

ANÚNCIO DE INÍCIO

HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 35.586.415/0001-73

REGISTRO DA OFERTA CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/078
EM 16 DE JUNHO DE 2023

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 ("**Fundo**"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), que conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("**AGE**") realizada por meio de consulta formal aos Cotistas, encerrada em 23 de maio de 2023, foi aprovada a 3ª Emissão de cotas do Fundo ("**3ª Emissão**" e "**Cotas**", respectivamente), submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Oferta**" e "**Resolução CVM 160**", respectivamente).

As principais características da Oferta estão descritas abaixo:

- (a) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("**Gestora**" e "**Coordenador Líder**"), em regime de melhores esforços de colocação e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160;
- (b) **Público-alvo.** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160;
- (c) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** As Cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 3ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de

responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão;

- (d) Preço por Cota. O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 3ª Emissão, equivalente a R\$ 74,11 (setenta e quatro reais e onze centavos), equivalente à média do valor de fechamento das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 180 dias (de 28/10/22 a 28/04/23), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota").
- (e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 3ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 3ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,19 (dezenove centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta. Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 74,30 (setenta e quatro reais e trinta centavos) O Custo Unitário de Distribuição será pago na forma e prazos a serem previstos nos boletins de subscrição de Cotas e nos compromissos de investimento a serem celebrados pelos investidores;
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de R\$ 28.101.548,57 (vinte e oito milhões, cento e um mil, quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos), considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 28.173.594,10 (vinte e oito milhões, cento e setenta e três mil, quinhentos e noventa e quatro reais e dez centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Total da Oferta");
- (g) Quantidade Total de Cotas. Até 379.187 (trezentas e setenta e nove mil, cento e oitenta e sete) Cotas da 3ª Emissão;
- (h) Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 74.110,00 (setenta e quatro mil, cento e dez reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 74.300,00 (setenta e quatro mil e trezentos reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (i) Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 75 da Resolução CVM 160. As Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta ("Distribuição Parcial"), de forma que, caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta,

conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita à hipótese de condições de adesão, nos termos do art. 75 da Resolução CVM 160;

- (j) *Direito de Preferência.* Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 3ª Emissão ("Anúncio de Início" e "Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "i" abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;
- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 3ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 3ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 13,03579845112%, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) *Período de Distribuição.* O início da Oferta se iniciará com a divulgação do Anúncio de Início e, uma vez encerrada a Oferta, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");
- (m) *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão.* As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da chamada de capital;

II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN;

III. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas;

IV. Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste Suplemento, do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e

V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso IV acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais cotistas titulares de cotas, nos termos deste Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.;

- (n) Conversão das Cotas. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 3ª Emissão no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Anúncio de Encerramento da Oferta, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 3ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Anúncio de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 3ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	16-jun-23
2	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	21-jun-23
3	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	23-jun-23
4	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	04-jul-23
5	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	05-jul-23

6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	06-jul-23
7	Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência	07-jul-23
8	Data de Liquidação da Oferta	14-jul-23
9	Divulgação do Encerramento da Oferta (Anúncio de Encerramento na CVM)	17-jul-23
10	Conversão dos Recibos em Cotas	20-jul-23

Este Anúncio de Início, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HPDP/).

Foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta das cotas da 3ª Emissão do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 9º da resolução CVM 160.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 16 de junho de 2023.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO