



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

No montante total de até

R\$ 885.000.074,00

(oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais)

Código ISIN: BRHSMCLTF007

Código de negociação na B3: HSML11

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

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2019/045, em 18 de outubro 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"), 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, 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 ("Saфра") e 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 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Saфра e o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), ao preço de emissão de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota, definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 16 de agosto de 2019 e 13 de setembro de 2019, nos termos da alínea "I" do Artigo 18 do Regulamento, com um desconto de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ("Preço por Cota"), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("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 até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais). A quantidade de Novas Cotas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.806.122 (um milhão, oitocentas e seis mil e cento e vinte e duas) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, em função do exercício, total ou parcial, de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Cotas Adicionais").

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 da Distribuição Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto", sendo que a definição de Prospecto 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, a alteração do nome do Prato 08 Fundo de Investimento Imobiliário para HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário. 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, a última versão do regulamento do Fundo, anexo ao referido instrumento ("Regulamento").

A emissão das Novas Cotas objeto da presente Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, de 1º de outubro de 2019 e registrado perante o 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1354601, em 02 de outubro de 2019, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no Artigo 17 do 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 LTDA.**, 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/20 19/045, em 18 de outubro 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 será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 23 de maio de 2019.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas

As Novas 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 Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova 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 Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas 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 LTDA., acima qualificada.
Custodiante	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., acima qualificada.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida 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 Novas 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 Novas Cotas no mercado secundário.
Objeto do Fundo	<p>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 Alvo, 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 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 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, em imóveis em construção e/ou Outros Ativos.</p> <p>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. Para mais informações acerca do Fundo veja a Seção "Sumário do Fundo - Objetivo", na página 113 do Prospecto.</p>



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

Com exceção do Custo Unitário de Distribuição não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. 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** = \sum 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)** = 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.



<p>Política de Distribuição de Resultados</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.</p> <p>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.</p>
<p>Características, Vantagens e Restrições das Cotas</p>	<p>As Cotas do Fundo (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 escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, 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.</p> <p>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.</p> <p>Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas 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.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a 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 Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Para mais informações acerca das Características, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Características, Vantagens e Restrições das Cotas” na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Características, Vantagens e Restrições das Cotas”, na página 67 do Prospecto.</p>
<p>Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas</p>	<p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto e no Regulamento.</p>

Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta

<p>Número da Emissão</p>	<p>A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.</p>
<p>Autorização</p>	<p>A realização da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados no âmbito do Ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, de 1º de outubro de 2019 e registrado perante o 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1354601, em 02 de outubro de 2019, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no Artigo 17 do Regulamento.</p>
<p>Montante da Oferta</p>	<p>Até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Cota, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de lote adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400, com emissão de Cotas Adicionais.</p>



Montante Mínimo da Oferta	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 264.000.044,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e quatro reais) equivalente a 2.693.878 (dois milhões, seiscentas e noventa e três mil, oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.</p>
Quantidade de Cotas da Oferta	<p>Serão emitidas até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) Novas Cotas, sem prejuízo das Cotas Adicionais.</p>
Cotas Adicionais	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 176.999.956,00 (cento e setenta e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e seis reais), correspondente a 1.806.122 (um milhão, oitocentas e seis mil e vinte e duas) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive). As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas".</p>
Preço por Cota	<p>O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 98,00 (noventa e oito reais), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 16 de agosto de 2019 e 13 de setembro de 2019, nos termos da alínea "I" do Artigo 18 do Regulamento, com um desconto de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.</p>
Custo Unitário de Distribuição	<p>R\$ 4,00 (quatro reais) por Nova Cota.</p>
Preço por Cota + Custo Unitário de Distribuição	<p>R\$ 102,00 (cento e dois reais) por cada Nova Cota.</p>
Investimento Mínimo	<p>O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 150 (cento e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais) por Investidor, o que não inclui o Custo Unitário de Distribuição, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 91 do Prospecto. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.</p>
Negociação	<p>As Novas 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 Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas e, posteriormente, a realização da AGC de Conflito de Interesses, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
Destinação dos Recursos	<p>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 105 do Prospecto) serão destinados da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 593.198.616,79 (quinhentos e noventa e três milhões, cento e noventa e oito mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos) será destinado, nesta ordem de prioridade, (a) para a aquisição das ações de emissão da REC Via Verde, proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde; (b) para o pré-pagamento integral da dívida relacionada à Cédula de Crédito Bancário nº FMS-G-154-10-0090/8, vinculada ao Shopping Via Verde, no valor de R\$ 23.823.131,49 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), com a data base de 31 de agosto de 2019; (c) para a aquisição das ações de emissão (c.1) da Companhia Metrô Norte, detentora de 100% (cem por cento) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do centro comercial denominado Shopping Metrô Tucuruvi, objeto do contrato de concessão de direito real de uso, mediante remuneração e encargos, de terrenos de propriedade da Companhia do Metrô localizados junto a estação Tucuruvi, para construção, administração e exploração de centro de compras, serviços e lazer, na configuração administrativa de shopping center com terminal de ônibus urbano nº 4135428501 celebrado em 16 de setembro de 2005, posteriormente aditado em 29 de dezembro de 2006, 06 de fevereiro de 2008, 14 de junho de 2010, 15 de janeiro de 2013, 31 de maio de 2016 e 14 de dezembro de 2016; e (c.2) da REC 2016-VI, titular das receitas decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi, sendo que as aquisições descritas nos itens (a) e/ou (c), se realizadas, corresponderão ao percentual de aproximadamente 67,03% (sessenta e sete inteiros e três centésimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e (d) para o pré-pagamento integral da dívida relacionada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, vinculada ao Shopping Metrô Tucuruvi, no valor de R\$ 193.783.145,35 (cento e noventa e três milhões, setecentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos) (data-base 31 de agosto de 2019), que são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em série única, para colocação privada, objeto da segunda emissão da Companhia Metrô Norte, sendo que os pré-pagamentos descritos nos itens (b) e/ou (d), se realizados, corresponderão ao percentual de aproximadamente 24,2% (vinte e quatro inteiros e dois décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta.</p>



EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A TOTAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA E/OU PARA O PRÉ-PAGAMENTO, INTEGRAL, DA TOTALIDADE DAS DÍVIDAS SHOPPING CENTERS.

Em caso de Distribuição Parcial do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo destinará o valor de **(i)** R\$ 210.705.142,25 (duzentos e dez milhões, setecentos e cinco mil, cento e quarenta e dois reais e vinte e cinco centavos) para a aquisição das ações da sociedade proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde, desde que a auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória; e **(ii)** R\$ 23.823.131,49 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), com data-base de 31 de agosto de 2019, para o pré-pagamento, integral, da Dívida Shopping Center vinculada ao Ativo Alvo adquirido, o Shopping Via Verde.

Em caso de Distribuição Parcial acima do Montante Mínimo da Oferta e abaixo do Montante da Oferta, os recursos remanescentes, após a aquisição da REC Via Verde e pré-pagamento da dívida relacionada ao Shopping Via Verde, poderão ser destinados a aquisição de ativos em observância aos Critérios de Elegibilidade, havendo inclusive a opção, sem obrigatoriedade, de aquisição parcial das ações de emissão da Companhia Metrô Norte e da REC 2016-VI.

Após a liquidação da Oferta, a depender de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, será celebrado entre o Fundo e os Acionistas SPE um contrato de compra e venda de ações para a aquisição, pelo Fundo, de ações de emissão **(a)** da REC Via Verde, proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde; e **(b)** da Companhia Metrô Norte, detentora de 100% (cem por cento) dos direitos de concessão de uso do Shopping Metrô Tucuruvi e da REC 2016-VI, titular das receitas decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi, conforme o caso, nos termos do qual os Acionistas SPE farão jus ao recebimento do respectivo preço de aquisição pela venda das ações.

Os recursos também serão utilizados no pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo.

As Aquisições dos Ativos Alvo pretendidas pelo Fundo estão condicionadas à: **(i)** conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta; **(ii)** conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta; **(iii)** anuência da Companhia do Metropolitan de São Paulo - Metrô e de credores dos vendedores; **(iv) aprovação das aquisições em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação a Ativos Alvo da Oferta (conforme abaixo descrita);** e **(v)** captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

Atualmente, os vendedores das sociedades detentoras do Shopping Via Verde e dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi são entidades administradas pelo Gestor. Além disso, a Administradora dos Shoppings é parte relacionada do Gestor. Dessa forma, a Aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, a contratação da Administradora dos Shoppings e a aplicação de recursos do Fundo em cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., parte relacionada ao Administrador são consideradas situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das ações das sociedades detentoras dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição das ações das sociedades detentoras de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotista, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo do Fundo, quais sejam, o Shopping Via Verde e o Shopping Metrô Tucuruvi (incluindo as ações de emissão da REC 2016-VI), o Investidor possa concordar com a aquisição das ações da(s) sociedade(s) detentora(s) de cada um dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (um) ou de 2 (dois) ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos 2 (dois) ativos em conjunto ("Procuração de Conflito de Interesse"). PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DAS PÁGINAS 138 E 139 DO PROSPECTO.

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação no Shopping Metrô Tucuruvi e no Shopping Via Verde dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a Aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.



	<p>Após a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, inclusive em decorrência da distribuição de Cotas Adicionais, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo e os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) cotas de fundo de investimento imobiliário que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio da participação em sociedades de propósito específico, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iv) cotas de fundos de investimento em participação que invistam em sociedades de propósito específico, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (v) ativos dentre os listados nos itens (i) a (iv) acima que estejam localizados em qualquer região dentro do território nacional e serem relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a <i>strip malls</i>, <i>outlet centers</i> e <i>power centers</i>. <p>Tais Critérios de Elegibilidade deverão ser observados, inclusive, em caso de Distribuição Parcial, na hipótese em que haja recursos remanescentes após a aquisição da REC Via Verde e pré-pagamento da dívida relacionada ao Shopping Via Verde em montante que não seja suficiente para a aquisição das ações de emissão da Companhia Metrô Norte e da REC 2016-VI.</p> <p>Tais ativos poderão ou não, a exclusivo critério do Administrador e do Gestor, pertencer a sociedade(s) relacionada ao Gestor, observado que, nesta hipótese, a aquisição somente será realizada mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.</p> <p>Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 68 do Prospecto.</p>
<p>Direito de Preferência</p>	<p>O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação deste Anúncio de Início, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, na proporção do número de Cotas que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.</p>
<p>Período do Direito de Preferência</p>	<p>Período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 08 de novembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” na página 86 do Prospecto.</p>
<p>Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional</p>	<p>O direito de subscrição das Sobras e Montante Adicional, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, na proporção do número de Novas Cotas subscritas pelo Cotista durante o Período do Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.</p>
<p>Exercício do Direito de Subscrição das Sobras</p>	<p>Encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção, a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.</p>
<p>Exercício do Direito ao Montante Adicional</p>	<p>Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o Período do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição ao Montante Adicional.</p>



Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional	<p>Período compreendido entre os dias 11 de novembro de 2019 (inclusive) e 18 de novembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional” na página 88 do Prospecto.</p>
Coordenadores	<p>Banco Itaú BBA S.A., Banco J. Safra S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.</p>
Participantes Especiais	<p>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 Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar 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 ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.</p>
Instituições Participantes da Oferta	<p>Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.</p>
Público-Alvo da Oferta	<p>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>Não obstante o Público-Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.</p> <p>Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 91 do Prospecto e da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional” na página 94 do Prospecto.</p> <p>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.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas 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.</p>
Plano de Distribuição	<p>Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas 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.</p> <p>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 Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 95 do Prospecto; (ii) observados, os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro pela Oferta na CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação deste Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400; (iii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>); (iv) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização; (v) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; (vi) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, devendo ainda indicar seu interesse no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, observando que a tais cotistas não se explica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; (vii) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras e Montante Adicional, e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;



- (viii) após os prazos para o Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, será divulgado, no primeiro Dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (ix) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400 e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” do Prospecto;
- (xi) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional” do Prospecto;
- (xii) no mínimo, 903.061 (novecentas e três mil e sessenta e uma) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, sem prejuízo das Cotas Adicionais;
- (xiii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xiv) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xv) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Colocação, 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 Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, 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 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
- (xvi) 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 Novas Cotas da 2ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.

Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme a “Destinação dos Recursos” (acima).

Pedido de Subscrição

Pedido de subscrição das Novas Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Subscrição. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende 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 “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 91 do Prospecto.

Período de Subscrição

O período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 27 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 107 do Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Subscrição.



<p>Período de Colocação</p>	<p>Sem prejuízo do Período de Subscrição, 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.</p>
<p>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas</p>	<p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. Será fomentada a liquidez das Novas Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos no Prospecto.</p>
<p>Pessoas Vinculadas</p>	<p>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.</p>
<p>Procedimento de Alocação de Ordens</p>	<p>Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser 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 Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição 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.</p> <p>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 (sem considerar as Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. 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 152 DO PROSPECTO.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>No mínimo, 903.061 (novecentas e três mil e sessenta e uma) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas Adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.</p> <p>Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas 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 deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial" na página 64 do Prospecto.</p> <p>Durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Subscrição resultará na consolidação dos Pedidos de Subscrição para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 91 do Prospecto.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p>



<p>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.</p>
<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o término do Direito de Preferência, do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional” na página 94 do Prospecto.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>
<p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a 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 Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos investimentos temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>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 Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 152 DO PROSPECTO.</p>
<p>Alocação e Liquidação da Oferta</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.</p> <p>Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, a liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p>



Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, **(i)** a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação; **(ii)** os Coordenadores poderão alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha sido excluído pelos critérios de rateio; ou **(iii)** os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, acrescido do Custo de Distribuição Primária. A faculdade prevista no item “iii” acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, 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 do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (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 de Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 91 do Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 94 do Prospecto, respectivamente.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, 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 Novas 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 Novas 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 seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, 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 do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (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.

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 Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas 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 “Fatores de Risco”, na página 129 do Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas 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 NOVAS 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 a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, 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 dos Coordenadores, 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 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 as 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 certificarem-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 as 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 sem juros ou correção monetária, 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 do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificarem-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 Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

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 Subscrição 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 sem juros ou correção monetária, 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 do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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, sem juros ou correção monetária, 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 do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (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 Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 129 A 153 DO PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Demais Características da Emissão e da Oferta

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 108 do Prospecto.

Data do Início de Distribuição Pública

21 de outubro de 2019, observado que o Período de Subscrição terá início no dia 28 de outubro de 2019 (inclusive).

Data de Liquidação

03 de dezembro 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 Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	21/10/2019
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	21/10/2019
3.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	28/10/2019
4.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	01/11/2019
5.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	07/11/2019
6.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	07/11/2019
7.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/11/2019
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08/11/2019
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras e Montante Adicional e o respectivo fator de proporção, e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta)	11/11/2019
10.	Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	11/11/2019
11.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	14/11/2019
12.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	18/11/2019
13.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	22/11/2019
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta)	25/11/2019
15.	Encerramento do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	27/11/2019
16.	Procedimento de Alocação de Ordens	28/11/2019
17.	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	03/12/2019
18.	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/12/2019

⁽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, 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

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

Para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em neste *website*, acessar "Ofertas" e buscar por "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário".

- **Coordenador Líder**

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

Website: www.xpi.com.br

Para acessar o Prospecto, 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 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

- **Coordenadores**

BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar, CEP 01310-930, São Paulo - SP

Website: www.safrabi.com.br

Para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em "Prospecto FII HSI Malls II 2019".

BANCO ITÁU BBA S.A.

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

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

Para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2019" em seguida, clicar em "Outubro" e então localizar o Prospecto.

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 acessar o Prospecto, 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".

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acessar o Prospecto, 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".

Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta

Este Anúncio de Início foi disponibilizado 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 Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e 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*:

- Administrador:** <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm> (neste *website*, acessar "Ofertas" e buscar por "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e então localizar o documento procurado);
- Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (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 2ª Emissão de Cotas do Fundo e então localizar o documento procurado);



- (iii) **Safra:** www.safra.com.br (neste *website*, clicar em “Anúncio de Início FII HSI Malls II 2019” ou “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência FII HSI Malls II 2019” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional FII HSI Malls II 2019” ou “Anúncio de Encerramento FII HSI Malls II 2019”);
- (iv) **Itaú BBA:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2019” em seguida, clicar em “Outubro” e então localizar o documento procurado);
- 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 documento procurado); e
- (vi) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “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 documento procurado).

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

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

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 Novas Cotas.

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

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

São Paulo, 21 de outubro de 2019



Coordenador Líder



Coordenadores



Administrador



Gestor

