

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA
QUARTA EMISSÃO DO

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.903.621/0001-71

No montante de

R\$ 490.000.000,00

(quatrocentos e noventa milhões de reais)

Código ISIN: BRHSLGCTF009

Código de Negociação na B3: HSLG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: "Logística"

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/[•], em [•] de [•] de 2020



Nos termos do disposto nos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e das demais disposições legais aplicáveis, o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43 ("**Bradesco BBI**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de 4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) novas cotas ("**Novas Cotas**" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 4ª (quarta) emissão do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Emissão**" e "**Fundo**", respectivamente), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) ("**Montante da Oferta**").

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do HSI Logística 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

O Fundo foi originalmente constituído sob a denominação "PRAT 10 Fundo de Investimento Imobiliário", nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do PRAT 10 Fundo de Investimento Imobiliário", realizado em 19 de fevereiro de 2018 e registrado em 20 de fevereiro de

2019, sob o nº 1.338.630, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. A versão em vigor do “Regulamento do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Regulamento**”) foi aprovada por meio da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 27 de outubro de 2020 (“**AGC de Alteração do Regulamento do Fundo**”). A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados por meio da assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 28 de outubro de 2020 (“**AGC do Fundo**”), a qual foi registrada sob o nº [--], em [data], no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. **Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Características do Fundo”, no item 8 abaixo.**

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 (“**Lei nº 8.668/93**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.

HISTÓRICO DE EMISSÕES DO FUNDO

A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo. A totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo previamente à Oferta foi subscrita e integralizada pelo Único Cotista (conforme definido no Prospecto Definitivo), o qual, atualmente, detém a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. **Para mais informações sobre os riscos relacionados à concentração das Cotas, vide a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos ao Fundo e à Carteira de Ativos – Risco relativo à concentração e pulverização”, nas páginas 114 do Prospecto.**

ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, 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 gestor que venha a substituí-lo, observado disposto no “Segundo Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 28 de outubro

de 2020, 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/2020/[•], em [•] de [•] de 2020, 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 desde 20 de julho de 2020 ("**Código ANBIMA**").

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA ("**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 Novas Cotas realizada pela B3. O início da negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata* e obtenção da autorização da B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (conforme abaixo definido) que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata* 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 tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.621/0001-71.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Logística.
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Gestor	HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA. , acima qualificada.



Custodiante

O Administrador, conforme acima qualificado.

Escriturador

O Administrador, conforme acima qualificado.

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, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.

Formador de Mercado

O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472 ("**Formador de Mercado**"). Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 384**"), do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

Objetivo e Política de Investimentos do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em direitos reais sobre imóveis construídos, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("**Imóveis Alvo**"); e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("**SPE**"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário ("**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 SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("**FIP**"), que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de 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**").

Adicionalmente, o Fundo poderá investir nos ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo

("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (i) direitos reais sobre imóveis em construção, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("**Imóveis em Construção**"); (ii) ações ou cotas de SPEs, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIs e que invistam em Imóveis em Construção; (iii) cotas de FIP, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs e que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir em Imóveis em Construção; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos Ativos Alvo; (v) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos ("**Instituição Financeira Autorizada**"); (vi) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; (viii) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição, ao menos de forma indicativa: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional de longo prazo, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária cujo laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidencie que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; (ix) cotas de fundos de investimento que tenham por objetivo investir em títulos e valores mobiliários (incluindo certificados de recebíveis imobiliários); e (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

O investimento pelo Fundo em Imóveis em Construção caracterizados como projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, em fase pré-operacional e que não possuam, na data do investimento pelo Fundo, locatário definido ou contrato "atípico" de locação em vigor, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, estará limitado ao

montante equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

As aquisições, alienações e demais formas de investimento e desinvestimento dos Ativos, 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.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Observadas as normas editadas pela CVM e o limite fixado na Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "**Ativos Financeiros**"): (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Para mais informações acerca do Fundo veja a Seção "Sumário do Fundo – Estratégia de Investimentos do Fundo – Objetivo e Política de Investimentos", na página 45 do Prospecto.

Taxa de Administração

O Fundo pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 0,90% (nove décimos por cento) ao ano, calculada com base (a) 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**"), caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou (b) no valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "a", que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o Valor de Mercado ("**Taxa de Administração**"), observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma

remuneração, a ser calculada de forma *pro rata temporis* com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) ("**Remuneração do Administrador**"):

Valor de Mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 500.000.000,00	0,12%
De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R\$ 1.000.000.001,00 até R\$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R\$ 2.500.000.001,00	0,08%

O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma *pro rata temporis* sobre o Valor de Mercado ("**Remuneração do Gestor**").

A Remuneração do Gestor deverá ser provisionada diariamente e paga mensalmente, observado que, na data da divulgação da distribuição de rendimentos do Fundo, imediatamente subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da data de integralização das Cotas desta Emissão ("**Data de Divulgação de Rendimento**" e "**Data de Integralização**", respectivamente), o Administrador informará aos Cotistas o montante pago pelo Fundo a título de Remuneração do Gestor entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento.

I – O Gestor fará jus ao recebimento dos valores que tiverem sido apurados e provisionados entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento, mas que, eventualmente, não tiverem sido pagos a título de Remuneração do Gestor ("**Remuneração Devida**"), caso sejam verificadas, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive), as seguintes hipóteses: (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas forem superiores a 7,0% (sete inteiros por cento) ao ano, calculado de forma *pro rata temporis*, sobre o produto entre o valor das Novas Cotas na Data de Integralização

e o montante total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização ("**Parâmetro**"), e (b) a remuneração paga ao Gestor for inferior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.

II – A Remuneração do Gestor será reduzida até o limite de 50% (cinquenta por cento) do montante calculado com base no disposto no parágrafo acima, caso seja verificado que, entre a Data de Integralização e a Data de Divulgação de Rendimento (inclusive): (a) os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro, e (b) a remuneração paga ao Gestor foi superior à Remuneração Devida, nos termos do Regulamento.

Para fins do disposto no item I acima, quaisquer pagamentos feitos ao Gestor nos termos deste item não poderão reduzir o rendimento anual por Cota a valores inferiores ao Parâmetro.

Para fins do disposto no item II acima, a Remuneração do Gestor será reduzida, no limite do necessário, para que ocorra a recomposição do Parâmetro, sendo certo que a Remuneração do Gestor não será, em hipótese alguma, inferior a zero.

Em caso de emissões subsequentes à presente 4ª Emissão, o Parâmetro a ser utilizado para a verificação prevista no parágrafo acima deverá ser calculado da seguinte forma:

$$\text{Parâmetro} = [(7,0\% * VC4 * MT4) + (7,0\% * MC)] / [(VC4 * MT4) + MC]$$

Em que:

VC4 = Valor das Cotas da 4ª emissão do Fundo na Data de Integralização

MT4 = Montante Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização

MC = Montante Captado pelo Fundo em emissões subsequentes à 4ª emissão de Cotas

Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, já abrangida pela Taxa de Administração.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) 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.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório



Taxa de Performance

dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

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 e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 12º (décimo segundo) 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 ($TP > 0$):

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

Em que:

$$B = \sum [S/12 * MCT]$$

$$MCT = VC4 * MT4 * (1 + IPCA4) + \sum MCI * (1 + IPCAi) - \sum MAi * (1 + IPCAi)$$

TP = Taxa de Performance Semestral

DB = Distribuição Bruta no Semestre

B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro.

S = Spread de 6,5% ao ano

VC4 = Valor das Cotas da 4ª emissão do Fundo na Data de Integralização

MT4 = Quantidade Total de Cotas imediatamente após a Data de Integralização

MCI = Montante captado pelo Fundo em cada uma das emissões subsequentes à 4ª emissão de Cotas

MAi = Montante amortizado pelo Fundo em datas posteriores à 4ª emissão de Cotas

MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o Valor de Mercado do Fundo imediatamente após a 4ª emissão de Cotas, o somatório do produto entre MCI e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAi e (1+IPCAi) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer

**Taxa de Ingresso e
Taxa de Saída**

**Política de Distribuição de
Resultados**

IPCA4 = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurada, de forma *pro rata temporis*, entre a Data da Integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive)

IPCAi = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurado, de forma *pro rata temporis*, entre data de cada integralização de Cota das emissões subsequentes à 4ª emissão de Cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive),

IPCAii = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive).

A Taxa de Performance, assim como a Remuneração do Gestor, obedecerá a redação dos artigos 34 e 35, do Regulamento.

O Administrador, em conjunto com o Gestor, poderá definir uma taxa de distribuição primária a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas, inclusive os Cotistas que vierem a exercer o direito de preferência, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção de eventual taxa de distribuição primária, o Fundo não cobrará taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas

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 de março de 2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período, caso existam, poderão, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. 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, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da reserva de contingência do Fundo, com base em recomendação apresentada pelo Gestor,

desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas a seguir: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) adiantamentos aos locatários dos Imóveis Alvo, e, se for o caso, dos Imóveis em Construção que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (vi) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis Alvo, dos Imóveis em Construção e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

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

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

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

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas 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 pela instituição escrituradora das Cotas.

Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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) têm 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 23

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 24 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 24, 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.

Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas” na página 68 do Prospecto.

