

## PROSPECTO PRELIMINAR

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.431.747/0001-06  
("Fundo")

#### ADMINISTRADORA

### HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, c/jto 112 (parte), Itaim Bibi - São Paulo - SP  
("Administradora" ou "Hedge")

#### GESTORA

### HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 26.843.225/0001-01  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, c/jto 112 (parte), Itaim Bibi - São Paulo - SP  
("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS NOVAS COTAS DO FUNDO Nº BRHGBCSTF000  
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: HGBS11  
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Shoppings

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2024/[=], EM [=]\*

\*concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 670.200 (seiscentos e setenta mil e duzentas) cotas ("Novas Cotas"), da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo ("10ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 223,54 (duzentos e vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos) por Nova Cota ("Preço por Cota").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos e despesas estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos) por cada Nova Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 226,89 (duzentos e vinte e seis reais e oitenta e nove centavos), considerando o preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

# R\$149.816.508,00\*

(cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e  
dezesseis mil e quinhentos e oito reais)

("Montante Total da Oferta")

\*considerando o Preço por Cota, e R\$ 152.061.678,00 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição.

\*podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3").

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 13 a 35.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Preliminar está disponível, e o Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), da CVM, do Fundos.NET e da B3.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 12 de novembro de 2024. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição conforme os termos e condições da Oferta.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

A DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR É 25 DE NOVEMBRO DE 2024.



COORDENADOR LÍDER

**hedge.**  
INVESTMENTS

ADMINISTRADORA

**hedge.**  
INVESTMENTS

GESTORA

**hedge.**  
INVESTMENTS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

FREITASLEITE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta .....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Nova Cota e custo unitário de distribuição .....	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b> .....	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	11
<b>4. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>13</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	15
<b>5. CRONOGRAMA</b> .....	<b>37</b>
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: .....	39
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS NOVAS COTAS NEGOCIADAS</b> .....	<b>41</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	44
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	45
6.4 Justificativa do Preço por Cota, bem como do critério adotado para sua fixação .....	45
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA</b> .....	<b>47</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	49
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	49
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	49
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>53</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	55
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	55
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das novas cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	59
8.4 Regime de distribuição .....	59
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	59
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	62
8.7 Formador de mercado .....	62
8.8 Contrato de estabilização .....	62
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	62

<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>65</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	67
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>69</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	71
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>73</b>
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	75
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....	77
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>79</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....	81
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>83</b>
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	85
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	85
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>87</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	90
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	90
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	90
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto .....	90
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>91</b>

## **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	<b>INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>REGULAMENTO VIGENTE .....</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E FATO RELEVANTE .....</b>	<b>143</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E FATO RELEVANTE .....</b>	<b>155</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>163</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO .....</b>	<b>181</b>

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 07.253.654/0001-76 (“**Coordenador Líder**”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 27 de maio de 2022, por meio do “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 28 de março de 2024 (“**Ato de Aprovação**”), e rratificada em 05 de novembro de 2024 por meio do “*Instrumento Particular de Rratificação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Ato de Rratificação**”, e em conjunto com o Ato de Aprovação, os “**Atos de Aprovação**”), bem como seus fatos relevantes divulgados em 28 de março de 2024 e 05 de novembro de 2024, e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da 10ª (décima) Emissão de Cotas do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Contrato de Distribuição**”), celebrado em 05 de novembro de 2024, entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, (“**Código ANBIMA de Administração e Gestão**”), e no “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, e suas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (em conjunto, “**Código ANBIMA de Ofertas**” e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “**Códigos ANBIMA**”), em até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”).

## 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas (i) são emitidas em classe e série únicas e conferem aos seus titulares direitos políticos, patrimoniais e econômicos idênticos; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; e (v) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores**”, respectivamente), sendo certo que aqueles que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso: (i) em valor igual ou superior a R\$ 10.000.061,90 (dez milhões e sessenta e um reais e noventa centavos) por Investidor, considerando o Preço por Cota, equivalente a no mínimo 44.735 (quarenta e quatro mil e setecentos e trinta e cinco) Novas Cotas, serão considerados “**Investidores Institucionais**”; ou (ii) em valor igual ou inferior a R\$ 9.999.838,36 (nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e oitocentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos) por Investidor, considerando o Preço por Cota, equivalente a até 44.734 (quarenta e quatro mil e setecentos e trinta e quatro) Novas Cotas, serão considerados “**Investidores Não Institucionais**”, sendo certo que no caso de Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, e os demais serão cancelados.

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções constantes do §1º do referido artigo.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 35**”): (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11 (“**Pessoas Vinculadas**”).

