

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 35.754.164/0001-99

No montante total de, inicialmente,

R\$ 430.000.000,00

Código ISIN nº BRPATLCTF003

Código de Negociação na B3: PATL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Logística

Registro da Oferta na CVM sob o nº [·], em [·] de [·] de 2020



Nos termos do disposto nos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e das demais disposições legais aplicáveis, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("XP Investimentos" ou "Coordenador Líder"), vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 4.300.000 cotas ("Cotas"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão ("Emissão") do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, R\$430.000.000,00, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definidas).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto"), sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

1. AUTORIZAÇÃO

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento de Constituição do Carmesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado em 18 de outubro de 2019, o qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 23 de outubro de 2019, sob o nº 1166321. O Fundo é regido pelo "Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário" datado de 9 de junho de 2020, conforme aprovado pelo "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 9 de junho de 2020 ("Regulamento" e "Ato da Administradora", respectivamente), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do "Ato da Administradora para Alteração do Regulamento do Carmesim Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado" realizado em 15 de janeiro de 2020, o qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 24 de janeiro de 2020 sob o nº 1168612 e ratificado pela Administradora (conforme definida e qualificada no item 2 abaixo) por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 6 de abril de 2020, o qual foi registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 301928 em 20 de maio de 2020 e no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº 1.581.509 em 2 de junho de 2020 ("Ato da Oferta").

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Características do Fundo", no item 6 abaixo.

2. ADMINISTRADORA

O Fundo é administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

3. GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pelo Pátria Investimentos Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestor"), habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, ou outro gestor que venha a substituí-lo, observado disposto no "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento", celebrado em 6 de abril de 2020, entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, com a interveniência da Administradora ("Contrato de Gestão"), e no Regulamento.

4. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [·], em [·] de [·] de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.385"), da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. O pedido de registro prévio da Oferta foi apresentado à CVM em 21 de janeiro de 2020.

O pedido de admissão à negociação das Cotas foi deferido pela B3 em 12 de maio de 2020.

Adicionalmente, a Oferta e as Cotas serão registradas 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 a Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 23 de maio de 2019 ("Código ANBIMA").

5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas foram registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e **(ii)** negociação 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 Cotas realizada pela B3.

