



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

VINCI SHOPPING CENTERS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.554.274/0001-25

No montante total de, inicialmente, até

R\$369.999.966,00

(trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais)

Código ISIN nº BRVISCCTF005

Código de Negociação na B3: VISC11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shopping Centers



Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**XP Investimentos**" ou "**Coordenador Líder**"), com a participação da **GENIAL INVESTIMENTOS**, uma marca da **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Genial Investimentos**"), **BRASIL PLURAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 373, 1º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15 ("**Brasil Plural**"), **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenadores contratados ("**Guide**" e, conjunto com a Genial Investimentos e o Brasil Plural, "**Coordenadores Contratados**"), bem como de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos no Prospecto Definitivo) ("**Corretoras Consorciadas**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, "**Instituições Participantes da Oferta**"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 3.663.366 (três milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e sessenta e seis) cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar (conforme definidas abaixo) e as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo) ("**Novas Cotas**" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 4ª (quarta) emissão ("**Emissão**") do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"), da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$369.999.966,00 (trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("**Prospecto Definitivo**"), sendo que esta definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1 AUTORIZAÇÃO

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), dentre outros, foram deliberados e aprovados em assembleia geral de Cotistas realizada em 26 de fevereiro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1451955 em 27 de fevereiro de 2018 ("**AGC**").

2 FUNDO

O Fundo foi constituído pelo Administrador (conforme definido e qualificado no item 3 abaixo) por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1306523 ("**Instrumento de Constituição**").

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013, e é regido pelo "Regulamento do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII" datado de 12 de maio de 2017, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 16 de maio de 2017, sob o nº 1.431.579 ("**Regulamento**"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar - Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 12 de março de 2014, conforme aditado em 02 de junho de 2017, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("**Contrato de Gestão**"), e no Regulamento.



5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/007, em 13 de março de 2018, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.385/76**”), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016 (“**Código ANBIMA de Fundos**”).

6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas foram registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador e Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001 64.
Auditor Independente	BDO RCS Auditores Independentes S.S.
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“ Formador de Mercado ”)
Objeto do Fundo	<p>O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i>, <i>outlet centers</i>, dentre outros (“Imóveis”), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas, expansões ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.</p> <p>O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou Ativos Imobiliários específicos.</p> <p>O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.</p> <p>O objetivo do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.</p>
Política de Investimento	<p>A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.</p> <p>Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“CEPAC”), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos itens “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v” acima definidos como “Ativos Imobiliários”).</p> <p>O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.</p> <p>A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.</p> <p>O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.</p> <p>A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.</p>



Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em: **(i)** títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; **(ii)** moeda nacional; **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; **(v)** cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e **(vi)** outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (“Ativos Financeiros”).

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam **(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima, desde que aprovado em assembleia geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum de maioria de votos, conforme estabelecido no item 24.13.6 do Regulamento. **Para maiores informações acerca das matérias a serem deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas e os respectivos quóruns de aprovação, vide Seção “Informações Relativas ao Fundo - Assembleia Geral de Cotistas”, do Prospecto Definitivo.**

Vale mencionar que o Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Nos termos do item 14.1 do Regulamento, o Administrador convocará uma Assembleia Geral para aprovar os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia, não podendo votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e outros fatores de risco relacionados ao Fundo, à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas descritos na Seção “Fatores de Risco”, do Prospecto Definitivo, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento, do Contrato de Gestão e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