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

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

#### **2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Novas Cotas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 10ª 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 Novas 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.

#### **2.5 Valor nominal unitário de cada Nova Cota e custo unitário de distribuição**

O Preço por Cota objeto da 10ª Emissão é equivalente a R\$ 223,54 (duzentos e vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota corresponde ao valor patrimonial da cota apurado em 30 de setembro de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento (“**Preço por Cota**”).

Será devido pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,50% (um por cento e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso seja verificado que o valor total do Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para cobrir os custos da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora.

Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 226,89 (duzentos e vinte e seis reais e oitenta e nove centavos).

## **2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 149.816.508,00 (cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 152.061.678,00 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Montante Total da Oferta**"). Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 223.540,00 (duzentos e vinte e três mil e quinhentos e quarenta reais, considerando o Preço por Cota, e de R\$ 226.890,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos e noventa reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.000 (mil) Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Novas Cotas será, inicialmente, até 670.200 (seiscentos e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente**

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos nos Capítulos IV e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão da Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472<sup>1</sup>, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”) a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“**Instrução CVM 555**”), poderão ser aplicados nos seguintes ativos (“**Ativos-Alvo**”):

- Prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente Shopping Centers;
- Lojas e salas comerciais;
- Direitos sobre empreendimentos imobiliários;
- Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; e
- Cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Com relação a cotas de fundos de investimento imobiliário (“**FII**”), o Fundo poderá investir em FII que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

A aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, sendo que o investimento poderá se dar através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos no Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, deverão atender aos seguintes critérios de enquadramento:

- A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as aplicações em ao menos 3 (três) ativos localizados dentro do território nacional;
- Os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);
- Os ativos poderão estar localizados em quaisquer regiões do Brasil, cuja área de influência do imóvel seja de, no mínimo, 500.000 (quinhentos mil) habitantes;
- Os ativos devem estar em operação quando da sua aquisição;
- A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo deverá ser feita por operadores conceituados; e
- O Fundo poderá investir em complexos multiuso ou de uso misto, incluindo participações nos outros segmentos de exploração de tais ativos, desde que a atividade principal do empreendimento seja a exploração comercial.

**Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora” na página 32 deste Prospecto Preliminar.**

**O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

---

<sup>1</sup> Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução da CVM nº 175, de 22 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

**NA DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do parágrafo único do artigo 8º do Regulamento, foi aprovada por 37,73% (trinta e sete inteiros e setenta e três centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de outubro de 2018.

A possibilidade de: (i) os serviços de administração e de comercialização dos espaços dos ativos que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo serem prestados por empresa especializada, remunerada em condições comerciais de mercado, que possua relação societária, direta ou indireta, com a Administradora, com a Gestora ou pessoas a elas ligadas, (ii) possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros, com a consequente inclusão de novo parágrafo 1º no artigo 10 do Regulamento e renumeração dos parágrafos seguintes: a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras; c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos; d) Indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas; e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas; e f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM 472; e (iii) possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item (ii) acima, todos os itens nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 20, IX, do Regulamento, foi aprovada por 28,03% (vinte e oito inteiros e três décimos por cento) em relação ao item (i), 28,11% (vinte e oito inteiros e onze centésimos por cento) em relação ao item (ii) e 30,29% (trinta inteiros e vinte e nove centésimos por cento) em relação ao item (iii), todas as porcentagens em relação ao total de cotistas emitidas pelo Fundo, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de março de 2024.

Não obstante o disposto acima, caso o Fundo venha a adquirir ativos imobiliários que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

**CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.**

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DE MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.**

**3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.**

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

#### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Novas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Novas Cotas.

Não obstante, os ativos objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de crédito**

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos-Alvo, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Novas Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo**

As Novas Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Nova Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados a Fatores macroeconômicos relevantes**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de mercado dos Ativos do Fundo**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Novas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco da Marcação a Mercado**

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos outros ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Novas Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Novas Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Novas Cotas pelo Investidor no mercado secundário, podendo afetá-lo negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, a Dengue, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados a Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Perda da isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários na data deste Prospecto, existe o risco de que possam ser modificadas no futuro. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Perda da isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário**

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo, com as exceções previstas em lei, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo**

O investimento nas Novas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Novas Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Ativos-Alvo. A desvalorização ou desapropriação de Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo Oferta, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Ativos-Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os outros ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos-Alvo da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos

poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos-Alvo, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco imobiliário**

O preço dos Ativos-Alvo, dos demais ativos investidos pelo Fundo, bem como dos outros ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos-Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Novas Cotas e causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Ativos-Alvo, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, causando, portanto, prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos jurídicos**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Novas Cotas**

