

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS

CNPJ/MF nº 23.740.527/0001-58

Código ISIN das Cotas: BRGTWRCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: GTWR11

Registro da Oferta Primária na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/007, em 06 de março de 2019

Registro da Oferta Secundária na CVM sob o nº CVM/SRE/SEC/2019/001, em 06 de março de 2019

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

ADMINISTRADORA E GESTORA



VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



TISHMAN SPEYER

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin, São Paulo - SP



Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS ("Fundo"), administrado pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora") e a TS-7 PARTICIPACOES, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob nº 27.608.077/0001-03 ("TS-7 L.P.") e a TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.563.370/0001-93 ("Tishman L.P.", que quando referida em conjunto com a TS-7 L.P., "Ofertantes"), o BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("BB-BI" ou "Coordenador Líder"), o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0103-43 ("Bradesco BBI"), a VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada ("Votorantim", que, quando referido em conjunto com o Bradesco BBI, "Coordenadores" e, em conjunto com o BB-BI, "Coordenadores da Oferta"), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento (conforme definido abaixo), no Prospecto Preliminar (conforme termo definido abaixo) e nos demais documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais (conforme termo definido no Prospecto Preliminar) ("Participantes Especiais"), bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas (conforme termo definido no Prospecto Preliminar) ("Corretoras Consorciadas", e, em conjunto com o Coordenador Líder, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, as "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam o início da oferta pública de distribuição primária e secundária de até 12.000.000 (doze milhões) de cotas, em classe e série únicas, nominativas, escriturais ("Cotas"), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota"), perfazendo o montante total de até:

R\$ 1.200.000.000,00

(um bilhão e duzentos milhões de reais)



1. OFERTA PRIMÁRIA E OFERTA SECUNDÁRIA

O Fundo e as Ofertantes estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 3.060.000 (três milhões e sessenta mil) cotas ("Novas Cotas"), totalizando o volume de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas (respectivamente, "Volume Total da Oferta Primária" e "Oferta Primária"); e (ii) uma oferta pública secundária de 8.940.000 (oito milhões novecentas e quarenta mil) cotas de titularidade das Ofertantes ("Cotas Ofertadas"), totalizando o volume de R\$ 894.000.000,00 (oitocentos e noventa e quatro milhões de reais) ("Volume Total da Oferta Secundária", que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, "Volume Total da Oferta", e "Oferta Secundária", que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta", nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e do Código ANBIMA.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 306.000.000,00 (trezentos e seis milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação deste Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

As Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.



As Cotas serão integralizadas/adquiridas em moeda corrente nacional, mediante o pagamento do Valor da Cota até as 12 horas da respectiva Data de Liquidação (conforme termo definido abaixo). Todo e qualquer Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Cotas, no montante equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”).

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública no mercado primário e secundário, respectivamente, no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, no Prospecto Definitivo (conforme termo definido abaixo) e nos demais documentos da Oferta, compreendendo instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários e/ou corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, em ambos os casos a serem convidados por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais, bem como por instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas.

A partir da divulgação desse Anúncio de Início, inicia-se o período de distribuição, no qual será realizada a distribuição das Cotas e os Investidores poderão realizar seus Pedidos de Subscrição ou Aquisição (conforme abaixo definido) (“**Período de Subscrição e Aquisição**”), sendo certo que o Período de Subscrição e Aquisição se iniciará em 07 de março de 2019 e se encerrará em 07 de junho de 2019, podendo ser encerrado a qualquer momento por decisão do Coordenador Líder, em comum acordo com os demais Coordenadores, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

Uma vez iniciado o Período de Subscrição e Aquisição a Oferta será realizada junto a Investidores que celebrem pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, ou o pedido de aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição e Aquisição, a serem formalizados, conforme o caso, mediante a celebração do respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Venda e Compra de Cotas (“**Pedido de Subscrição ou Aquisição**”).

As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nos dias 08 de abril de 2019, 13 de maio de 2019 e 17 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta (“**Data(s) de Liquidação**”). Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará comunicado ao mercado, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta (“**Comunicado de Liquidação da Oferta**”).

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos, terão os significados a eles atribuídos no “*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”).

1.1. Público-Alvo: A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento).

1.2. Contrato de Distribuição: Por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública no Âmbito de Oferta Primária e Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers*”, firmado, em 17 de janeiro de 2019 e aditado em 12 de fevereiro de 2019, entre os Coordenadores da Oferta e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo e as Ofertantes, a Administradora e as Ofertantes contrataram os Coordenadores da Oferta para realizarem a distribuição das Cotas (“**Contrato de Distribuição**”). O Contrato de Distribuição está disponível na sede da Administradora e das Ofertantes a partir da divulgação deste Anúncio de Início.

Os Coordenadores da Oferta convidaram e contrataram os Participantes Especiais, para auxiliar na distribuição das Cotas, mediante assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais. O processo de distribuição das Cotas conta, ainda, com a participação de Corretoras Consorciadas, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite, enviada por meio da B3, destinada a convidar as Corretoras Consorciadas a aderirem à Oferta (“**Carta Convite**”), podendo ser representadas pela B3 para fins de assinatura do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas. O(s) Participante(s) Especial(is) e as Corretoras Consorciadas atuarão sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, em nome e por conta do Fundo.

O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (conforme termo definido no Prospecto Preliminar), para os Participantes Especiais e para as Corretoras Consorciadas, contendo as condições e os limites da obrigação ou participação de cada Participante Especial ou cada Corretora Consorciada que aderiu à Oferta, foi celebrado substancialmente na forma do **Anexo I** e do **Anexo II**, conforme aplicável, ao Contrato de Distribuição e submetido previamente à apreciação da CVM.

Os Participantes Especiais e as Corretoras Consorciadas que aderiram à Oferta celebraram, com o Coordenador Líder, o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM.

As Corretoras Consorciadas foram convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta por meio de envio de Carta Convite por intermédio da B3, sendo certo que os Coordenadores da Oferta poderão, a seu exclusivo critério, aceitar que outras Corretoras Consorciadas adiram à Oferta após o prazo previsto para aceitação na Carta Convite. Na referida Carta Convite, as Corretoras Consorciadas concedem um mandato para que a B3 assine o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas em nome delas.

Os Participantes Especiais, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais, e as Corretoras Consorciadas por meio da Carta Convite e do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas, após a divulgação do Aviso ao Mercado, comprometeram-se a prestar estrita observância ao disposto no artigo 48, e incisos, da Instrução CVM nº 400/03, mais especificamente, mas a tanto não se limitando, às hipóteses compreendidas pelo Período de Silêncio, abstendo-se de se manifestar na mídia sobre (i) a Oferta; ou (ii) o Fundo, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de violação das disposições do referido artigo o Participante Especial e/ou a Corretora Consorciada será descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério dos Coordenadores da Oferta, não ser admitido nos consórcios de distribuição por eles coordenado.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

1.3. Fundo: O Fundo foi constituído e seu regulamento (“**Regulamento**”) foi aprovado pela Administradora por meio do “*Instrumento de Constituição e Regulamento*”, formalizado em 05 de novembro de 2015 e registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP, tendo sido alterado em 14 de dezembro de 2016, em 22 de dezembro de 2016, em 28 de março de 2017, em 13 de julho de 2018 e em 21 de agosto de 2018.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Informações sobre o Fundo”, no item 17 abaixo.

1.4. Administração do Fundo: O Fundo é administrado e gerido pela **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento (“**Administradora**”).

1.5. Consultor Imobiliário do Fundo: A **TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.262.910/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP: 04.578-000 atua como consultora imobiliária do Fundo (“**Consultor Imobiliário**”).