O Fundo, a critério do Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

Imóveis Atualmente Integrantes da Carteira do Fundo

Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é titular de direitos aquisitivos em relação a: **(a)** 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado “Crystal Plaza”, localizado na Rua Comendador Araújo, nº 731 - Batel, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 16.326 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba - PR, havido pelo Fundo por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado em 27 de maio de 2015 e do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda celebrado em 18 de agosto de 2015, conforme indica o R.94/M.16.326, de 06 de novembro de 2015; **(b)** 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado “Center Shopping”, localizado na Avenida Geremário Dantas, nº 404 - Tanque, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, havidos pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada nas notas do 4º Ofício de Petrópolis - RJ, livro 684, fls. 047, conforme indicados nos atos de registro nºs 6 de cada uma das matrículas retro indicadas, todos de 12 de fevereiro de 2016; **(c)** 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado “West Shopping”, localizado na Estrada do Mendanha, nº 555 - Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 148.748, 172.796 a 173.064 e 187.159 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, havidos pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Venda lavrada nas notas do 4º Ofício de Petrópolis - RJ, livro 684, fls. 104, conforme indicam registros efetuados em cada uma das matrículas; **(d)** 49% (quarenta e nove por cento) do empreendimento comercial denominado “Ilha Plaza”, localizado na Avenida Maestro Paulo e Silva, nº 400 - Jardim Carioca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 90.338 e 90.341 a 90.343 do 11º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, havido pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Venda lavrada em 25 de fevereiro de 2014 nas notas do 1º Tabelionato de Notas de Curitiba - PR, livro 1849-N, fls. 131, conforme indica, respectivamente, o R.30/M.90.338, de 29 de abril de 2014, o R.34/M.90.341, de 29 de abril de 2014, o R.32/M.90.342, de 29 de abril de 2014, e o R.31/M.90.343, de 29 de abril de 2014; **(e)** 11% (onze por cento) do empreendimento comercial denominado “Shopping Paralela”, localizado na Avenida Luís Viana, nº 8544 - Alphaville, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 53.734 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Salvador - BA, havido pelo Fundo por meio da Escritura de Promessa de Compra e Venda lavrada em 27 de maio de 2015, nas notas do 4º Ofício da Comarca de Petrópolis - RJ, livro 684, fls. 015/030 - ato 008, conforme indica o R.04/M.53.734, de 17 de novembro de 2015; e **(f)** excetuadas a “Loja Âncora” D e as “Lojas Satélites” 147, 247 e 247-A, 13,3658% (treze inteiros, três mil, seiscentos e cinquenta e oito décimos milésimos por cento) da área privativa da unidade autônoma designada “Loja Âncora” C; e 13,3519% (treze inteiros, três mil, quinhentos e dezenove décimos milésimos por cento) das áreas reais privativas das unidades autônomas “Lojas Satélites”, do