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

| | |
|---|---|
| Fundo | Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário. |
| Tipo e Prazo do Fundo | Condomínio fechado, com prazo indeterminado. |
| Gestão | Ativa pelo Gestor. |
| Administradora | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada. |
| Gestor | Pátria Investimentos Ltda., acima qualificado. |
| Custodiante | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88. |
| Escriturador | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificado. |
| Auditor Independente | Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, com sede no município e estado de São Paulo, na Avenida Doutor Chucrri Zaidan, nº 1.240, 12º andar, Unidade Autônoma 1202, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.189.924/0001-03, código CVM nº 3859. |
| Objetivo do Fundo e Política de Investimento | <p>O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido: (i) diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção (observado, nesta hipótese, o disposto no parágrafo a seguir), localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis"); e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam em Imóveis; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de 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 (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de 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 (sendo que, os ativos referidos nas alíneas "b" a "e" são doravante referidos como "Ativos Imobiliários").</p> <p>Para fins de investimento em imóveis logísticos ou industriais "em construção", conforme indicado no parágrafo acima, o Fundo poderá investir em empreendimentos em construção ou em desenvolvimento (inclusive terrenos), observados os seguintes limites: (a) até 25% de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos com garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório; (b) nos 18 meses seguintes (inclusive) a contar da data de encerramento da Oferta: até 5% de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos sem garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório; e (c) a partir do 18º mês (exclusive) a contar da data de encerramento da Oferta: até 15% de seu patrimônio líquido em imóveis ou empreendimentos que possuam ou sejam adquiridos sem garantia de renda para o Fundo durante o período de obras até a obtenção do habite-se ou documento equivalente, ainda que provisório.</p> <p>O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.</p> <p>O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos", sendo que os Imóveis, as SPE, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto, serão referidos simplesmente como "Ativos"), até o limite de 1/3 do patrimônio líquido do Fundo, desde que observado o disposto no Regulamento:</p> <p>a) Letras de Crédito Imobiliário - LCI de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada;</p> <p>b) Letras Hipotecárias - LH de longo prazo de emissão de instituição financeira autorizada;</p> <p>c) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;</p> <p>d) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (i) classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (ii) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e</p> <p>e) Outros ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472.</p> <p>O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos"); (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros").</p> <p>Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, não devendo tais alocações serem consideradas desenquadramento para fins de composição mínima da carteira nos termos dessa Política de Investimento.</p> <p>Para mais informações acerca do Objetivo do Fundo, veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Objetivo do Fundo e Política de Investimento" do Prospecto.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Taxa de Administração</p> | <p>A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13%, incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$ 125.000,00 durante os 3 primeiros meses após a data de encerramento da Oferta e de R\$ 135.000,00 após o referido período ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal descrito acima será corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV").</p> <p>A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente aos dos serviços prestados. Para os fins do Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.</p> <p>Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.</p> <p>Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Taxa de Administração" do Prospecto.</p> |
| <p>Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante</p> | <p>A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora e ao Gestor, os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas.</p> <p>Conforme compromisso assumido pelo Gestor, este decidiu, voluntária e discricionariamente, aplicar o seguinte desconto ("Desconto"), em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, equivalente a (i) 40% ao ano, no período de um ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento; e (ii) 20% ao ano, no período de um ano imediatamente subsequente sendo que, a partir do término do referido prazo de dois anos, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Contrato de Gestão.</p> <p>Caso o Fundo realize futuras emissões, o Desconto será aplicado exclusivamente de maneira proporcional ao montante captado na presente Emissão, não se aplicando, portanto, sobre eventuais montantes captados em emissões subsequentes de cotas do Fundo.</p> <p>Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante" do Prospecto.</p> |
| <p>Taxa de Ingresso</p> | <p>O Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Cotistas.</p> |
| <p>Taxa de Saída</p> | <p>O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.</p> |
| <p>Taxa de Performance</p> | <p>Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.</p> |
| <p>Distribuição de Resultados</p> | <p>A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas do Fundo ("Assembleia Geral" ou "AGC do Fundo"), no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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>Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, tais rendimentos poderão ser distribuídos aos Cotistas, à critério da Administradora e do Gestor, de comum acordo, e pagos mensalmente, sempre no 6º 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 Dias Úteis após o encerramento dos respectivos semestres.</p> <p>Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que a Administradora irá divulgar, no 1º Dia Útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.</p> <p>Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados, veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Distribuição de Resultados" do Prospecto.</p> |
| <p>Características, Direitos e Vantagens e Restrições das Cotas</p> | <p>As Cotas objeto da presente Oferta são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.</p> <p>De acordo com o item 9.5 do Regulamento, as Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis ou direitos relativos a Imóveis, aceitáveis pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. No entanto, as Cotas objeto da Oferta serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, até o fim do Prazo de Colocação ("Data de Liquidação"), na forma prevista no Prospecto e no Boletim de Subscrição.</p> <p>Ainda, de acordo com o item 9.5.1 do Regulamento, a eventual integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela Assembleia Geral, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com disposto no parágrafo acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento. No entanto, conforme informado no parágrafo acima, as Cotas objeto da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, não sendo admitida, portanto a integralização das Cotas em bens e/ou direitos.</p> <p>Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese prevista no Regulamento.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais, sendo certo, contudo, que não podem votar nas Assembleias Gerais: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.</p> <p>As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei 11.196, sendo vedada a negociação de fração de Cotas. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei 11.196.</p> <p>Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas.</p> <p>Para mais informações acerca das Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” na seção “Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” do Prospecto.</p> |
| Público Alvo do Fundo | <p>As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como, exemplificativamente, fundos de investimento, 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, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.</p> <p>Para mais informações acerca do público alvo do Fundo, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo - Público-Alvo” do Prospecto.</p> |
| Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas | <p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto e no Regulamento.</p> |

7. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

| | |
|---------------------------------|---|
| Número da Emissão | A presente Emissão representa a 1ª emissão de Cotas do Fundo. |
| Valor Total da Emissão | O valor total da emissão é de, inicialmente, R\$430.000.000,00 (“ Valor Total da Emissão ”), podendo o Valor Total da Emissão ser (i) aumentado em virtude da Opção de Cotas Adicionais (conforme item “Cotas Adicionais” abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme item “ Distribuição Parcial ” abaixo). |
| Quantidade de Cotas | Serão emitidas, inicialmente, até 4.300.000 Cotas, podendo a quantidade de Cotas ser (i) aumentada em virtude da Opção de Cotas Adicionais (conforme item “ Cotas Adicionais ” abaixo); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme item “ Distribuição Parcial ” abaixo). |
| Cotas Adicionais | <p>Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 860.000 Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Alocação (conforme item “Procedimento de Alocação” abaixo), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Opção de Cotas Adicionais”). As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p> <p>As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p> |
| Preço de Emissão | No contexto da Oferta, o preço de emissão das Cotas é de R\$100,00 (“ Preço de Emissão ”). |
| Aplicação Mínima Inicial | No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 250 Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$25.000,00 (“ Aplicação Mínima Inicial ”), observado que a quantidade de Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Prospecto. |
| Distribuição Parcial | <p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a captação de, no mínimo, 1.900.000 Cotas, perfazendo o valor de R\$190.000.000,00 (“Captação Mínima”).</p> <p>A manutenção da Oferta está condicionada, portanto, à subscrição e integralização de, no mínimo, a Captação Mínima, que corresponde a, no mínimo, 1.900.000 Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) quantidade igual ou maior do que a Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.</p> <p>Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.</p> <p>No caso de não colocação do Valor Total da Emissão e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crêditos de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Caso não seja atingido o Valor Total da Emissão, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Risco da Distribuição Parcial e de não atingimento da Captação Mínima da Oferta”, do Prospecto.</p> |
| Data de Emissão | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação (“ Data de Emissão ”). |
| Forma de Subscrição e Integralização | As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme definido no item “ Prazo de Colocação ” abaixo). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta (conforme item “ Colocação e Procedimento de Distribuição ” abaixo), pelo Preço de Emissão. |
| Destinação dos Recursos | <p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos Estimados de Distribuição” na página 85 do Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo V do Regulamento, à aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão (conforme descritos no Prospecto). Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.</p> <p>Os vendedores das sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão são entidades administradas pelo Gestor. Dessa forma, a aquisição desses Ativos Alvo da 1ª Emissão pelo Fundo é considerada situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral; e (ii) no mínimo, 25% das Cotas emitidas pelo Fundo. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das ações das sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão pelo Fundo, nem à Administradora ou partes a eles vinculadas. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo da 1ª Emissão, o Investidor da Oferta possa concordar com a aquisição das ações da(s) sociedade(s) proprietária(s) de cada um dos ativos individualmente, ou seja, de um ou de dois ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos dois ativos em conjunto (“Procuração de Conflito de Interesse”).</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, mediante comunicação entregue à Administradora do Fundo em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, São Paulo - SP).</p> <p>Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação nas sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral.</p> <p>Em que pese a possibilidade de outorga de procuração, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral que deliberará sobre a aquisição dos ativos acima mencionados pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral conforme quórum acima previsto.</p> <p>RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES A LEITURA DO MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO CONSTANTE DO ANEXO X AO PROSPECTO, PARA FINS DE OUTORGA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.</p> <p>Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.</p> |
| Coordenador Líder | XP Investimentos, acima qualificada. |
| Colocação e Procedimento de Distribuição | A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª Emissão do Patria Logística Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado em 7 de abril de 2020, entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor (“ Contrato de Distribuição ”), e poderá ser realizada com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para auxiliarem na distribuição das Cotas (“ Participantes Especiais ”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “ Instituições Participantes da Oferta ”), observado o Plano de Distribuição. |
| Regime de Colocação | As Cotas (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação. |
| Público-Alvo da Oferta | O público-alvo da Oferta são, conjuntamente: (i) os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“ Instrução CVM 539 ”), que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“ BACEN ”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00, que equivale à quantidade mínima de 10.000 Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2014, conforme alterada (“ Instrução CVM 494 ”) e “ Investidores Institucionais ”, respectivamente); e (ii) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor inferior a R\$ 1.000.000,00, que equivale à quantidade máxima de 9.999 Cotas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 539, que sejam residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais (“ Investidores Não Institucionais ”) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “ Investidores da Oferta ”). É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. |

