

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.360.687/0001-50

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRHSAFCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: HSAF11

TIPO ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa*

SEGMENTO ANBIMA: Multicategoria*

*classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão e nas

“Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos

de Terceiros”, vigente a partir de 30 de novembro de 2023.

Registro da Oferta nº [•], em [•] de [•] de 2024**

**concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

O **HSI ATIVOS FINANCEIROS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 35.360.687/0001-50 (“**Fundo**”), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**Administradora**”), a **HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 42.238.039/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.630, de 11 de março de 2022 (“**Gestora**” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “**Ofertantes**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 2.941.177 (dois milhões, novecentas e quarenta e uma mil, cento e setenta e sete) cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, nominativas, escriturais (“**Novas Cotas**”), da 4ª (quarta) emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), todas com valor nominal unitário de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) por Nova Cota (“**Preço de Emissão**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente,

R\$ 250.000.045,00*

(duzentos e cinquenta milhões e quarenta e cinco reais)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 352.942 (trezentas e cinquenta e duas mil, novecentas e quarenta e duas) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.070,00 (trinta milhões e setenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

HSI ATIVOS FINANCEIROS - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

HSI

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 4ª (quarta) Emissão de Cotas do HSI Ativos Financeiros – Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	22/04/2024
2	Data-base para identificação de Cotistas com Direito de Preferência	25/04/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	29/04/2024
4	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	06/05/2024
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/05/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	10/05/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	13/05/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	14/05/2024
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/05/2024
10	Data de realização do Procedimento de Alocação	29/05/2024
11	Data de Liquidação da Oferta	04/06/2024
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/10/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. 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 Novas Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, na página 47 do Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* abaixo indicados.

- Administradora**

www.brltrust.com.br (neste *website* clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “FII”, selecionar “HSI Ativos Financeiros FII” e, então, clicar na opção desejada);

- Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “HSI Ativos Financeiros – Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Quarta Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar na opção desejada);

- Gestora**

https://hsaf.hsifii.com/ (neste *website*, clicar em “Governança”, em seguida em “Emissões”, e então selecionar a opção desejada);

HSI ATIVOS FINANCEIROS - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

- **CVM**

www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “HSI Ativos Financeiros – Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada);

- **Fundos.NET**

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “HSI Ativos Financeiros – Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

- **B3**

www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HSI Ativos Financeiros – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada); e

- **Participantes Especiais**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (**www.b3.com.br**).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 22 de abril de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



HSI ATIVOS FINANCEIROS - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

HSI