

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.445.587/0001-90

Código ISIN das Cotas nº BRVIURCTF009

Código de Negociação na B3: VIUR11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros



Nos termos do disposto no artigo 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.445.587/0001-90, regido por seu regulamento, a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), a VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.974, expedido em 17 de outubro de 2011 (“Gestor”), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, (parte) 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Itaú BBA”, em conjunto com Coordenador Líder, “Coordenadores”), em conjunto com o CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 10º, 12º e 13º andares (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.584.318/0001-07, na qualidade de instituição consorciada da Oferta, diretamente convidada pelos Coordenadores exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definido) (“Instituição Consorciada”) e as seguintes instituições intermediárias: (i) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; (ii) BANCO DAYCOVAL S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90; (iii) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04; (iv) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (v) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (vi) EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (vii) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0003-24; (viii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (ix) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (x) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; (xi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xiii) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xiv) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; (xv) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; (xvi) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xvii) TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.162.769/0001-98; e (xviii) TULLETT PREBON CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite (“Participantes Especiais”, em conjunto com Coordenadores e Instituição Consorciada, “Instituições Participantes da Oferta”), no âmbito da distribuição pública de, inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas (“Cotas”), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Preliminar); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Preliminar), nominativas, escriturais e de classe única, todas com preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo a Oferta o montante de, inicialmente, até R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (sem considerar o Lote Adicional), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Oferta”), vêm a público COMUNICAR (“Comunicado ao Mercado”) a modificação da Oferta, nesta data, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, conseqüentemente, no Prospecto Preliminar, em razão de ajustes na seção “Destinação dos Recursos”, para incluir informações adicionais relativamente (1) aos ativos-alvos da Oferta denominados SLB Ânima RS, bem como (2) ao Compromisso de Investimento assumido pela Vinci Partners no âmbito da Oferta, para prever que, adicionalmente, foi formalizado um plano de aquisição de cotas no mercado secundário, pelo qual o Gestor (diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor) se comprometeu a adquirir: (i) pelo prazo de 03 (três) meses contados a partir da data de início da negociação das Cotas de emissão do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3; ou (ii) até que sejam realizadas aquisições de Cotas no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que, para fins do referido plano, será realizada a colocação diária de ofertas de compra de Cotas em montante equivalente a, no mínimo 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do volume de liquidez diária de negociação das Cotas na B3, observado o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Modificação da Oferta”).

Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo único da Instrução CVM 400, **(a)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e **(b)** os Investidores que já realizaram suas reservas para subscrição das Cotas poderão retratar suas reservas **até as 16h00 (dezesesseis horas) do dia de 12 de maio de 2021**, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta em que tenha realizado sua ordem de investimento ou Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta), presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

O cronograma indicativo da Oferta em nada será alterado, sendo incluído somente o período para manifestação de desistência dos Investidores que já aderiram a Oferta, nos termos do parágrafo acima, conforme abaixo indicado:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	01/02/2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	14/04/2021
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	15/04/2021
4.	Início do Período de Reserva	22/04/2021
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado em decorrência da Modificação da Oferta Divulgação do Prospecto Preliminar atualizado em decorrência da Modificação da Oferta	05/05/2021
6.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	06/05/2021
7.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	12/05/2021
8.	Registro da Oferta	19/05/2021
9.	Encerramento do Período de Reserva	24/05/2021
10.	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	24/05/2021
11.	Procedimento de Alocação na B3	25/05/2021
12.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de distribuição parcial, devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante da Oferta	28/05/2021
13.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	31/05/2021

Nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que os manifestantes estão cientes de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nesse sentido, tais informações relativas às alterações que serão feitas para Modificação da Oferta estarão devidamente indicadas no Pedido de Reserva e no Boletim de Subscrição.

O Prospecto Preliminar atualizado está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador: www.brtrust.com.br** (neste *website* clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida clicar em "Vinci Imóveis Urbanos FII", então, clicar em "Prospecto Preliminar"); **(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Imóveis Urbanos - 1ª Emissão de Cotas do Vinci Imóveis Urbanos FII", então, clicar em "Prospecto Preliminar"); **(iii) Itaú BBA: <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>** (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", depois "2021", e acessar "Abril" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar"); **(iv) Fundo: <https://www.vincifi.com/>** (neste *website* clicar em Fundos, em seguida acessar "VIUR" e então localizar o "Prospecto Preliminar"); **(v) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website*, em "Pesquisa de Dados", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2021", acessar em "RS" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar"); **(v) B3: <http://www.b3.com.br>** (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto

Preliminar”); e (vi) **Fundos.Net**: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviado à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicadas no Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados no Prospecto Preliminar, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede do Administrador, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado.

Este Comunicado ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Cotas. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, os Coordenadores, a Instituição Consorciada 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, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder recomenda que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, 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 NESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, QUANTO DO AVISO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO PRELIMINAR 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 PRELIMINAR E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 05 de maio de 2021

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



GESTOR



ADMINISTRADOR