O Fundo é administrado pela Administradora, a carteira do Fundo é gerida pela Gestora e suas Novas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem em pessoas jurídicas do mesmo grupo econômico (sendo que o Coordenador Líder e a Administradora são a mesma pessoa jurídica). Assim, poderá haver potenciais interesses conflitantes, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo e a Gestora pertence ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder/Administradora, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos**

Na hipótese da transferência da propriedade, integral ou parcial, dos Ativos-Alvo para o Fundo, condôminos e sócios terão a preferência na aquisição do respectivo Ativo-Alvo, em igualdade de condições, devendo o vendedor dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Assim, caso algum dos coproprietários opte por exercer seu direito de preferência, o Fundo poderá vir a não concretizar a aquisição do referido Ativo-Alvo Oferta, de forma que os recursos que seriam destinados a tal ativo serão utilizados em outros ativos que atendam à Política de Investimentos do Fundo. Nesta hipótese, caso a Administradora não encontre outro Ativo que atenda a Política de Investimentos do Fundo para substituir a aquisição dos Ativos-Alvo, a rentabilidade do Fundo será adversamente impactada e os investidores serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de Compartilhamento do Controle**

A titularidade dos Ativos-Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos-Alvo. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de Alterações na Lei nº 8.245/91**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas poderão ser afetados negativamente, o que ocasionará prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de Outras Restrições de Utilização do Ativos-Alvo pelo Poder Público**

Outras restrições aos Ativos-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento dos próprios Ativos-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Ativos-Alvo pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings**

A estrutura concebida para a exploração dos Ativos-Alvo envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, de forma que o Cotista será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco do investimento em *Shopping Center***

O Fundo tem por objeto o investimento em *shopping center*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos *shoppings centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *shopping center*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada

*shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

A administração dos shopping centers poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra dos shoppings centers a ser desenvolvimento em seus Ativos-Alvo e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos shoppings center, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo relativo a tais shoppings centers em desenvolvimento, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos shoppings centers pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas e da carteira do Fundo**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Novas Cotas em hipótese alguma. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo, o que os afetará negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do

Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Novas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos relacionados à Liquidez Reduzida dos Investimentos**

A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo e nos outros ativos têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar seus Ativos, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco do Investimento nos Outros Ativos**

O Fundo poderá investir em outros ativos e tais outros ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de desvalorização dos imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Ativos-Alvo, bem como os demais imóveis que possam vir a compor a carteira do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, podendo afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco da Distribuição Parcial**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, vide item "3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente" deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Total da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos decorrentes da exploração dos Ativos-Alvo e outros ativos estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos-Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos relacionados à diligência jurídica ter apresentado escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis e direitos de superfície a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)**

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos shopping centers que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os shopping centers que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Novas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos de interpretação da Lei 8.668 em relação ao previsto na Resolução CVM 175 com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo**

A Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668") dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo "*não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas*". No entanto, dada a natureza condominial dos fundos de investimento, apesar dos tribunais interpretarem as atuais normas que regem os fundos de investimento no sentido de que a responsabilidade dos cotistas do fundo de investimento é ilimitada em qualquer hipótese. A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**"), que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

Tendo isso em vista, a depender (i) antes da entrada em vigor da Resolução CVM 175, da interpretação dos tribunais sobre a natureza do Fundo e possibilidade de limitação de sua responsabilidade, e (ii) após a entrada em vigor da Resolução CVM 175, do que será previsto no Regulamento ao longo da vigência do Fundo em razão das novas normas que entrarão em vigor, e caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo por qualquer motivo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar quanto a aportes adicionais de capital no Fundo.

Além disso, mesmo que os Cotistas aprovem o aporte de recursos em caso de patrimônio negativo, a depender da capacidade financeira dos Cotistas não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relacionado ao Período de Exercício do Direito de Preferência e Período de Reservas serem concomitantes**

Considerando que o Período de Reservas estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento enviado(a) pelos Investidores somente será acatado(a) até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas terão referidos valores devolvidos com base no Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observados os Critérios de Restituição de Valores. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de regularidade dos imóveis**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Os recibos das Novas Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relacionados à regularidade de área construída**

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de exposição associados à locação de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de shopping centers dos Ativos-Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco Regulatório**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo, afetando o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relacionado à importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, ocasionando prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos**

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos-Alvo derivados de empreendimentos imobiliários específicos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de uso de derivativos**

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo**

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias afetarão adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações ensejará risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos dos Ativos-Alvo e podendo, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos Relacionados à Participação de pessoas vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, não se aplicando: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público da Oferta, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, a Oferta será cancelada e os Investidores terão seus Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de liquidação do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou outros ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relacionados à Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários**