| | |
|--|---|
| <p>Pessoas Vinculadas</p> | <p>Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores ou administradores, da Administradora, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 113 DO PROSPECTO.</p> |
| <p>Procedimento de Alocação</p> | <p>Haverá procedimento de alocação, organizado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada Aplicação Mínima Inicial, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto à Administradora e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso (“Procedimento de Alocação”).</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Alocação” do Prospecto.</p> |
| <p>Pedido de Subscrição</p> | <p>Pedido de subscrição das Cotas preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, em caráter irrevogável e irretirável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial.</p> |
| <p>Período de Subscrição</p> | <p>Período que se iniciará em 17 de julho de 2020 (inclusive) e se encerrará em 30 de julho de 2020 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Subscrição.</p> |
| <p>Plano de Distribuição</p> | <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Plano de Distribuição” do Prospecto.</p> |
| <p>Oferta Não Institucional</p> | <p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 860.000 Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 20% do Valor Total da Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, conforme previsto no Prospecto.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Oferta Não Institucional” do Prospecto.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p> | <p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais) e não haja excesso de demanda, não haverá rateio e todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Não obstante o disposto acima, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, decidam por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão alocados de acordo com o critério de colocação da Oferta Não Institucional estabelecido pelo Coordenador Líder, conforme descrito no Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3 e o disposto abaixo: (i) caso a Oferta tenha excesso de demanda, se for o caso, além da exclusão dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, conforme o seguinte procedimento: a. as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 a quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias; b. a alocação das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será dividida em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre: (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional; c. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima; d. os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores; e e. o processo de alocação por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, nos termos descritos acima, poderá acarretar em alocação parcial do Pedido de Subscrição, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” do Prospecto.</p> |
| <p>Oferta Institucional</p> | <p>Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Oferta Institucional” do Prospecto.</p> |
| <p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p> | <p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FI.</p> |
| <p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p> | <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das intenções de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 113 DO PROSPECTO.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Prazo de Colocação</p> | <p>O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 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> |
| <p>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas</p> | <p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Fundo não contratou Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas.</p> |
| <p>Alocação e Liquidação Financeira</p> | <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos no Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda. Diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos no Prospecto.</p> <p>A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador, até o quinto Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.</p> |
| <p>Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta</p> | <p>O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p> <p>Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, 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>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.</p> <p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade dos artigos 19, §4º da Instrução CVM 400.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso: (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.</p> <p>Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</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.</p> <p>Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 70 do Prospecto.</p> |

8. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|---|------------------------------|
| 1. | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM | 21/01/2020 |
| 2. | Cumprimento de Exigências da CVM e 2º protocolo na CVM | 13/04/2020 |
| 3. | Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM | 12/06/2020 |
| 4. | Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 26/06/2020 |
| 5. | Divulgação deste Anúncio de Início | 10/07/2020 |
| 6. | Disponibilização do Prospecto Definitivo | 10/07/2020 |
| 7. | Início das Apresentações a Potenciais Investidores | 10/07/2020 |
| 8. | Início do Período de Subscrição | 17/07/2020 |
| 9. | Encerramento do Período de Subscrição | 30/07/2020 |
| 10. | Procedimento de Alocação | 31/07/2020 |
| 11. | Data da Liquidação das Cotas | 05/08/2020 |
| 12. | Prazo Máximo para a divulgação do Anúncio de Encerramento | 06/01/2021 |
| 13. | Prazo Máximo para o início da negociação das Cotas na B3 | 06/01/2021 |

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. 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 Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 80 do Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão oportunamente informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página da Administradora, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços indicados no Prospecto.

Data do Início de Distribuição Pública: 10 de julho de 2020

9. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 52 e 54-A, ambos da Instrução CVM 400, nos seguintes *websites*: **(i) Administradora: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.: website: www.vortex.com.br** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida digitar na barra de pesquisa “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Anúncio de Início”); **(ii) Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: website: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Anúncio de Início”); **(iii) CVM - Comissão de Valores Mobiliários: website: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas/Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”); e **(iv) B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO: website: www.b3.com.br** (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, identificar “Ofertas Públicas”, e clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”).

O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão disponibilizados, conforme o caso, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes *websites*: **(i) Administradora: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.: website: www.vortex.com.br** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida digitar na barra de pesquisa “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: website: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Anúncio de Encerramento”); **(iii) CVM - Comissão de Valores Mobiliários: website: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas/Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); e **(iv) B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO: website: www.b3.com.br** (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, identificar “Ofertas Públicas”, e clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”).

10. PROSPECTO

O Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

(i) Administradora: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.: website: www.vortex.com.br (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida digitar na barra de pesquisa “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Prospecto”).

(ii) Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto”).

(iii) CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: website: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas/Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”).

(iv) B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO: website: www.b3.com.br (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, identificar “Ofertas Públicas”, e clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto).

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto, disponível nos endereços indicados no item 10 acima, bem como o Regulamento.

O Prospecto 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.

A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

O Prospecto será colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, nesta data e deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia **(i)** da Administradora, 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 Cotas.

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

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

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº [•], EM [•] DE [•] DE 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO E AS COTAS SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO.

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

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

São Paulo, 10 de julho de 2020

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

PATRIA

In partnership with

Blackstone

ADMINISTRADORA

