárias".

As Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas Ordinárias, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

2.5. Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas Ordinárias é a Data de Liquidação da Oferta.

2.6. Série

Única.

2.7. Custos da Distribuição

Nos termos do Contrato de Distribuição, os custos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários (que poderão incluir, entre outros, **(a)** comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; **(b)** comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; **(c)** honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; **(d)** taxa de registro da Oferta na CVM; **(e)** taxa de registro e distribuição das Novas Cotas Ordinárias; **(f)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; **(g)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e **(h)** outros custos relacionados à Oferta) serão pagos com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO “4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO”, NA PÁGINA 75 DO PROSPECTO.**

2.8. Regime de distribuição das Novas Cotas Ordinárias

As Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

2.9. Aplicação Mínima Inicial

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas Ordinárias na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas Ordinárias atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 58 do Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 do Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

2.10. Montante Mínimo da Oferta

Corresponde a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondente a 900.000 (novecentas mil) Novas Cotas Ordinárias, observado o previsto no item “Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta” abaixo.

2.11. Preço de Emissão

O preço de emissão de cada Nova Cota Ordinária do Fundo objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas Ordinárias, os subscritores das Novas Cotas Ordinárias deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota Ordinária subscrita custará R\$ 104,35 (cento e quatro reais e trinta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas Ordinárias. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

2.12. Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a: **(i) “Investidores Institucionais”**, ou seja, os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que enviem suas ordens de investimentos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas Ordinárias, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e **(ii) “Investidores Não Institucionais”**, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539 que sejam pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade de no máximo 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) Novas Cotas Ordinárias, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“Investidores da Oferta”). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Ordinárias por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

2.13. Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento nas Novas Cotas Ordinárias 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 Novas Cotas Ordinárias, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas Ordinárias 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 tais fundos 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 Novas Cotas Ordinárias, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas Ordinárias no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas Ordinárias 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 “5. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 96 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 Ordinárias. 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.

2.14. Negociação e Custódia das Novas Cotas Ordinárias no Mercado

As Novas Cotas Ordinárias serão registradas para distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”); e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas Ordinárias serão liquidadas e custodiadas.

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas Ordinárias ainda não estejam convertidos em Novas Cotas Ordinárias, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários calculados *pro rata temporis* desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas Ordinárias que não estiverem depositadas na B3.

2.15. Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas Ordinárias serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas Ordinárias deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

2.16. Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 97 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

2.17. Participantes Especiais

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, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas Ordinárias, que podem aderir ao Contrato de Distribuição por meio da Carta Convite que será enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3, de modo que cada Participante Especial poderá ser representado pela B3 para fins de assinatura do termos de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”).

2.18. Destinação dos Recursos

Os recursos da Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Imóveis-Alvo da Emissão, observada a seguinte ordem de prioridade:

- (i)** em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Hotel Ibis Ibirapuera; e
- (ii)** em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Hotel Ibis Copacabana.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida acima, a depender da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta. De tal forma, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias, observado o Montante Mínimo da Oferta, caso não haja recursos para a aquisição de determinado Imóvel-Alvo da Emissão na ordem de prioridade descrita acima ou caso não seja implementada a condição precedente de conclusão de auditoria de determinado Imóvel-Alvo da Emissão, o Fundo irá adquirir o próximo Imóvel-Alvo da Emissão da lista.

Caso não seja implementada a condição precedente de conclusão de auditoria dos Imóveis-Alvo da Emissão previstos acima, os recursos obtidos com a Oferta poderão ser destinados à aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias da Emissão previstos no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição” da Seção “4. Termos e Condições da Oferta”, na página 78 do Prospecto Definitivo. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias da Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo. Para mais informações, vide a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 81 do Prospecto Definitivo.

2.19. Direito de Preferência

Foi assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas de emissão do Fundo devidamente integralizadas na data de divulgação deste Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas Ordinárias, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

A quantidade máxima de Novas Cotas Ordinárias a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas Ordinárias, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não houve aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas Ordinárias no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas puderam manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à Instituição Escriutadora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escriutadora:

- **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

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

At.: Departamento de Escrituração

Telefone: (11) 2740-2535

E-mail: escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br

Website: <https://www.itau.com.br/investmentservices/servicos/escrituracao-de-acoas/>