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Novas Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os demais ativos que poderão ser investidos pelo Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de outros ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Novas Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Novas Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Novas Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas de emissão do Fundo com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo às novas emissões de Novas Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Novas Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas emissão de do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Novas Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de desastres naturais e sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos-Alvo será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Novas Cotas e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos-Alvo de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos ambientais**

Os Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente,

tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos-Alvo, bem como dos demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos shopping centers em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Novas Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Os contratos de locação comercial urbanos são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos relacionados à inexistência de rendimento pré-determinado**

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC ou por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os Investidores estão sujeitos ao risco de não obter rendimento ou obter rendimento menor do que pretendiam com o investimento nas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relacionado à aquisição de imóveis**

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos-Alvo. O processo de aquisição dos Ativos-Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pela Gestora, o procedimento de diligência realizado pela Administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo não conseguirá adquirir Ativos-Alvo, ou então não vai adquirir Ativos-Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias impactarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis**

Os Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para shopping centers em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis**

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda dos Ativos-Alvo, bem como de demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar as locações dos Ativos-Alvo, tais ativos podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Novas Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Novas Cotas e poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados**

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, podendo causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175**

Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023. As alterações no Regulamento para atendimento da nova regulamentação poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas, podendo afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

### **Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:**

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Divulgação do Ato de Aprovação e do respectivo Fato Relevante	28/03/2024
2	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	28/03/2024
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Interrupção da Análise da Oferta na CVM	29/06/2024
4	Protocolo de requerimento para retomada da análise da Oferta Divulgação do Comunicado de Retomada da Análise da Oferta na CVM	04/10/2024
5	Recebimento das primeiras exigências da CVM relativas à Oferta	04/11/2024
6	Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativas à Oferta na CVM Divulgação do Ato de Rerratificação da Oferta e seu Fato Relevante	05/11/2024
7	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	05/11/2024
8	Início do <i>Roadshow</i>	06/11/2024
9	Início do Período de Reservas	12/11/2024
10	Recebimento das exigências da CVM relativas aos vícios sanáveis	25/11/2024
11	Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativas aos vícios sanáveis na CVM e reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	25/11/2024
12	Data-Base do Direito de Preferência	26/11/2024
13	Obtenção do Registro da Oferta da CVM	28/11/2024
14	Divulgação do Anúncio e Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo e reapresentação da Lâmina	28/11/2024
15	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	29/11/2024
16	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	05/12/2024
17	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/12/2024
18	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/12/2024
19	Encerramento do Período de Reservas	12/12/2024
20	Data de realização do Procedimento de Alocação	16/12/2024
21	Data de divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	18/12/2024
22	Data de Liquidação da Oferta	19/12/2024
23	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/05/2025

<sup>(1)</sup> 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, vide 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 49 deste Prospecto.

<sup>(2)</sup> As datas indicadas acima são estimativas.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** [www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/) (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

**Gestora:** [www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/) (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

**Coordenador Líder:** [www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/) (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas em Análise”, em seguida em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a 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 “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

**Intermediários Contratados:** Informações adicionais sobre os Intermediários Contratados podem ser obtidas nas dependências dos Intermediários Contratados e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irreatável, a integralizar as Novas Cotas por ele adquiridas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

Caso a Oferta seja iniciada e já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS NOVAS COTAS NEGOCIADAS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

A tabela abaixo indica a cotação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 30/09/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
2024	201,82	234,00	220,80
2023	174,80	234,08	215,57
2022	160,05	216,21	185,90
2021	155,25	221,49	194,16
2020	142,50	306,99	227,47

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 30/09/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
3T2024	201,82	220,98	212,14
2T2024	205,40	229,83	219,27
1T2024	224,81	234,00	229,21
4T2023	218,09	230,99	225,47
3T2023	215,20	234,08	228,69
2T2023	178,37	218,85	201,75
1T2023	174,80	190,88	180,98
4T2022	177,24	215,88	198,38
3T2022	168,38	216,21	198,23

<b>Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 30/09/2024)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
Setembro-2024	201,82	212,00	208,30
Agosto-2024	210,45	218,39	213,14
Julho-2024	207,47	220,98	214,99
Junho-2024	205,40	218,65	211,94
Maiο-2024	217,45	222,49	219,81
Abril-2024	221,10	229,83	225,99

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de negociação da Cota;

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos negociação da Cota no período; e

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de negociação da Cota.

## 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no artigo 14, item (ii) do Regulamento, as Novas Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência.

### Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 2º (segundo) dia útil anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 5,26481170168% ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**").

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser adquiridas por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiroscessionários, total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas do Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser adquirida, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta.

A integralização das Novas Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e de montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

**6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/09/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/09/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2024) (R\$)
12.729.800,00	2.845.680.091,44	223,54

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	1.000,00	12.730.800,00	2.845.903.636,20	223,54	0,01%
2	670.200,00	13.400.000,00	2.995.499.789,89	223,54	5,00%

\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, considerando o Preço por Cota.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta, considerando o Preço por Cota.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, considerando o Preço por Cota.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de setembro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

**6.4 Justificativa do Preço por Cota, bem como do critério adotado para sua fixação**

O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de setembro de 2024, nos termos do artigo 13 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

### **7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, o Fundo tem a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE 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.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.**

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

### **7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

#### **Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

A modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta pela CVM, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida pelo Coordenador Líder à aprovação prévia da CVM. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM não demanda aprovação prévia da CVM, porém, será analisada no decorrer do período de análise do registro, observado o disposto na Resolução CVM 160.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação ou de modificação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo 6º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de modificação ou revogação da Oferta é automaticamente deferido se não houver manifestação da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos 4º e 5º do artigo 67 da Resolução CVM 160 mencionados acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores (inclusive dos Cotistas do Direito de Preferência), juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM e, a requerimento do Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar.

Caso a Oferta seja modificada: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, se contratadas, deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo 1º artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive do Cotista que exerceu o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, o rito disposto neste parágrafo deve ser adotado também por oportunidade da apresentação do requerimento de modificação da Oferta. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do seu registro; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive do Cotista que exerceu o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme abaixo definidas), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor (inclusive o Cotista que exerceu o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista no Prospecto Definitivo, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, de seu termo de aceitação da Oferta (“**Termo de Aceitação da Oferta**”) ou da sua ordem de investimento (“**Ordem de Investimento**”), conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do exercício do seu Direito de Preferência, do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso (“**Crítérios de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO**

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

## 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada aos Investidores, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 7 deste Prospecto.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reservas, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Total da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Total da Oferta.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta ou da sua Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Reservas, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação junto à uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVAS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço por Cota, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, até as 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, e o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

#### Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reservas, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas, todos os Termos de Aceitação da Oferta 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 Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e considerando que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão aumentar este percentual até o limite máximo do Montante Total da Oferta, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Termos de Aceitação, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termos de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Termos de Aceitação ("**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**").

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou das Ordens de Investimentos, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser adquiridas, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua Ordem de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Ordem de Investimento e/ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVAS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITAMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“**Critérios de Colocação da Oferta Institucional**”).

#### Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. 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 e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 respectiva data de liquidação até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado depois da divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas adquiridas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

**NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.**

### **8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das novas cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Emissão e a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado em 28 de março de 2024, constante no Anexo III a este Prospecto, e rerratificados conforme ato particular celebrado em 05 de novembro de 2024, constante no Anexo IV a este Prospecto.

### **8.4 Regime de distribuição**

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária, registrada na CVM sob o rito ordinário, nos termos do artigo 28, inciso IV, da Resolução CVM 160, de cotas do Fundo de, inicialmente, até 670.200 (seiscentos e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 223,54 (duzentos e vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos) por Cota, considerando o Preço por Cota e R\$ 226,89 (duzentos e vinte e seis reais e oitenta e nove centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 149.816.508,00 (cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 152.061.678,00 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

### **8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“**Intermediários Contratados**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”). Para formalizar a adesão dos Intermediários Contratados ao processo de distribuição das Novas Cotas, os Intermediários Contratados deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**”), observado que a Gestora, que participará do processo de distribuição das Novas Cotas, nos termos e condições do Contrato de Distribuição, deverá aderir à distribuição por meio da assinatura ao Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, sendo certo que a Gestora, na qualidade de distribuidora da Oferta, é considerada um Intermediário Contratado.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Total da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após a verificação cumulativa das seguintes condições: (a) a concessão do registro ordinário da Oferta pela CVM; (b) a obtenção do registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da B3, do Fundos.Net e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”); (d) a divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas nos Meios de Divulgação, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”).

As Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação**”).

Não foi ou será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das Cotas (*bookbuilding*).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Intermediários Contratados recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, após o protocolo de requerimento para atendimento das primeiras exigências relativas à Oferta na CVM, serão disponibilizados Prospecto Preliminar e a Lâmina, bem como o Aviso ao Mercado será divulgado conforme cronograma descrito no Prospecto e, anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para os potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*), durante as quais o Prospecto Preliminar também será disponibilizado;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores poderão ser utilizados no período em que a Oferta esteja a mercado, sem a necessidade de aprovação prévia pela CVM, sendo certo que tais materiais serão divulgados pela Administradora, pela Gestora e pelo Coordenador Líder nos locais elencados nos Meios de Divulgação m até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, prazo no qual referidos materiais também serão encaminhados à CVM;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta; **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVAS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (vi) observado o disposto no item “(vii)” abaixo, (a) durante o período reservas, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“**Período de Reservas**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá as Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo;

- (vii) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais durante todo o Período de Reservas e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, ainda que o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Reservas exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reservas;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder ou enviar Ordem de Investimento para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (x) após o término do Período de Reservas, a B3 consolidará (a) os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Reservas, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

#### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Reservas, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto Definitivo e divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iii) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 25% ou maior, nos termos previstos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional, e se será necessário aplicar o rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (iv) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

## Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas, inclusive dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência, se dará na respectiva data de liquidação conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação será realizada via B3. Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento que tiverem sido objeto de falha na liquidação serão automaticamente cancelados.

### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado depois da divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

### **8.7 Formador de mercado**

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

### **8.8 Contrato de estabilização**

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (uma) Nota Cota (“Investimento Mínimo”).

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo,

conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) o Cotista que compuser um conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não fará jus isenção de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160 e demais normas aplicáveis, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo V deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

#### **Relacionamento entre a Hedge, na qualidade de Administradora, Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante, e a Gestora**

A Administradora e a Gestora são empresas do mesmo grupo econômico, sendo ambas sob controle comum. Assim, a Administradora e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, a Administradora presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora. Ainda, tais sociedades compartilham os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

A Administradora e a Gestora estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Nos últimos 12 (doze) meses, a Hedge atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora, conforme descritas abaixo:

(i) oferta pública de distribuição primária da 14ª (decima quarta) emissão de cotas do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19, que perfez o montante total de R\$ 1.129.950,00 (um milhão, cento e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta reais), com data de início em 17 de abril de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 12 de maio de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(ii) oferta pública de distribuição primária da 15ª (décima quinta) emissão de cotas do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19, que perfez o montante total de R\$ 1.459.110,99 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e dez reais e noventa e nove centavos), com data de início em 24 de julho de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 05 de outubro de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(iii) oferta pública de distribuição primária da 3ª (terceira) emissão de cotas do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73, que perfez o montante total 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), com data de início em 06 de junho de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 17 de julho de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(iv) oferta pública de distribuição primária da 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo, que perfez o montante total de R\$ 619.691.898,00 (seiscentos e dezenove milhões, seiscentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa e oito reais), com data de início em 15 de agosto de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 09 de outubro de 2023, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data; e

(v) oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.385.174/0001-50, que perfez o montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com data de início em 01 de dezembro de 2023, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 11 de janeiro de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(vi) oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, que perfez o montante total de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), com data de início em 23 de janeiro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 21 de março de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(vii) oferta pública de distribuição primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, que perfez o montante total de R\$ 50.372.770,00 (cinquenta milhões e trezentos e setenta e dois mil e setecentos e setenta reais), com data de início em 21 de maio de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 06 de junho de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(viii) oferta pública de distribuição primária da 3ª (terceira) emissão de cotas do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, que perfaz o montante total de R\$ 153.245.250,00 (cento e cinquenta e três milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais), com data de início em 07 de junho de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 25 de junho de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(ix) oferta pública de distribuição primária da 4ª (quarta) emissão de cotas do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, que perfaz o montante total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), com data de início em 12 de julho de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento em 31 de julho de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(x) oferta pública de distribuição primária da 6ª (sexta) emissão de cotas do HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.262/0001-21, que perfaz no montante de, inicialmente, até R\$ 150.000.004,48 (cento e cinquenta milhões, quatro reais e quarenta e oito centavos), com data de início em 16 de agosto de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e com data de encerramento prevista para até 12 de fevereiro de 2025.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. **Para mais informações veja a seção “FATORES DE RISCO”, em especial o Fator de Risco “Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Novas Cotas”, na página 21 deste Prospecto.**

#### **Potenciais Conflitos de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição. Caso o Custo Unitário de Distribuição não seja suficiente para arcar com a totalidade dos custos da Oferta, a Gestora arcará com as despesas necessárias para fazer frente ao custo total da Oferta, sendo que, em nenhuma hipótese, tais custos serão arcados pelo Fundo.

**Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 21 deste Prospecto.**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo tendo em vista a caracterização do conflito de interesse: a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (c) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (d) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472<sup>2</sup> e o §3º do Artigo 28 do Regulamento.

---

<sup>2</sup> Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM n 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, em sua sede, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 87 deste Prospecto.

