

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

No montante total de

R\$ [.]

([.])

Código ISIN: BRHSMCTF007

Código de negociação na B3: HSML11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shoppings

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI [.] em [.] de [.] de 2019



Nos termos do disposto nos artigos 53 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 (“Safra”) e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP Investimentos” e, em conjunto com o Safra e o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de [.] ([.]) cotas (“Cotas”), ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) do **HSI MALLS 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 R\$ [.] ([.]).

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 Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

AUTORIZAÇÃO E CONSTITUIÇÃO

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado pelo Administrador em 19 de fevereiro de 2018, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.628, em 20 de fevereiro de 2019. Em 06 de março de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do *"Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário"*, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.339.649, em 07 de março de 2019 (i) a alteração do nome do Prats 08 Fundo de Investimento Imobiliário para HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário; e (ii) a realização da Emissão e da Oferta das Cotas. Em 25 de abril de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do *"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário"*, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1342678, em 25 de abril de 2019 ("Instrumento de Segunda Alteração") a nova versão do regulamento do Fundo, anexo ao Instrumento de Segunda Alteração ("Regulamento").

FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM.

ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador"), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 ("Gestor"), ou outro que venha a substituí-

lo, observado disposto no *Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado em 25 de fevereiro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, e no Regulamento.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[•], em [•] de [•] de 2019, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta e o Fundo serão registrados 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 Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, e (ii) negociadas e liquidadas 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.

Durante a colocação das Cotas, o investidor da Oferta 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.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.

Administrador	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., acima qualificada.
Gestor	HSI - Hemisfério Sul Investimentos S.A., acima qualificada.
Custodiante	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., acima qualificada.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04.711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
Formador de Mercado	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira contratada pelo Fundo para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
Objeto do Fundo	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers (" <u>Imóveis Alvo</u> "), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo

mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em sociedade de propósito específico ("SPE") que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo"). Caso a legislação assim o permita, o Fundo poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, em imóveis em construção e/ou (i) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, após a aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada"), (ii) letras hipotecárias de emissão de Instituição Financeira Autorizada; (iii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo

("Outros Ativos"). As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional e estar relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários com histórico de performance consistentes de shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls, outlet centers e power centers*.

Para mais informações acerca do Fundo veja a Seção "2. Sumário do Fundo – Objetivo", na página 89 do Prospecto Definitivo.

Taxa de Administração

O Fundo pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado" e "Taxa de Administração", respectivamente), a ser rateada entre Administrador e Gestor e observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração variável, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

Valor de Mercado do Fundo	Taxa
De R\$ 0 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
De R\$ 1.000.000.001,00 a R\$ 2.000.000.000,00	0,15%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 3.000.000.000,00	0,12%
Acima de R\$ 3.000.000.001,00	0,10%

O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do Fundo ("Remuneração do Gestor").

Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida a Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo Fundo forem superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

O percentual indicado no parágrafo acima será recalculado em caso de nova oferta de Cotas com base na seguinte fórmula: $((7,5\% \times \text{montante captado na primeira oferta do Fundo}) + (7,0\% \times \text{montante captado em ofertas subsequentes de cotas do Fundo})) / (\text{montante captado na primeira oferta do Fundo} + \text{montante captado em nova oferta de cotas do Fundo})$.

Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado do Fundo, já abrangida pela Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Taxa de ingresso e de saída

Não será cobrada taxa de ingresso subscritores das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Administrador, em conjunto com o Gestor, poderá definir uma taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem cotas de emissões subsequentes à primeira, a qual será paga no ato da subscrição primária das cotas.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 20\% * (DB - B) + TP (n-1)$$

Em que:

$$B = \sum [S/12 * (1+IPCA)] * CH$$

$$S = 6,0\%$$

TP = Taxa de Performance Semestral

DB = Σ Distribuição de dividendos Bruta no Semestre

CH = Média ponderada pelo volume de emissão do valor da Cota objeto da primeira emissão, corrigida pelo IPCA, e o valor da Cota objeto de emissões subsequentes do Fundo

IPCA = inflação acumulada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, da data de emissão da Cota até o mês da distribuição

$$TP (n-1) = \text{eventual saldo negativo acumulado } 20\% * (DB - B)$$

A Taxa de Performance, assim como a Remuneração do Gestor, obedecerá a redação do parágrafo 4º do artigo 27, do Regulamento.