1.6. Custódia e Controladoria do Fundo: A custódia e a controladoria do Fundo são realizadas pela Administradora.

1.7. Escrituração e Custódia das Cotas: A escrituração e custódia das Cotas são realizadas pela Administradora.

1.8. Auditoria Independente: O auditor independente contratado pelo Fundo é a **KPMG Auditores Independentes**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP: 04.711-904 (“**Auditor Independente**”).

1.9. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA: A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, 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, em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, atualmente em vigor.

1.10. Registro Para Distribuição e Negociação Das Cotas: As Cotas foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e serão registradas para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.



2. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DO FUNDO

Cada Investidor irá adquirir, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizam no Investimento Mínimo por Investidor de R\$ 1.000,00 (mil reais).



3. AUTORIZAÇÕES

A Oferta foi aprovada nos seguintes termos: **(i)** com relação à Oferta Primária, os atuais Cotistas do Fundo deliberaram e aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13 de julho de 2018 pela terceira emissão de cotas do Fundo, a qual foi posteriormente retificada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2018; e **(ii)** com relação à Oferta Secundária, esta foi aprovada por meio do “Consentimento por Escrito da Sócia Geral da TS-7 Participações, L.P.” e “Consentimento por Escrito da Sócia Geral da Tishman Speyer Brazil Investments, L.P.”, ambos datados de 20 de agosto de 2018.



4. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar, o encerramento do Período de Reserva, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas, por meio da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente à colocação total da Oferta Primária (“**Distribuição Parcial**”).

Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03.

A Oferta está sendo realizada junto a Investidores que realizaram solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores (“**Pedido de Reserva**” e, quando mencionados em conjunto dos Pedidos de Subscrição ou Aquisição, “**Pedidos de Investimento**”), durante o período de reserva, inclusive, no qual os Investidores interessados puderam celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta (“**Período de Reserva**”), ou a Investidores que realizem Pedido de Subscrição ou Aquisição, durante o Período de Subscrição e Aquisição, sendo certo que a liquidação financeira será realizada nas Datas de Liquidação.

Os Pedidos de Reserva foram e os Pedidos de Subscrição e Aquisição serão efetuados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (f) abaixo e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, constante na página 50 do Prospecto Definitivo, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Investimento, de acordo com as seguintes condições:

(a) durante o Período de Reserva e o Período de Subscrição e Aquisição cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta pode realizar, respectivamente, a reserva de Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, ou a subscrição de Novas Cotas ou a aquisição de Cotas Ofertadas mediante o preenchimento do respectivo Pedido de Subscrição ou Aquisição, sendo certo que, em qualquer dos casos, os Pedidos de Investimento devem ser celebrados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Foi recomendado aos Investidores interessados na realização de Pedido de Investimento que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no respectivo Pedido de Investimento, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 96 a 117 do Prospecto; e **(ii)** entrassem 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 Investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta;

(b) o Investidor interessado que seja Pessoa Vinculada (definido a seguir) deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Investimento, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Investimento ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Investimento feitos pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados caso seja verificado excesso de demanda superior 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas nessa situação. Entende-se por “**Pessoa Vinculada**”, os Investidores que sejam **(i)** controladores ou administradores da Administradora, das Ofertantes, do Consultor Imobiliário ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v”; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculado;

(c) após o término do Período de Reserva, e previamente à concessão do registro da Oferta Primária e da Oferta Secundária pela CVM e à divulgação do presente Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, os Coordenadores da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta (inclusive por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio para os Investidores que aderirem a Oferta na última Data de Liquidação, conforme prevista no Cronograma Indicativo da Oferta, constante da página 61 do Prospecto, da seguinte forma:

(i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor; e **(ii)** uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas;

(d) caso a totalidade dos Pedidos de Investimento realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas;

(e) Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Integralização das Novas Cotas, ou do Dia Útil imediatamente anterior às Datas de Liquidação, os Coordenadores da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta, conforme orientação dos Coordenadores da Oferta, informarão aos Investidores, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou na sua ausência, por telefone ou qualquer outro meio adotado pela Instituição Participante da Oferta **(i)** a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor; e **(ii)** o horário limite da respectiva Data de Liquidação das Cotas que cada Investidor deverá pagar o preço de integralização das Cotas alocadas, com recursos imediatamente disponíveis;

(f) cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (e) acima junto à Instituição Participante da Oferta com quem tenha formalizado o respectivo Pedido de Investimento, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12 horas da respectiva Data de Liquidação, sendo que os recursos podem ser exigidos em data e/ou horário anterior, de acordo com as normas internas de cada Instituição Participante da Oferta. Não havendo pagamento pontual, os Coordenadores da Oferta poderão optar por transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização/aquisição de tais Cotas será realizada pelo Valor da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor; e



(g) até as 16 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Investimento tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o número de Cotas subscritas ou adquiridas e a ele alocadas, ressalvada a possibilidade de cancelamento prevista na alínea (b) acima e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, suspensão e cancelamento da Oferta e em caso de violações de normas de conduta e a possibilidade de rateio prevista na alínea (c) acima.

Os Investidores deverão realizar a integralização/aquisição das 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 Investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantida pelo respectivo Investidor.

Em 19 de fevereiro de 2019, foi divulgado, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, no Prospecto Preliminar de modo a refletir (i) a liberação do ônus relativo à alienação fiduciária das Cotas Ofertadas constituído por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 27 de junho de 2017, pelo qual as Ofertantes haviam alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil a totalidade das Cotas Ofertadas da Primeira Emissão do Fundo em garantia ao cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela TS-7 no âmbito do Financiamento; e (ii) a alteração do “Cronograma Indicativo da Oferta” para prever as novas datas (a) do Período de Reserva, (b) de concessão do registro da Oferta pela CVM; (c) de encerramento do Período de Reserva, (d) de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo; (e) do Período de Subscrição; (f) de Liquidação da Oferta; e (g) da divulgação do Anúncio de Encerramento. Em razão das alterações descritas nos itens (i) e (ii) acima, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, foi aberto período para que os Investidores que já tivessem aderido à Oferta pudessem desistir do seu Pedido de Reserva.

Até a data de divulgação deste Anúncio de Início, foram objeto de Pedidos de Reserva por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas 5.220 (cinco mil e duzentas e vinte) Cotas. Na hipótese de a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Investimento realizados por Investidores seja superior ao Volume Total da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio para os Investidores que aderirem a Oferta na última Data de Liquidação, conforme prevista no Cronograma Indicativo da Oferta.

5. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente a colocação total da Oferta Primária.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

As Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM nº 400/03.

6. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelos Coordenadores da Oferta e pelas Instituições Participantes da Oferta.

7. INTEGRALIZAÇÃO/PAGAMENTO PELA AQUISIÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas nas Datas de Liquidação, quais sejam os dias 08 de abril de 2019, 13 de maio de 2019 e 17 de junho de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Caso até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará o Comunicado de Liquidação da Oferta, informando a postergação da liquidação financeira para a Data de Liquidação imediatamente posterior, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

(a) as Cotas serão alocadas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Investimento durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição e Aquisição, conforme o caso, limitado ao valor individual do Pedido de Investimento de cada Investidor;

(b) caso a totalidade dos Pedidos de Investimento realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio para os Investidores que aderirem a Oferta na última Data de Liquidação, conforme prevista no Cronograma Indicativo da Oferta, constante da página 61 do Prospecto, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Investimento durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição e Aquisição, conforme o caso, observando-se o valor individual de cada Pedido de Investimento, até o limite de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Investimento, observando-se o valor individual de cada Pedido de Investimento e desconsiderando-se as frações de Cotas;

(c) a alocação das Cotas descrita nas alíneas (a) e (b) acima será iniciada pelas Novas Cotas, de modo que as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas e permanecerão de titularidade das Ofertantes, não havendo cancelamento de sobras de Cotas; e

(d) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na respectiva Data de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária.