	<p>empreendimento comercial denominado “Pátio Belém”, localizado na Travessa Padre Eutíquio, nº 1.078 - Batista Campos, na Cidade de Belém, Estado do Pará, objeto da matrícula nº 22.298 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belém - PA, havidos pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda de Frações de Imóveis e Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos lavrada em 25 de fevereiro de 2014 nas notas do 1º Ofício de Notas de Curitiba - PR, conforme indica o R.92/M.22.298, de 03 de julho de 2014. Não obstante, o Fundo detém, na forma da citada Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda de Frações de Imóveis e Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos lavrada em 25 de fevereiro de 2014 nas notas do 1º Ofício de Notas de Curitiba - PR, direitos de aquisição sobre o percentual de, excetuadas as lojas 147, 247 e 247-A, 0,2235% (dois mil, duzentos e trinta e cinco milésimos por cento) da “Loja Âncora” C e 0,2232% (dois mil, duzentos e trinta e dois milésimos por cento) das “Lojas Satélites” do Shopping Pátio Belém, cujas propriedades, quando da outorga da escritura, ainda não haviam sido regularizadas pelas cedentes dos direitos aquisitivos; e (g) 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do empreendimento comercial denominado “Shopping Granja Vianna”, localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23,5, Lageadinho, na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia - SP, havido pelo Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 22 de dezembro de 2017, por meio do qual o Fundo adquiriu 14.041.856 (quatorze milhões, quarenta e uma mil, oitocentas e cinquenta e seis) ações preferenciais da SPE Xangai Participações S.A., que por sua vez era a detentora da totalidade do Shopping Granja Vianna, sendo a totalidade de tais ações resgatadas pelo Fundo, mediante o pagamento do valor de resgate, pela companhia ao Fundo, por meio da transferência de fração correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do imóvel em que se situa o Shopping Granja Vianna, cujo título aquisitivo encontra-se em processo de registro junto à matrícula. Para mais informações acerca da Política de Investimento veja as seções “Portfólio do Fundo” e “Descrição dos Imóveis”, do Prospecto Definitivo.</p>														
<p>Emissões Anteriores de Cotas do Fundo</p>	<p>Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou: (i) a 1ª Emissão, encerrada em 25 de julho 2013, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), 50.000 (cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 50.000 (cinquenta mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por um único investidor, 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) Cotas, atingindo o montante total de R\$39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; (ii) a 2ª Emissão, encerrada em 29 de setembro de 2015, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 40.000 (quarenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 28.000 (vinte e oito mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por 7 (sete) investidores, 25.977 (vinte e cinco mil e novecentos e setenta e sete) Cotas, atingindo o montante total de R\$25.977.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e setenta e sete mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; e (iii) a 3ª Emissão, encerrada em 31 de outubro de 2017, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo 2.302.555 (dois milhões e trezentos e duas mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 4.483 (quatro mil e quatrocentos e oitenta e três) investidores, atingindo o montante total de R\$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.</p>														
<p>Parâmetro de Rentabilidade</p>	<p>Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto Definitivo, na forma do Anexo VI, a rentabilidade alvo das Novas Cotas corresponde ao percentual de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sendo que referida rentabilidade alvo será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.</p>														
<p>Taxa de Administração</p>	<p>O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3 (“Valor de Mercado”); observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Taxa de Administração”, do Prospecto Definitivo.</p>														
<p>Remuneração do Gestor</p>	<p>Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a Taxa de Administração; e (ii) a remuneração devida ao Administrador descrita na tabela abaixo e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo:</p> <table border="1" data-bbox="395 1727 1503 2004"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 1727 769 1827">Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)⁽¹⁾</th> <th data-bbox="769 1727 1142 1827">Percentual do Valor de Mercado do Fundo⁽²⁾</th> <th data-bbox="1142 1727 1503 1827">Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador⁽³⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 1827 769 1861">Até 500</td> <td data-bbox="769 1827 1142 1861">0,15% a.a.</td> <td data-bbox="1142 1827 1503 2004" rowspan="5">R\$ 10.000,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1861 769 1895">De 501 a 800</td> <td data-bbox="769 1861 1142 1895">0,12% a.a.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1895 769 1928">De 801 a 1.500</td> <td data-bbox="769 1895 1142 1928">0,10% a.a.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1928 769 1962">De 1.501 a 2.500</td> <td data-bbox="769 1928 1142 1962">0,09% a.a.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1962 769 2004">Acima de 2.500</td> <td data-bbox="769 1962 1142 2004">0,08% a.a.</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ Considerando os fundos de investimento geridos e/ou indicados pelo Gestor e administrados pelo Administrador; ⁽²⁾ Na data do Prospecto Definitivo, a remuneração devida ao Administrador corresponde ao percentual de 0,10% ao ano; ⁽³⁾ Valor a ser corrigido monetariamente na forma do Contrato de Gestão.</p>	Patrimônio Líquido (R\$ Milhões) ⁽¹⁾	Percentual do Valor de Mercado do Fundo ⁽²⁾	Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador ⁽³⁾	Até 500	0,15% a.a.	R\$ 10.000,00	De 501 a 800	0,12% a.a.	De 801 a 1.500	0,10% a.a.	De 1.501 a 2.500	0,09% a.a.	Acima de 2.500	0,08% a.a.
Patrimônio Líquido (R\$ Milhões) ⁽¹⁾	Percentual do Valor de Mercado do Fundo ⁽²⁾	Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador ⁽³⁾													
Até 500	0,15% a.a.	R\$ 10.000,00													
De 501 a 800	0,12% a.a.														
De 801 a 1.500	0,10% a.a.														
De 1.501 a 2.500	0,09% a.a.														
Acima de 2.500	0,08% a.a.														



	<p>Tendo em vista que, no âmbito da 3ª Emissão, o Gestor assumiu o compromisso de, caso a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão fosse concluída com captação de um montante entre R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não receber integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, nos termos do prospecto definitivo da oferta pública das Cotas da 3ª Emissão, e, considerando que a captação no âmbito da referida 3ª Emissão foi de R\$ 230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), o Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que:</p> <p>a) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam superiores a R\$ 7,25 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou b) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam inferiores a R\$ 7,25 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.</p> <p>A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.</p>
<p>Taxa de Distribuição Primária</p>	<p>Observado os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, item 7.5, do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, 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 na B3; (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; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Valor Total de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.</p>
<p>Taxa de Saída</p>	<p>O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.</p>
<p>Taxa de Performance</p>	<p>O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.</p>
<p>Distribuição de Resultados</p>	<p>A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente para deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo ocorrerá em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas.</p> <p>O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.</p> <p>O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.</p> <p>Farão jus aos rendimentos acima mencionados, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3 do Regulamento.</p> <p>Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.</p> <p>Observada a obrigação estabelecida nos termos do parágrafo acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido.</p> <p>O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.</p> <p>Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.</p> <p>O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.</p>