Foi permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: **(i)** por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio da Instituição Escriutadora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(i)** tiveram que indicar a quantidade de Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e **(ii)** tiveram a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta", na página 70 e seguintes do Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas Ordinárias subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriutadora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta, foi divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** do Fundo, **(b)** do Administrador; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** da B3; **(e)** da CVM; **(f)** do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas Ordinárias subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e de Novas Cotas Ordinárias remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e subscreveu Novas Cotas Ordinárias receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas Ordinárias. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota Ordinária depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas Ordinárias ainda não estejam convertidos em Novas Cotas Ordinárias, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

2.20. Período de Colocação

A Oferta terá início na data de divulgação deste Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas Ordinárias da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer **(i)** em até 6 (seis) meses após a divulgação deste Anúncio de Início; ou **(ii)** até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

2.21. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas Ordinárias 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 **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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 Ordinárias, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais foi disponibilizado o Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram enviados para a ciência da CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil contado de sua utilização ou previamente à sua utilização, conforme o caso;

(iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência tiveram que formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;

(v) no primeiro Dia Útil subsequente ao término do Período de Exercício do Direito de Preferência, foi divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas Ordinárias subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas Ordinárias remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;

(vi) durante o Período de Subscrição, que ocorreu juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, (a) as Instituições Participantes da Oferta receberam os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400; e (b) exclusivamente o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor da Aplicação Mínima Inicial;

(vii) o Investidor Não Institucional que estava interessado em investir em Novas Cotas Ordinárias teve que formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional", na página 65 do Prospecto Definitivo;

(viii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas Ordinárias deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional", na página 68 do Prospecto Definitivo;

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(x) no mínimo, 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas Ordinárias (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência, serão destinadas, 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 Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional eventualmente emitidas;

(xi) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas;

(xii) até o dia 23 de março de 2020, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas Ordinárias a ser subscrita por cada Investidor, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;

(xiii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas Ordinárias, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xiv) 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;

(xv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xvi) a liquidação física e financeira das Novas Cotas Ordinárias se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas Ordinárias de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na respectiva carta convite, conforme o caso; e

(xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas Ordinárias da Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas Ordinárias.

2.22. Procedimento de Alocação

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 Novas Cotas Ordinárias, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 97 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

2.23. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas Ordinárias 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 seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas Ordinárias deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até o dia 23 de março de 2020, indicando a quantidade de Novas Cotas Ordinárias a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas Ordinárias para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 97 DO PROSPECTO;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 58 do Prospecto Definitivo;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas Ordinárias que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas Ordinárias, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada, observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta” na página 70 do Prospecto.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 do Prospecto Definitivo.

2.24. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções 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 investimentos imobiliários.

2.25. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, que foi iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas Ordinárias tiveram que preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas Ordinárias que pretendiam subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais tiveram que indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTEVE EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVERIA ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERIA(M) ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS QUE REMANESCESSEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

No mínimo, 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas Ordinárias (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência foram destinadas, 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 Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, teve que indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas Ordinárias que pretendia subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas tiveram que, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas Ordinárias para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 97 DO PROSPECTO;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, puderam no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 58 do Prospecto Definitivo;

(iii) a quantidade de Novas Cotas Ordinárias 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 da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 do Prospecto;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta, observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta” na página 70 do Prospecto;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, 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 Novas Cotas Ordinárias correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 do Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas Ordinárias, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas Ordinárias, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas Ordinárias mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 do Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE **(I)** LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 A 96 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS, BEM COMO O REGULAMENTO; **(II)** VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, 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 PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; **(III)** VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO 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 PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO 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.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTEVE EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVERIA ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERIA(M) ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS QUE REMANESCESSEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

2.26. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, após o atendimento do Direito de Preferência, o total de Novas Cotas Ordinárias objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Novas Cotas Ordinárias prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas Ordinárias remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Não obstante o disposto acima, caso o total de Novas Cotas Ordinárias correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão alocados no âmbito do Procedimento de Alocação segundo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais da B3:

(i) caso a Oferta tenha excesso de demanda, se for o caso, além da exclusão dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas Ordinárias entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas Ordinárias destinadas à Oferta Não Institucional, conforme o seguinte procedimento:

- a.** as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Novas Cotas Ordinárias, sendo vedada a aquisição de Novas Cotas Ordinárias fracionárias;
- b.** a alocação das Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta Não Institucional será dividida 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 Novas Cotas Ordinárias entre **(i)** a quantidade de Novas Cotas Ordinárias objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas Ordinárias já alocadas no âmbito da Oferta; e **(ii)** o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas Ordinárias não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;
- c.** 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;
- d.** os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores; e
- e.** o processo de alocação por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas Ordinárias, nos termos descritos acima, poderá acarretar em alocação parcial do Pedido de Subscrição, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

2.27. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas Ordinárias, o Investidor que subscrever a Nova Cota Ordinária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota Ordinária que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota Ordinária depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas Ordinárias relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja as Seções “4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” nas páginas 60 e 61 do Prospecto Definitivo.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas Ordinárias ainda não estejam convertidos em Novas Cotas Ordinárias, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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. 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 Ordinárias ofertadas, (sem considerar as eventuais Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS 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 “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 97 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Resalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas Ordinárias.



2.28. Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, 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 nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e **(ii)** o Montante da Oferta foi atingido e se haverá eventual emissão e, neste caso, em qual quantidade de Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, este Cotista não terá a sua ordem de investimento acatada, e, conseqüentemente, a mesma será cancelada automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, 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 Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, 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 Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência e aos Investidores da Oferta, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, 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 da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. 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 Ordinárias não colocado será cancelado pelo Administrador.

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

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 Ordinárias ofertadas (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas Ordinárias inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas Ordinárias objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas Ordinárias junto à B3 ou à Instituição Escriutadora, conforme o caso, 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, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, 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 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.

2.29. Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

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 fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar 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 contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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.

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

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

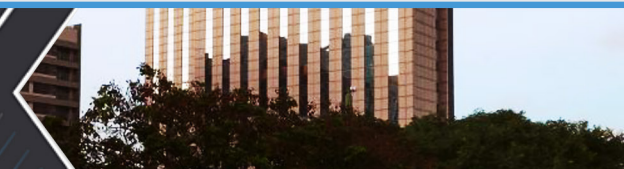
2.30. Cronograma Estimado da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista (1)(2)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	13/12/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	22/01/2020
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	23/01/2020
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	23/01/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM Republicação do Aviso ao Mercado	12/02/2020
6.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	28/02/2020
7.	Divulgação deste Anúncio de Início	02/03/2020
8.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/03/2020
9.	Início do Período de Subscrição	09/03/2020
10.	Início do Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora	09/03/2020
11.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	17/03/2020
12.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 e encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	19/03/2020
13.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	20/03/2020
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	23/03/2020
15.	Data máxima para recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais	23/03/2020
16.	Encerramento do Período de Subscrição	25/03/2020
17.	Procedimento de Alocação	26/03/2020
18.	Data da Liquidação das Cotas	31/03/2020
19.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	02/04/2020

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas Ordinárias, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 72 do Prospecto.



2.31. Encerramento da Oferta

Após a Data de Liquidação da Oferta, o anúncio de encerramento da distribuição pública das Novas Cotas Ordinárias (“**Anúncio de Encerramento**”), elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, e a Oferta será encerrada, independentemente do número de Novas Cotas Ordinárias que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO

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, NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS *WEBSITES* ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO:

- **Administrador**

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste *website* localizar “XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, depois clicar em “+”, em seguida clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);

- **Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas Ordinárias do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

- **CVM**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”).

- **B3**

Website: <http://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 “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início”) ou (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2020” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”).

- **FUNDOS.NET**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Os potenciais investidores devem ler o Prospecto Definitivo e o Regulamento anexo a este antes de tomar qualquer decisão de investir nas Novas Cotas Ordinárias do Fundo. Os Investidores da Oferta que desejarem obter exemplar do Prospecto Definitivo, incluindo o Regulamento anexo a este, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- **Administrador**

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste *website* localizar “XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, depois clicar em “+”, em seguida clicar em “Prospecto Definitivo”);

- **Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas Ordinárias do Fundo” e, então, clicar em, “Prospecto Definitivo”).

- **CVM**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

- **B3**

Website: <http://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 "XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo") ou (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas encerradas", selecionar "2020" ao lado esquerdo da tela, clicar em "XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

- **FUNDOS.NET**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", acessar "XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo e/ou no Regulamento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "5. Fatores de Risco" na página 87 do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas Ordinárias.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO DE ACORDO COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUI, SENDO RECOMENDÁVEL AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAREM OS RECURSOS.

MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU NA CVM.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO "6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO".

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é de 02 de março de 2020

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