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente):

- (i) acordo entre as Partes e a Administradora quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação, o material de apoio que venha a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, conforme aplicáveis, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“**Documentação da Oferta**”);
- (iii) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;
- (iv) manutenção do registro da Administradora perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (v) fornecimento pelo Fundo e pela Administradora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e a Administradora serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vi) obtenção pela Administradora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Administradora;
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (viii) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Administradora e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (ix) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da B3;

- (x) efetuar o pagamento da taxa de fiscalização da CVM e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será arcada com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição;
- (xi) pagamento de todos os custos da Oferta, a serem arcados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição;
- (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13 e respectivo Decreto Regulamentar (Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015), a Circular BACEN nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020, a Carta Circular BACEN nº 4.001, de 29 de janeiro de 2020, a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**"), pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas), administradores e funcionários;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de autofalência da Administradora ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pela Administradora e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) cumprimento, pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xvii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes à vedação, à negociação e ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160 e demais normas aplicáveis, que estabelecem as obrigações de o Fundo não negociar papéis ou se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta;
- (xviii) rigoroso cumprimento, pela Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**") e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade; e
- (xix) inexistência de violação, pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor ambiental, quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolso ao Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, na forma da Cláusula Quinze constante do Contrato de Distribuição.

### Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a um comissionamento no valor correspondente à integralidade dos valores auferidos relativos ao Custo Unitário de Distribuição, descontados os custos e despesas da Oferta, incluindo eventuais valores pagos a Intermediários Contratados.

O pagamento do comissionamento acima descrito do Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil contado da data de liquidação da Oferta.

Nenhuma outra remuneração, além do comissionamento previsto aqui, será contratada ou paga pelo Fundo ou pelos investidores ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

### **11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado**

**a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

Todos os custos e despesas da Oferta serão suportados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

<b>Custos Indicativos da Oferta<sup>1</sup></b>	<b>Base R\$<sup>2</sup></b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>	<b>Valor por Nova Cota (R\$)</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	749.082,54	0,500%	1,12
Tributos Comissão de Estruturação	80.007,16	0,053%	0,12
Comissão de Distribuição	951.334,83	0,635%	1,42
Tributos Comissão de Distribuição	101.609,09	0,068%	0,15
Assessores legais	148.760,33	0,099%	0,22
Taxa de Registro de Emissor B3	0,00	0,000%	0,00
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	15.200,12	0,010%	0,02
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	15.200,12	0,010%	0,02
Taxa de Liquidação B3 (variável)	52.435,78	0,035%	0,08
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	45.618,50	0,030%	0,07
Taxa ANBIMA	33.000,00	0,022%	0,05
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	35.000,00	0,023%	0,05
Outros Custos	26.000,00	0,017%	0,04
<b>TOTAL</b>	<b>2.253.248,46</b>	<b>1,50356%</b>	<b>3,36205</b>

<sup>1</sup> Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição.

<sup>2</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de, inicialmente, até R\$ 149.816.508,00 (cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais), considerando o Preço por Cota.

**O PREÇO POR COTA, ACRESCIDO DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.**

## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:**

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso**

#### **Regulamento do Fundo**

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 (aplicável ao Fundo até que este se adapte à Resolução CVM 175, nos termos da Seção "Fatores de Risco" – "Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175", acima) podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no item "Capítulo I – Do Fundo", "Capítulo II – Do Objetivo", "Capítulo III – Da Administração", "Capítulo IV - Da Política de Investimentos", "Capítulo X – Da Remuneração"; "Capítulo VI – Das Cotas", "Capítulo VII – Da Emissão, Distribuição, subscrição e Integralização de Cotas do Fundo", "Capítulo VIII – Da Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo XII – Da Assembleia Geral", "Capítulo XIV – Do Representante dos Cotistas", "Capítulo V – Das Demonstrações Financeiras", "Capítulo XIII – Da Dissolução e Liquidação do Fundo".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 8º do "Capítulo III – Da Administração".

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "*Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

#### **13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "*Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o Informe Anual do Fundo atualizado na data do pedido de registro da Oferta consta do Anexo VI deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor**

---

**Administradora**                    **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
At.: Sr. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade  
Tel.: (11) 5412-5400  
E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br  
*Website:* hedgeinvest.com.br

---

**Gestora**                                **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
At.: Sr. Alexandre Augusto Leite Machado  
Tel.: (11) 5412-5400  
E-mail: shopping@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br

---

**14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

---

**Coordenador Líder**                **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
At.: Sr. Felipe Brambilla Freitas  
Tel.: (11) 5412-5400  
E-mail: distribuicao@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br  
*Website:* hedgeinvest.com.br