	<p>Entende-se por “Despesas Extraordinárias”, aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis. <p>Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo.</p> <p>Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.</p>
<p>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</p>	<p>As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento. Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” na seção “Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas”, do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Público-Alvo do Fundo</p>	<p>As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para mais informações acerca do público-alvo da Oferta, veja o item “Público-Alvo” abaixo e a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Público-Alvo” do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Desdobramento das Cotas</p>	<p>No dia 12 de maio de 2017, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o desdobramento das Cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 (uma) cota para 14 (quatorze) novas cotas, de forma que, após o desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 14 (quatorze) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.</p>
<p>Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas</p>	<p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.</p>

8 CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

<p>Número da Emissão</p>	<p>A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.</p>
<p>Valor Total da Emissão</p>	<p>O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$369.999.966,00 trezentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais (“Valor Total da Emissão”), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.</p>
<p>Quantidade de Novas Cotas</p>	<p>Serão emitidas, inicialmente, até 3.663.366 (três milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e sessenta e seis) de Novas Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas do Lote Suplementar e das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.</p>
<p>Novas Cotas do Lote Suplementar</p>	<p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 549.504 (quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quatro) Novas Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Novas Cotas do Lote Suplementar”), destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado, em 27 de fevereiro de 2018, entre Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”), que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e com o Gestor até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive). As Novas Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas do Lote Suplementar, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p>



Novas Cotas Adicionais	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 732.673 (setecentas e trinta e duas mil, seiscentas e setenta e três) de Novas Cotas adicionais (" Novas Cotas Adicionais "), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.
Preço de Emissão:	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão será de R\$101,00 (cento e um reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (" Preço de Emissão ").
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 50 (cinquenta) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária (" Aplicação Mínima Inicial "). A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação (" Data de Emissão ").
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Investimentos Temporários	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (" Investimentos Temporários ").
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento. Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, e já considerando a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de "Custos de Distribuição", do Prospecto Definitivo), estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no montante entre R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), e R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), correspondente ao percentual de 81,1% (oitenta e um inteiros e um décimo por cento) e 89,2% (oitenta e nove inteiros e dois décimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, respectivamente; e (ii) ao pré-pagamento parcial (a) dos certificados de recebíveis imobiliários da 14ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A. e (b) dos certificados de recebíveis imobiliários da 53ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (em conjunto, " CRI FII Vinci ") no montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de até 10,81% (dez inteiros e oitenta e um centésimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta. Eventuais recursos não utilizados nos itens (i) e (ii) acima serão aplicados em Ativos Financeiros. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial e assumindo que seja realizada a Captação Mínima, estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de até 80,0% (oitenta por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e (ii) ao pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci no montante de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente ao percentual de até 10,0% (dez por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta. . Eventuais recursos não utilizados nos itens (i) e (ii) acima serão aplicados em Ativos Financeiros. Na data do Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer novos Imóveis ou Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da 4ª Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Imóveis ou de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo. Do mesmo modo, as oportunidades de investimento (descritas no item "Oportunidade de Investimento" da seção "Sumário do Fundo", do Prospecto e no item "Oportunidade de Investimento" da seção "Política e Estratégia de Investimento", no Prospecto) tratam-se de ativos em relação aos quais o Fundo pode eventualmente realizar a aquisição, não existindo, contudo, na data do Prospecto, quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de tais ativos.
Coordenador Líder	XP Investimentos
Coordenadores Contratados	Genial Investimentos, Brasil Plural e Guide, em conjunto.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Coordenadores Contratados, bem como de Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.