A integralização/aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a integralização/aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever ou adquirir, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento.

A liquidação dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição ou Aquisição se dará nas Datas de Liquidação, de acordo com o Valor da Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva ou no respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso. Em caso de falha na integralização financeira, tal falha será destinada à Oferta Secundária.

No ato de subscrição das Novas Cotas, mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição de Novas Cotas (“Boletim de Subscrição”) ou no ato de aquisição das Cotas Ofertadas, mediante a assinatura do respectivo contrato de venda e compra de Cotas Ofertadas (“Contrato de Venda e Compra de Cotas”), as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e o Prospecto.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada ou adquirida a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição ou aquisição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, em comum acordo com os demais Coordenadores, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

Caso não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, esta será cancelada.

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.



8. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma: **(i)** com relação à Oferta Primária, serão destinados **(a)** o valor aproximado de R\$ 286.000.000,00 (duzentos e oitenta e seis milhões de reais) será destinado à integralização de capital na TS-7, que utilizará os recursos para quitação do saldo devedor do financiamento bancário captado pela TS-7, com o Banco do Brasil S.A., que fora contraído com objetivo de construção do Imóvel-Alvo; **(b)** o valor aproximado de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) será utilizado para arcar com os custos necessários à redução do capital da TS-7 (o que inclui, mas não se limita, ao ITBI), que resultará na transferência da propriedade da fração ideal de 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) da Torre II e da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da Torre III ao Fundo; e **(c)** o valor aproximado de R\$ 8.860.000,00 (oito milhões oitocentos e sessenta mil reais) será destinado ao pagamento dos Encargos do Fundo, o que inclui os custos com a Oferta Primária; e **(ii)** com relação à Oferta Secundária, os recursos serão pagos às Ofertantes, que, na presente data, são as titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária.

Para maiores informações sobre as Torres, vide detalhamento feito na seção “Descrição das Torres e Providências Referentes às Torres”, nas páginas 118 a 133 do Prospecto.



9. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 400/03; **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou **(iii)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, poderão os Investidores desistir dos respectivos Pedidos de Investimento, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Investimento (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) **(a)** até as 14 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (i) acima; ou **(b)** até as 14 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor for comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima.

O Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Distribuição poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelos Coordenadores da Oferta nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento.

Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá 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. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento.



10. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

A CVM **(i)** poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. O Fundo deverá informar os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelos Coordenadores da Oferta. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores dos Coordenadores da Oferta, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.



11. PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.



12. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário (“FII’s”) encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII’s 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 96 a 117 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.



13. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares.

As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde 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 adquirir.



14. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais e/ou Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM nº 400/03, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, tal Participante Especial ou tal Corretora Consorciada, conforme aplicável, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, **(i)** deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, que tenha recebido, sendo que o Participante Especial ou a Corretora Consorciada, conforme aplicável deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial ou pela Corretora Consorciada, conforme aplicável dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial ou da Corretora Consorciada, conforme aplicável, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero, **(ii)** arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e **(iii)** poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Os Coordenadores da Oferta, o Fundo, as Ofertantes e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial ou da Corretora Consorciada, conforme aplicável.



15. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.



16. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Nº	EVENTOS	DATA ⁽²⁾
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	11/12/2018
2	Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	21/01/2019
3	Período de Reserva	30/01/2019 a 06/03/2019
4	Disponibilização de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado	19/02/2019
5	Prazo para manifestação dos investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta	20/02/2019 a 26/02/2019
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	06/03/2019
7	Disponibilização do Anúncio de Início com logotipo das Corretoras Consorciadas Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/03/2019
8	Primeiro Período de Subscrição e Aquisição	07/03/2019 a 29/03/2019
9	Primeiro Período de Alocação dos Pedidos de Investimento	01/04/2019 a 02/04/2019
10	Data de Liquidação da Oferta ⁽¹⁾	08/04/2019
11	Segundo Período de Subscrição e Aquisição	09/04/2019 a 03/05/2019
12	Segundo Período de Alocação dos Pedidos de Investimento	06/05/2019 e 07/05/2019
13	Data de Liquidação da Oferta ⁽¹⁾	13/05/2019
14	Terceiro Período de Subscrição e Aquisição	14/05/2019 a 07/06/2019
15	Terceiro Período de Alocação dos Pedidos de Investimento	10/06/2019 a 11/06/2019
16	Data de Liquidação da Oferta ⁽¹⁾	17/06/2019
17	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento.	19/06/2019

⁽¹⁾ Conforme descrito na Seção "Integralização e Aquisição das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta", constante das páginas 52 a 54 do Prospecto, as liquidações financeiras da Oferta somente ocorrerão quando, e caso, forem subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta. Caso não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior a quaisquer das Datas de Liquidação, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, divulgará o Comunicado de Liquidação da Oferta, informando a respeito da postergação da liquidação financeira da Oferta para a Data de Liquidação imediatamente posterior.

⁽²⁾ Cronograma alterado conforme o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado, em 19 de fevereiro de 2019, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 indicadas neste Anúncio de Início para prever as novas datas **(a)** do Período de Reserva, **(b)** de concessão do registro da Oferta pela CVM; **(c)** de encerramento do Período de Reserva, **(d)** de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo; **(e)** do Período de Subscrição; **(f)** de Liquidação da Oferta; e **(g)** da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção "Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta" na página 50 do Prospecto.



17. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de renda decorrente da exploração dos Ativos-Alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Alvo nos termos da Instrução CVM nº 472/08. O Fundo terá por Política de Investimentos a aquisição dos seguintes ativos:

- I. Primordialmente, a aquisição, direta ou indiretamente, de fração ideal ou da totalidade dos imóveis integrantes do condomínio denominado "Green Towers Brasília", localizado em Brasília, Distrito Federal, SAUN - Setor de Autarquias Norte, quadra 5, Lote B, composto por três torres comerciais (a Torre I, a Torre II e a Torre III);
- II. A aquisição de outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, e a participação em outras sociedades para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários adquiridos;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotas de outros FII;
- V. Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- VI. Letras Hipotecárias;
- VII. Letras de Crédito Imobiliário; e
- VIII. Letras imobiliárias garantidas.

17.1. Desdobramento das Cotas da 1ª Emissão e Grupamento das Cotas da 2ª Emissão: No dia 13 de julho de 2018, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o desdobramento das cotas da 1ª Emissão do Fundo, na proporção de 01 cota para 1,885340883 novas cotas, de forma que, após o desdobramento, as 4.660.929 (quatro milhões, seiscentas e sessenta mil e novecentas e vinte e nove) cotas existentes passaram a ser representadas por 8.787.440 (oito milhões, setecentas e oitenta e sete mil e quatrocentas e quarenta) novas cotas, sendo 8.788 (oito mil e setecentas e oitenta e oito) cotas para a Tishman L.P. e 8.778.652 (oito milhões, setecentas e setenta e oito mil e seiscentas e cinquenta e duas) cotas para a TS-7 L.P. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

No dia 10 de dezembro de 2018, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o grupamento das cotas da 2ª Emissão do Fundo, pelo fator de proporção de 0,99266130, aplicado sobre o número de cotas integralizadas pelos Cotistas, de forma que, após o grupamento, as 9.006.093 (nove milhões, seis mil e noventa e três) cotas existentes passaram a ser representadas por 8.940.000 (oito milhões e novecentos e quarenta mil) cotas. As cotas advindas do grupamento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.



18. TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

18.1. Remuneração da Administradora: Pela prestação de serviços de gestão, custódia, controladoria, escrituração e administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) 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, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração da Administradora será apropriada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

18.2. Remuneração do Consultor Imobiliário: Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) 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, o Índice; ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar de 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração do Consultor Imobiliário será apropriada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

18.3. Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

18.4. Taxa de Performance e Saída: Não será cobrada taxa de performance ou de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

18.5. Reservas de Contingência: Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência pela Administradora, cujos recursos serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos serão incorporados à Reserva de Contingência, nos termos do §2º do artigo 31 do Regulamento.

Entende-se por "despesas extraordinárias" aquelas que não se referem aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo.

18.6. Outros Encargos do Fundo: Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo e o item "Encargos do Fundo", na seção "Taxas, Reservas e Despesas" constante na página 94 do Prospecto.



19. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Anúncio de Início será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos *websites* da Administradora, das Ofertantes, da Gestora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

• Administradora e Coordenadora

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Contatos: Reinaldo Lacerda/Luiz Sedrani/Mario Okazuka

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, CEP 04794-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5171-5038

Website: vwmprodutosestruturados@bv.com.br https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_green-towers/pt/index.html# (para acessar o Prospecto, neste *website* identificar "Fundo Imobiliário GREEN TOWERS", selecionando, em seguida, dentre os links disponíveis, "Prospecto").

• Ofertantes

TS-7 PARTICIPACOES, L.P.

Responsável: Daniel Cherman e Haailih Bittar

45 Rockefeller Plaza, New York - New York, Estados Unidos da América

Tel.: (11) 3028-7400

Fax: (11) 5504-7411

E-mail: dcherman@tishmanspeyer.com.br / hbittar@tishmanspeyer.com.br

Website: <http://www.tishmanspeyer.com.br/comercial/green-towers> (neste *website* identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, "Anúncio de Início" e "Prospecto").

TISHMAN SPEYER BRAZIL INVESTMENTS L.P.

Responsável: Daniel Cherman e Haailih Bittar

45 Rockefeller Plaza, New York - New York, Estados Unidos da América

Tel.: (11) 3028-7400

Fax: (11) 5504-7411

E-mail: dcherman@tishmanspeyer.com.br / hbittar@tishmanspeyer.com.br

Website: <http://www.tishmanspeyer.com.br/comercial/green-towers> (neste *website* identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, "Anúncio de Início" e "Prospecto").

• Coordenadores da Oferta

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Mariana Boeing Rubiniak de Araújo/Samuel Arana Meneghine

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste *website* identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, "Anúncio de Início" e "Prospecto").

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Responsável: Mauro Tukiyaama

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 10º andar, CEP 01451-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 2169-4554

Fax: (11) 3847-9856

E-mail: mauro.tukiyaama@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br (para acessar o "Prospecto" e o "Anúncio de Início", neste *website* acessar, "Ofertas Públicas", no canto esquerdo, escolher o tipo de oferta "Fundo", e então acessar em "Fundo Imobiliário Green Towers").



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro/São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111/Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares/2º, 3º e 4º andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ/CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686/Tel.: (11) 2146-2000

Website: 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 "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers", e, então, localizar o "Prospecto", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento").

• Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", clicar em "Ofertas públicas", selecionar "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers - 3ª Emissão" e, então, localizar o Prospecto).



20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, dos Coordenadores da Oferta, das Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta e reprodução.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede da Administradora, das Ofertantes, do Consultor Imobiliário, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta e/ou na CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, os Coordenadores da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo, incluindo todos os seus anexos. Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Boletins de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUANTO DO AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas da Oferta requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Cotas da Oferta. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM, sendo que a Oferta Primária foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/007, em 06 de março de 2019 e a Oferta Secundária foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/SEC/2019/001, em 06 de março de 2019. **"O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas da Oferta a serem distribuídas."**

São Paulo, 07 de março de 2019

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ADMINISTRADORA



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSORES LEGAIS



CORRETORAS CONSORCIADAS