Política de Distribuição de Resultados

O Fundo deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos

Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- II. *tenant allowance*;
- III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VII. despesas de decoração e paisagismo;
- VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do

Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado ou caracterizado como uma promessa, garantia, sugestão de rentabilidade das Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas e As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 17 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das

novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 18, inciso II do Regulamento; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta 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 Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Para mais informações acerca das Características, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Características, Vantagens e Restrições das Cotas” na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, Vantagens e Restrições das Cotas”, na página 53 do Prospecto Definitivo.

Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Montante da Oferta Até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400. Observado que no contendo da Oferta, o valor total da emissão será de R\$ [•] ([•]).

Montante Mínimo da Oferta Foi admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitada a captação mínima de R\$510.000.000,00 (quinhentos e dez milhões de reais), equivalente a 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Quantidade de Cotas da Oferta Serão emitidas [•] ([•]) Cotas.

Preço por Cota R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Investimento Mínimo O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 150 (cento e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "4. Termos e Condições da Oferta –

Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 72 do Prospecto Definitivo.

Negociação

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

Destinação dos Recursos

Considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 82 do Prospecto Definitivo) serão destinados da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 516.167.410,00 (quinhentos e dezesseis milhões, cento e sessenta e sete mil, quatrocentos e dez reais) será destinado para a aquisição das ações das sociedades detentoras dos seguintes Ativos Alvo: (i.1) 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado “Shopping Pátio Maceió”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 140.688, do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (“Shopping Pátio Maceió”); (i.2) 61,8659% (sessenta e um inteiros, oito mil seiscentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) do empreendimento comercial denominado “Super Shopping Osasco”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.344, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP (“Super Shopping Osasco”); e (i.3) 51% (cinquenta e um por cento) do empreendimento comercial denominado “Shopping Granja Viana”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de

Cotia/SP ("Shopping Granja Vianna"), correspondente ao percentual de até 77% (setenta e sete por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e (ii) o valor de R\$ 102.723.631,00 (cento e dois milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e trinta e um reais) será destinado para o pré-pagamento, integral, das Dívidas Shopping Centers (conforme definidas no Prospecto Definitivo), correspondente ao percentual de até 16% (dezesesseis por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, considerada, para fins da destinação dos recursos, a data base de 31 de março de 2019 das Dívidas Shopping Centers, conforme definidas no Prospecto Definitivo.

Após a liquidação da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, será celebrado, pelo Fundo e a depender de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, um contrato de compra e venda de ações junto aos Acionistas SPE, para a aquisição da totalidade das ações de emissão das proprietárias de 61,8659% (sessenta e um inteiros, oito mil seiscentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) do Super Shopping Osasco, de 100% (cem por cento) do Shopping Pátio Maceió e de 51% (cinquenta e um por cento) do Shopping Granja Vianna respectivamente, pelo Fundo, nos termos do qual os Acionistas SPE farão jus ao recebimento do respectivo preço de aquisição pela venda das ações.

Caso, ao término do Procedimento de Alocação de Ordens, seja verificado que a soma dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento tenha: (i) atingido qualquer valor entre R\$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais), inclusive, e o Montante Mínimo da Oferta, exclusive, o valor remanescente devido pelo Fundo aos Acionistas SPE (em decorrência da venda e compra de ações das SPE) constituirá crédito dos Acionistas SPE (ou de seus cotistas, direta ou indiretamente) contra o Fundo e será utilizado pelo Acionista SPE para a colocação de ordem de