<p>Público-Alvo da Oferta</p>	<p>O público-alvo da Oferta é: (i) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (conforme a seguir definidos), que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos ("Investidores Não Institucionais") e (ii) 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, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos ("Investidores Institucionais") e, quando em conjunto com os Investidores Não Institucionais, denominados de "Investidores da Oferta".</p> <p>Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Definitivo, em especial a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.</p>
<p>Pessoas Vinculadas</p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada ("Pessoas Vinculadas"). Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p>
<p>Direito de Preferência</p>	<p>Observado o disposto no item 15.7.3 do Regulamento e na AGC, é assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação deste Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,1394487396 a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Anúncio de Início ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas" e "Direito de Preferência", respectivamente), observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação deste Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas 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. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.</p> <p>Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período para exercício do Direito de Preferência ("Período do Direito de Preferência"):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) terá seu início a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação deste Anúncio de Início, inclusive ("Data de Início do Período do Direito de Preferência"); e (ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência: <ul style="list-style-type: none"> (a) até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período 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 do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador elencadas na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Direito de Preferência" do Prospecto Definitivo. <p>Nos termos do item 15.7.4 do Regulamento e da AGC, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início 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 do Escriturador, a partir da Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência. <p>No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento; e (ii) terão 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 "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial", do Prospecto Definitivo.</p>



	<p>A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será no último dia do Período do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.</p> <p>Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados, (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta (“Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”).</p> <p>Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.</p> <p>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 e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.</p>
<p>Procedimento de Alocação de Ordens</p>	<p>Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais). O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, 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 da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).</p> <p>A presente Oferta será efetuada, respeitados os prazos para exercício do Direito de Preferência, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; e (ii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, ressalvado que, caso, em razão de rateio proporcional à quantidade demandada após o Período de Alocação de Ordens, o montante alocado para cada Investidor da Oferta seja inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo pelos novos Investidores para que seja distribuída a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta.</p> <p>O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação deste Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação deste Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores; os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03; os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; após os prazos para exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas Emissão a serem distribuídas ao mercado e iniciará o procedimento de colocação das cotas aos demais Investidores;



- g) observado o disposto acima, não há limitação à subscrição ou aquisição de Novas Cotas por um único Investidor, ficando, entretanto, 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. **Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco - Risco Tributário” do Prospecto Definitivo;**
- h) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência;
- i) durante o Período de Alocação de Ordens, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e a ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- j) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Oferta Não Institucional”, do Prospecto Definitivo;
- k) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Oferta Institucional”, do Prospecto Definitivo;
- l) após o término do Período de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- m) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;
- n) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- o) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- p) 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.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus pedidos de subscrição (“**Pedidos de Subscrição**”) durante o período que se iniciará em 05 de abril de 2018 (inclusive) e se encerra em 20 de abril de 2018 (inclusive) (“**Período de Alocação de Ordens**”).

No mínimo, 366.336 (trezentas e sessenta e seis mil, trezentas e trinta e seis) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto nas alíneas nas (ii), (iii), (iv) e (v) e no parágrafo abaixo, e observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Alocação de Ordens, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar o Pedido de Subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii) no Pedido de Subscrição, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial”, do Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, 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 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido formalizado, o referido pedido será automaticamente desconsiderado
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, do Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, do Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

Oferta Não Institucional



	<p>(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas 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.</p> <p>Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.</p> <p>Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Subscrição, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Subscrição.</p> <p>Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais 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 a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto Definitivo para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, 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.</p>
<p>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definida abaixo). Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).</p>
<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o término do Período do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até um dia útil anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento; (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial”, do Prospecto Definitivo; (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação de Ordens; e (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.



	<p>Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Esta regra não se aplica ao Direito de Preferência.</p> <p>Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco assinado até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.</p>
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>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, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	<p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p>
Distribuição Parcial	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial").</p> <p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 495.050 (quatrocentas e noventa e cinco mil e cinquenta) Novas Cotas ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.</p> <p>Nessa hipótese, o Cotista ao exercer seu Direito de Preferência e o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, exercício do Direito de Preferência, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.</p> <p>Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto nos subitens (i) e (ii) da acima.</p>
Prazo de Colocação	<p>O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas	<p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. O Fundo possui atualmente o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas, observados os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos no Prospecto Definitivo.</p>
Alocação e Liquidação Financeira	<p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto abaixo, verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Suplementar e/ou Novas Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p>