Portfólio

O Portfólio é composto pelos imóveis descritos na seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Portfólio do Fundo” na página 69 do Prospecto, onde pode ser encontrada a descrição completa do Portfólio. Sem prejuízo da existência dos Ativos que compõem o Portfólio, o Fundo poderá adquirir outros Ativos durante seu prazo de duração, observada sua política de investimentos e a regulamentação aplicável.

Emissão de Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. **Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção “Sumário do Fundo – Capital Autorizado e Novas Emissões” na página 48 do Prospecto.**

Demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas

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

CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão

A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.



Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados com base na AGC do Fundo
Montante da Oferta	Montante de R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão.
Quantidade de Novas Cotas	4.900.000 (quatro milhões e novecentas mil) Novas Cotas.
Preço de Emissão	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão das Novas Cotas é de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.
Lote Adicional	Não será admitida, conforme faculta o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a opção de emissão de lote adicional das Novas Cotas, no montante de até 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor (" Investimento Mínimo "), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 90 do Prospecto.
Procedimento para subscrição e Integralização de Novas Cotas	<p>A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, 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).</p> <p>Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta (conforme abaixo definido) a qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva (conforme abaixo definido) ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 88 do Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional", na página 91 do Prospecto, respectivamente.</p>
Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas	As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados ao pagamento antecipado dos montantes devidos no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira),

Direito de Preferência

2ª (segunda), e 3ª (terceira) séries da 14ª (décima quarta) emissão da Vert Companhia Securitizadora, companhia aberta, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Securitizadora**"), da 2ª (segunda) série da 15ª (décima quinta) emissão da Securitizadora e da 1ª (primeira) série da 17ª (décima sétima) emissão da Securitizadora (em conjunto, "**CRIs**"), observados os procedimentos descritos no Prospecto. O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à formação de reserva para regularização dos ativos do Fundo, conforme necessário, à recomposição da Reserva de Contingência do Fundo, bem como à aplicação em Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo II do Regulamento e discricionariedade do Gestor para tanto.

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 77 do Prospecto.

Observado o disposto no Regulamento, foi deliberada na AGC do Fundo a renúncia do atual Cotista ao direito de preferência no âmbito da Oferta.

Coordenadores

Banco Itaú BBA S.A. e **Banco Bradesco BBI S.A.**, acima qualificados.

Participantes Especiais

São as seguintes 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 (i) assinaram carta convite e outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, celebrassem o termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**"); ou (ii) celebraram 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.

Instituições Consorciadas

São as seguintes instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas diretamente pelos Coordenadores a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada: [--] ("**Instituições Consorciadas**"). As Instituições Consorciadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

Instituições Participantes da Oferta

Público Alvo da Oferta

Em conjunto, os Coordenadores, as Instituições Consorciadas e os Participantes Especiais.

A Oferta é destinada a: (i) pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que equivale à quantidade máxima de 5.000 (cinco mil) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo ("**Investidores Não Institucionais Varejo**"); (ii) pessoas físicas ou jurídicas, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou superior a R\$500.100,00 (quinhentos mil e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 5.001 (cinco mil e uma) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("**Investidores Não Institucionais Private**") e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais Varejo, "**Investidores Não Institucionais**"), sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados; e (iii) fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil ("**Investidores Institucionais**") e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**").

No âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada ("**Instrução CVM 494**").

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

Será garantido aos Investidores o tratamento justo 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 Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Para maiores informações sobre o Público-Alvo da Oferta, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Público Alvo da Oferta" na página 68 do Prospecto.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a Oferta das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

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

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 37 do Prospecto;
- (ii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);
- (iii) os materiais publicitários e documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) foi utilizada a sistemática que permitiu o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado no Prospecto;

- (v) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeteu primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta);
- (vii) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento aos Coordenadores, na data específica para o recebimento das ordens de investimento, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” do Prospecto;
- (viii) observados os termos e condições do Prospecto, a Oferta somente teve início após (a) a concessão do registro da Oferta pela 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;
- (ix) no mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não

Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional;

- (x) até o Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), os Coordenadores receberão as ordens de investimento de Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xi) 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 Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar ou confirmar eletronicamente (a) o boletim de subscrição das Cotas, no qual deverá declarar sua condição de Investidor Institucional ou Investidor Não Institucional, bem como sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (b) o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; e
- (xiii) 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.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja a seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” do Prospecto.

Distribuição Parcial

Não será admitida, conforme facultam os artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas. Assim, caso não haja a subscrição e integralização do Montante da Oferta por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, a Oferta será cancelada, sendo que todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento serão automaticamente cancelados.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais pedidos de reserva (“**Pedido de Reserva**”) junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, serão considerados apenas os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta. No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Período de Reserva

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 6 de novembro de 2020 e 7 de dezembro de 2020, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 101 do Prospecto.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação deste 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 deste Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.



Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada (“**Instrução CVM 505**”): (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou qualquer das 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 de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas 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 a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de alocação 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, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos (“**Procedimento de Alocação de Ordens**”).

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em

relação ao Montante da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 127 DO PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Durante o Período de Reserva, 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 Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Pedidos de Reserva, sendo cancelados os Pedidos de Reserva apresentados às demais Instituições Participantes da Oferta. No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 88 do Prospecto.

No mínimo, 490.000 (quatrocentas e noventa mil) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado

**Critério de Rateio da
Oferta Não Institucional**

prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 245.000 (duzentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e, alocar as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva 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 Reserva 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 Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo e não alocado aos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas.

Adicionalmente, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, as Novas Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Private serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private e não alocado aos Investidores Não Institucionais Private, 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, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, ou aumentar tais quantidades até o limite máximo do Montante da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, 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, observado o Investimento Mínimo e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 91 do Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de rendimentos *pro rata* 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 tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 127 DO PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas conforme previsto abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, 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 inscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e os recursos eventualmente depositados pelos Investidores deverão ser restituídos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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.

Inadequação de Investimento

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

**Alteração das circunstâncias,
revogação ou modificação,
suspensão e cancelamento da
Oferta**

patrimônio líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 105 a 128 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 COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores 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, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta, em comum acordo com o Gestor, 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, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas, na forma e nas condições previstas no Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00

horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter seus Pedidos de Reserva ou suas ordens de investimento, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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. No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores, as Instituições Consorciadas e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de

investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, 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 ou da revogação, conforme o caso.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, 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 data da respectiva revogação.

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 105 A 128 DO PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/INTEGRALIZAÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



Demais Características da Emissão e da Oferta

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

FORMADOR DE MERCADO

O Fundo, representado pelo Administrador, pode vir a contratar um ou mais Formador de Mercado, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

4 de dezembro de 2020.

DATA DE LIQUIDAÇÃO

14 de dezembro de 2020.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	14/08/2020
2.	Protocolo de atendimento de exigências na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	29/10/2020
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	03/11/2020
4.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais	06/11/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	19/11/2020
6.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	04/12/2020
7.	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/12/2020

8.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	07/12/2020
9.	Procedimento de Alocação de Ordens	08/12/2020
10.	Data de Liquidação das Novas Cotas	14/12/2020
11.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	15/12/2020

(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.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 26 deste Anúncio de Início.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação deste Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 52 e 54-A, ambos da Instrução CVM 400: **(i) Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** *website:* www.brltrust.com.br (neste *website* acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar "FII", localizar o Fundo "HSI Logística FII" e então localizar o Anúncio de Início); **(ii) Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A.:** *website:* www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário" em "Empresas/Produto", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Outubro", e, então, localizar o Anúncio de Início); **(iii) Bradesco BBI: BANCO BRADESCO BBI S.A.:** *website:* <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website* clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o Anúncio de Início); **(iv) CVM – Comissão de Valores Mobiliários:** *website:* <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 "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o Anúncio de Início); e **(v) B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:** *website:* www.b3.com.br (neste *website*, clicar em

"Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Anúncio de Início).

O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites: **(i) Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** *website:* www.brtrust.com.br (neste *website* acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar "FII", localizar o Fundo "HSI Logística FII" e então localizar o documento procurado); **(ii) Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A.:** *website:* www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário" em "Empresas/Produto", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Outubro", e, então, localizar o documento procurado); **(iii) Bradesco BBI: BANCO BRADESCO BBI S.A.:** *website:* <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website* clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento procurado); **(iv) CVM – Comissão de Valores Mobiliários:** *website:* <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 "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento procurado); e **(v) B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:** *website:* www.b3.com.br (neste *website*, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado).

OUTRAS INFORMAÇÕES

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador e dos Coordenadores, nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar, parte

CEP 01451-011, São Paulo - SP

Website: www.brtrust.com.br

Para acessar o Prospecto, neste *website*, acessar "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar "FII", localizar o Fundo "HSI Logística FII" e clicar em "Prospecto".

Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A.

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

CEP 04538-132, São Paulo – SP

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

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário" em "Empresa/Produto", selecionar "2020" em seguida, clicar em "Outubro" e então localizar o "Prospecto".

Bradesco BBI

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo – SP

Website: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx>

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário", 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 "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Logística 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 "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto".

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta. 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 Administrador, o Gestor e os Coordenadores alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

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

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

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.

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.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO “SUMÁRIO DO FUNDO – REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO” NA PÁGINA 129 DO PROSPECTO.

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

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES NOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.



HSI HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

A OFERTA SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

AO CONSIDERAR A SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATEM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E A OFERTA ESTÃO EXPOSTOS.

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

São Paulo, 4 de dezembro de 2020.



Coordenador Líder



Coordenador



Gestor



Administrador