investimento em montante suficiente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta; (ii) atingido qualquer valor entre o Montante Mínimo da Oferta, inclusive, e R\$ 575.000.000,00 (quinhentos e setenta e cinco milhões de reais), exclusive, tais créditos não poderão ser utilizados pelos Acionistas SPE (ou por seus cotistas, direta ou indiretamente) para a colocação de ordem de investimento em cotas do Fundo; ou (iii) atingido qualquer valor entre R\$575.000.000,00 (quinhentos e setenta e cinco milhões de reais), inclusive, e o Montante da Oferta, exclusive, os Acionistas SPE (ou seus cotistas, direta ou indiretamente), a seu único e exclusivo critério, poderão utilizar tais créditos posteriormente para a colocação de ordem de investimento em cotas do Fundo, no valor necessário para o atingimento do Montante da Oferta.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO LISTADOS ACIMA E/OU PARA O PRÉ-PAGAMENTO, INTEGRAL, DA TOTALIDADE DAS DÍVIDAS SHOPPING CENTERS. Nesta hipótese, o Fundo destinará (i) o valor de R\$ 411.472.052,00 (quatrocentos e onze milhões, quatrocentos e setenta e dois mil e cinquenta e dois reais) para a aquisição do Shopping Pátio Maceió e do Super Shopping Osasco, desde que a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória; e (ii) o valor de R\$ 61.920.091,00 (sessenta e um milhões, novecentos e vinte mil e noventa e um reais) para o pré-pagamento, integral, das Dívidas Shopping Centers vinculadas aos Ativos Alvo adquiridos.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 55 do Prospecto Definitivo.

Coordenadores Banco Itaú BBA S.A., Banco J. Safra S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Participantes Especiais São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão (i) assinar a Carta Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto aos Coordenadores.

Instituições Participantes da Oferta Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.

Público Alvo da Oferta A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Investidores Não Institucionais"), observado o Investimento Mínimo; e (ii) fundos de investimentos, 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 ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas

Vinculadas, observados os termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 70 do Prospecto Definitivo e da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 72 do Prospecto Definitivo.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Os Investidores 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.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das

Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 74 do Prospecto Definitivo;

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

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados foram submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do § 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberam os Pedidos de Reserva

dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400 e considerando o valor do Investimento Mínimo, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;

(v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, interessado em investir em Cotas formalizou seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional" do Prospecto Definitivo;

(vi) o Investidor Institucional, interessado em investir em Cotas enviou sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item "viii" abaixo;

(vii) [•] ([•]) Cotas, ou seja, [•]% ([•] por cento) do Montante da Oferta, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, [aumentaram / não aumentaram] a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;

(viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberam as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ix) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidaram as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizaram a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 enviou a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam

Pessoas Vinculadas;

(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação deste Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas

Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

Distribuição Parcial

Foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada seria afetada caso não houvesse a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que tivesse sido atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta teve a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que houvesse distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma

proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 113 do Prospecto Definitivo.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo formalizou sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva

realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional indicou, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendia subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 72 do Prospecto Definitivo.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 03 de junho de 2019 e 19 de junho de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 83 do Prospecto.

Período de Subscrição

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições

Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.

Ficou estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deveriam, necessariamente, indicar na ordem de investimento e no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada.

Puderam participar do Período de Reserva os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta. [Tendo em vista a colocação de [•] ([•]) Cotas, não se verificou excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas não foram cancelados] OU [Considerando que foi

verificado o excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas foram cancelados].

Procedimento de Alocação de Ordens

Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso houvesse distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas seriam automaticamente cancelados.

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 “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 126 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Oferta Não Institucional

675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente

destinada à Oferta Não Institucional em [•]% ([•] por cento) do Montante da Oferta].

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deveriam realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultou na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deveriam indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deveriam ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) ficou estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, tendo em vista que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada];

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderia, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixou de optar entre os itens

(a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais foram informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou

modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 76 do Prospecto Definitivo.

RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 107 a 127 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS E UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) 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 RESERVA 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.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, fosse inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados seriam integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes seriam destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional[, o que não ocorreu]. [Entretanto, considerando que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional foram rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, totalmente, os referidos Pedidos de Reserva.]

Oferta Institucional Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não fossem colocadas na Oferta Não Institucional seriam destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentarem suas intenções de investimento

aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) ficou estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, caso houvesse excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, seria vedada a colocação de Cotas para as 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 “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 126 DO PROSPECTO;

(iii) os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que houvesse distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixasse de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-ia o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de

verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação deste Anúncio de Início, os Coordenadores informaram aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 76 do Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Considerando que as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedessem o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores dariam prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendessem os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o

desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização 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.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **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 “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 126 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

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

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

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 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de

integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, 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, no prazo de até 05 (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.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, conforme disposto no Prospecto Definitivo), quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a 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, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos no Prospecto e no Regulamento.

Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, 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, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar

recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, na página 107 do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize 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, os Coordenadores poderão 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, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de

anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta 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. Os Coordenadores 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.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, 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, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores 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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o

cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, 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, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

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 aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, 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, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Demais Características da Emissão e da Oferta As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.

Data do Início de Distribuição Pública

03 de junho de 2019.

Data de Liquidação

26 de junho de 2019.

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.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	24/05/2019
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	24/05/2019
3.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	03/06/2019
4.	Obtenção do Registro da Oferta	10/06/2019
5.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	19/06/2019
6.	Procedimento de Alocação de Ordens	19/06/2019
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/06/2019
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	26/06/2019
9.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/06/2019

(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.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador e dos Coordenadores, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador

SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

Rua Amador Bueno, nº 474, 1º Andar, bloco D, Santo Amaro

CEP 04752-005

São Paulo - SP

At.: Marcelo Vieira Francisco / Laura Mei Alves de Oliveira Sang

Tel.: (11) 3012-5778 / (11) 5538-5538

E-mail: mfrancisco@santander.com.br / laura.oliveira@santander.com.br / helrodrigues@santander.com.br

Website: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm>

Para acesso ao Prospecto Definitivo, neste website, acessar "Ofertas" e buscar por "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário".

Coordenadores

BANCO ITÁU BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132

São Paulo – SP

At.: Acauã Barbosa

Tel.: (11) 3708-8539

E-mail: acauba.barbosa@itaubba.com

Website: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas

Para acesso ao Prospecto Definitivo, neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2019" em seguida, clicar em "Maio" e então localizar o Prospecto Definitivo.

BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar

CEP 01310-930

São Paulo - SP

At.: João Paulo Torres

Tel.: (11) 3175-4184

E-mail: joao.torres@safra.com.br

Website: www.safrobi.com.br

Para acesso ao Prospecto Definitivo, neste *website* clicar em "Prospecto Definitivo FII HSI Malls I 2019".

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares

CEP 04543-010

São Paulo - SP

At.: Fabio Fukuda

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso ao Prospecto Definitivo, neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Para acesso ao Prospecto Definitivo, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo".

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acesso ao Prospecto Definitivo, neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo".

DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O Aviso ao Mercado e este Anúncio de Início foram disponibilizados nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM 400. O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes *websites*:

- (i) Administrador: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm> (neste *website*, acessar "Ofertas" e buscar por "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário");
- (ii) Coordenador Líder: <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2019" em seguida, clicar em "Maio" e então localizar o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento);
- (iii) Safra: www.safrabi.com.br (neste *website*, clicar em "Aviso ao Mercado FII HSI Malls I 2019" ou "Anúncio de Início FII HSI Malls I 2019" ou "Anúncio de Encerramento FII HSI Malls I 2019");
- (iv) XP Investimentos: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo);
- (v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento"); e
- (vi) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento").

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.

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

Não houve classificação de risco para as Cotas.

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

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

São Paulo/SP, [•] de [•] de 2019.

[Logo dos Participantes da Oferta]