	<p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.</p> <p>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, 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.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no segundo Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.</p> <p>Eventualmente, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, observado o disposto na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial", do Prospecto Definitivo.</p> <p>Caso após a conclusão da liquidação da Oferta a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p>
<p>Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta</p>	<p>O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
<p>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</p>	<p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e 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 comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.</p>
<p>Demais Características da Emissão e da Oferta</p>	<p>As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p>



9 FORMADOR DE MERCADO

Desde a 3ª Emissão, o Fundo conta com o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Ofício Circular 004/2012 da B3 - Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observa a legislação aplicável. **Para mais informações acerca do Formador de Mercado, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Formador de Mercado", do Prospecto Definitivo.**

10 CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1 • Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3 • Divulgação deste Anúncio de Início	27 de fevereiro de 2018
2 • Disponibilização do Prospecto Definitivo • Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	14 de março de 2018
3 • Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	21 de março de 2018
4 • Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	27 de março de 2018
5 • Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	02 de abril de 2018
6 • Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03 de abril de 2018
7 • Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Data de Liquidação do Direito de Preferência	04 de abril de 2018
8 • Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência • Início do Período de Alocação de Ordens	05 de abril de 2018
9 • Encerramento do Período de Alocação de Ordens	20 de abril de 2018
10 • Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	23 de abril de 2018
11 • Data de Liquidação da Oferta	26 de abril de 2018
12 • Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	27 de abril de 2018

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e 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, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação 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, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: **(a)** do Fundo; **(b)** do Administrador; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** dos Coordenadores Contratados; **(e)** da B3; **(f)** da CVM; e **(g)** do Fundos.net, administrado pela B3.

11 RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS (LOCK-UP)

Permanecem em vigor os termos e condições relativos às Restrições à Negociação das Cotas (Lock-Up), referentes a determinados Cotistas elencados no anexo IX do Prospecto Definitivo, no qual estão descritos quais atuais cotistas estão sujeitos ao Lock-Up (incluindo sua representação perante o Fundo), bem como o prazo do respectivo Lock-Up. Durante o período de Lock-Up, esses Cotistas não poderão **(i)** ofertar, contratar a venda, oferecer em garantia, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, as cotas de emissão do Fundo que sejam de sua titularidade antes da realização da Oferta; **(ii)** celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou outro acordo que transfira, no todo ou em parte, qualquer das consequências econômicas das Cotas de sua titularidade, quer tal transação venha a ser liquidada mediante a entrega das Cotas de sua titularidade, em dinheiro ou de outra forma; ou **(iii)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável.

As vedações listadas acima não se aplicarão **(i)** às Cotas da 3ª Emissão e às Novas Cotas; **(ii)** a outras Cotas de emissão do Fundo (incluindo as Cotas da 3ª Emissão e as Novas Cotas) que eventualmente sejam adquiridas no mercado secundário e/ou cujo Cotista não esteja vinculado ao compromisso firmado; **(iii)** à eventual transferência das Cotas de sua titularidade para algum veículo de investimento, incluindo, mas não se limitando a, fundo de investimento ou sociedade empresarial, no qual o Cotista seja o detentor da integralidade das cotas ou ações do referido veículo; ou **(iv)** à eventual transferência das Cotas de sua titularidade para os seus respectivos cotistas, sócios ou acionistas, desde que **(a)** estes sejam pessoas físicas, **(b)** as Cotas de sua titularidade sejam transferidas para tais pessoas físicas respeitando a proporcionalidade detida por cada pessoa física no atual veículo de investimento no momento da respectiva transferência e **(c)** estas pessoas físicas permaneçam com a titularidade das Cotas objeto das restrições descritas acima, pelo respectivo prazo de restrição e que também observem as restrições impostas originariamente. Adicionalmente, fica o Cotista desde já autorizado a realizar a transferência, a quaisquer terceiros, de eventuais frações de Cotas por ele detidas quando da formalização do compromisso de Lock-Up.

12 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores **(a)** do Fundo; **(b)** do Administrador; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** dos Coordenadores Contratados; **(e)** da B3; **(f)** da CVM; e **(g)** do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos dos artigos 52 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores **(a)** do Fundo; **(b)** do Administrador; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** dos Coordenadores Contratados; **(e)** da B3; **(f)** da CVM; e **(g)** do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes *websites*: **(i) Fundo:** <http://www.vincishopping.com.br> (neste *website* clicar em "Governança Corporativa", então clicar em "Prospecto e Regulamento", em seguida clicar em "Anúncio de Início da Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas" ou em "Anúncio de Encerramento da Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas" ou em "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência da Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas"); **(ii) Administrador:** <https://www.britrust.com.br/pt/administracao-de-fundos/fii/fii-vinci/informacoes-fii-vinci> (neste *website*, acessar localizar o "Anúncio de Início" ou em "Anúncio de Encerramento" ou em "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"); **(iii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos",



depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Shopping Centers FII - Oferta Pública De Distribuição Primária De Cotas Da 4ª Emissão Do Vinci Shopping Centers FII" e, então, clicar em o "Anúncio de Início" ou em "Anúncio de Encerramento" ou em "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"; **(iv) Genial Investimentos:** <https://www.genialinvestimentos.com.br/produtos/ipo> (neste *website* procurar pela Oferta "VINCI SHOPPING CENTERS FII" e clicar em "MAIS INFORMAÇÕES", então, clicar em "Anúncio de Início" ou em "Anúncio de Encerramento" ou o "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"); **(v) Brasil Plural:** <http://www.brasilplural.com/Site/pt-BR/Businesses/PublicOffers> (neste *website* procurar pela Oferta "VINCI SHOPPING CENTERS FII", então, clicar em "Anúncio de Início" ou em "Anúncio de Encerramento" ou em "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"); **(vi) Guide:** <https://www.guideinvestimentos.com.br> (neste *website* colocar o cursos sobre a aba "Investimentos" e clicar em "Ofertas Pública", localizar "Fundos Imobiliários" e depois "Vinci Shopping Centers FII" e clicar no sinal "+", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou o "Anúncio de Encerramento" ou o "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"); **(vii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2018 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou em "Anúncio de Encerramento" ou em "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"); **(viii) B3:** <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste *website* acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou o "Anúncio de Encerramento" ou o "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"); **(ix) Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", acessar "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou o "Anúncio de Encerramento" ou o "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência").

13 PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Fundo:** <http://www.vincishopping.com.br> (neste *website* clicar em "Governança Corporativa", então clicar em "Prospecto e Regulamento", em seguida clicar em "Prospecto Definitivo da Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas"); **(ii) Administrador:** <http://www.brtrust.com.br/pt/administracao-de-fundos/fii/fii-vinci/informacoes-fii-vinci> (neste *website*, acessar o Prospecto da Oferta); **(iii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Shopping Centers FII - Oferta Pública De Distribuição Primária De Cotas Da 4ª Emissão Do Vinci Shopping Centers FII", então, clicar em "Prospecto Definitivo"); **(iv) Genial Investimentos:** <https://www.genialinvestimentos.com.br/produtos/ipo> (neste *website* procurar pela Oferta "VINCI SHOPPING CENTERS FII" e clicar em "MAIS INFORMAÇÕES", então, clicar em "Prospecto Definitivo"); **(v) Brasil Plural:** <http://www.brasilplural.com/Site/pt-BR/Businesses/PublicOffers> (neste *website* procurar pela Oferta "VINCI SHOPPING CENTERS FII", então, clicar em "Prospecto Definitivo"); **(vi) Guide:** <https://www.guideinvestimentos.com.br> (neste *website* colocar o cursos sobre a aba "Investimentos" e clicar em "Ofertas Pública", localizar "Fundos Imobiliários" e depois "Vinci Shopping Centers FII" e clicar no sinal "+", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo"); **(vii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2018 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo"); **(viii) B3:** <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste *website* acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o Prospecto Definitivo); e **(ix) Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", acessar "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

14 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o atual Cotista e o Investidor da Oferta devem consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 13 acima, bem como o Regulamento.

O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes no Prospecto Definitivo.

O Prospecto Definitivo foi colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, o que ocorre após a concessão de registro da Oferta pela CVM. Uma vez divulgado, o Prospecto Definitivo deve ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo, do Regulamento pelos Investidores da Oferta, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição da Oferta pelos Investidores Não Institucionais, ao aplicar seus recursos.

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

Não haverá classificação de risco para as Novas Cotas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 14 de março de 2018

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES CONTRATADOS



GESTOR



ADMINISTRADOR