---

**Assessor Jurídico da Oferta**                    **FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS**  
Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia  
CEP 04552-040, São Paulo - SP  
A/C: Fernanda Amaral / Lucas Peres / Bruno Benato / Felipe Pisoni  
Telefone: (11) 3728-8100  
E-mail: famaral@freitasleite.com.br / lperes@freitasleite.com.br / bbenato@freitasleite.com.br / fpisoni@freitasleite.com.br  
*Website:* www.freitasleite.com.br

---

**Escriturador e Custodiante**                **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
At.: Sra. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade  
Tel.: (11) 5412-5400  
E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br  
*Website:* hedgeinvest.com.br

---

---

**14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

---

**Auditor Independente**      **KPMG Auditores Independentes**  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 11º andar, Edifício EZ Tower - Torre A  
CEP 04711-904, São Paulo/SP  
Tel.: (11) 3940-1500

---

**14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

**14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 28 de dezembro de 2006 sob o nº 107-4 e está atualizado.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto**

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

#### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do item 1.1(5) do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

#### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

#### **Classe**

O Regulamento do Fundo é anterior a entrada em vigor da Resolução CVM 175, portanto, não há, atualmente, divisão em classes.

#### **Política de divulgação de informações**

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Novas Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável ao Fundo. A divulgação de informações referidas no Capítulo IX do Regulamento deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Novas Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

As informações ou documentos referidos no Capítulo IX do Regulamento podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.**

#### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

#### **Objetivo e Política de Investimento**

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimentos consiste na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias

ou expansões, sendo que o investimento poderá se dar através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos no Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente *shopping centers*, que atendam aos critérios de enquadramento indicados abaixo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo:

- (i) A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as aplicações em ao menos 3 (três) ativos localizados dentro do território nacional;
- (ii) Os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);
- (iii) Os ativos poderão estar localizados em quaisquer regiões do Brasil, cuja área de influência do imóvel seja de, no mínimo, 500.000 (quinhentos mil) habitantes;
- (iv) Os ativos objeto do Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição;
- (v) A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo deverá ser feita por operadores conceituados; e
- (vi) O Fundo poderá investir em complexos multiuso ou de uso misto, incluindo participações nos outros segmentos de exploração de tais ativos, desde que a atividade principal do empreendimento seja a exploração comercial.

A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) Contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer locatários, prestadores de serviços e demais contrapartes relacionados aos ativos que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- (ii) Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, empreendimentos imobiliários e demais ativos para o patrimônio do Fundo, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes do Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo, na forma do Regulamento.

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 8º do Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, ou ainda em cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a exclusivo critério da Gestora.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo acima para atender suas necessidades de liquidez.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes do Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- (i) Prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente *shopping centers*;
- (ii) Lojas e salas comerciais;
- (iii) Direitos sobre empreendimentos imobiliários;
- (iv) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; e
- (v) Cotas de outro FII.

Com relação a cotas de fundos de investimento imobiliário (“**FII**”), o Fundo poderá investir em FII que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

#### **Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de Cotistas**

As deliberações das assembleias gerais de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, observado que as deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, XI e XII do artigo 23 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

#### **Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo**

À parte da Administradora e da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora ou pela Gestora, conforme regulamentação aplicável.

#### **Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço**

##### ***Taxa de Administração***

Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Taxa de Administração**”).

Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

#### **Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo**

O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.hedgeinvest.com.br/institucional/>

#### **Breve histórico dos prestadores de serviço do Fundo**

##### ***Breve Histórico do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora***

A Hedge Investments é um grupo independente focado na estruturação, distribuição, administração e gestão de produtos financeiros (*full service*). Os sócios da Hedge Investments atuam juntos há mais de 20 anos e são uma referência na indústria de fundos imobiliários.

## Estrutura full service 100% independente



### Gestão

- Fundos de investimento
- Carteiras administradas
- Consultoria Imobiliária



### Administração Fiduciária

- Listagem em bolsa
- Demandas judiciais e extrajudiciais
- Comunicados e fatos relevantes
- Enquadramento legal e tributário
- Convocações e controle de assembleias



### Distribuição

- Ofertas Públicas RCVM 160
- Distribuição de valores mobiliários
- Cadastramento de clientes
- Due diligence e PLDFTP



### Custódia

- Conservação, controle e conciliação de ativos
- Banco Liquidante Res. BCB 105/21
- Operações CBLC, CETIP e SELIC
- Tratamento de eventos



### Controladoria

- Controle e processamento de cotas
- Tesouraria e conta corrente
- Apuração de resultado contábil e caixa
- Contabilidade e demonstrações financeiras
- Precificação e laudos de avaliação
- Informes regulatórios



### Escrituração

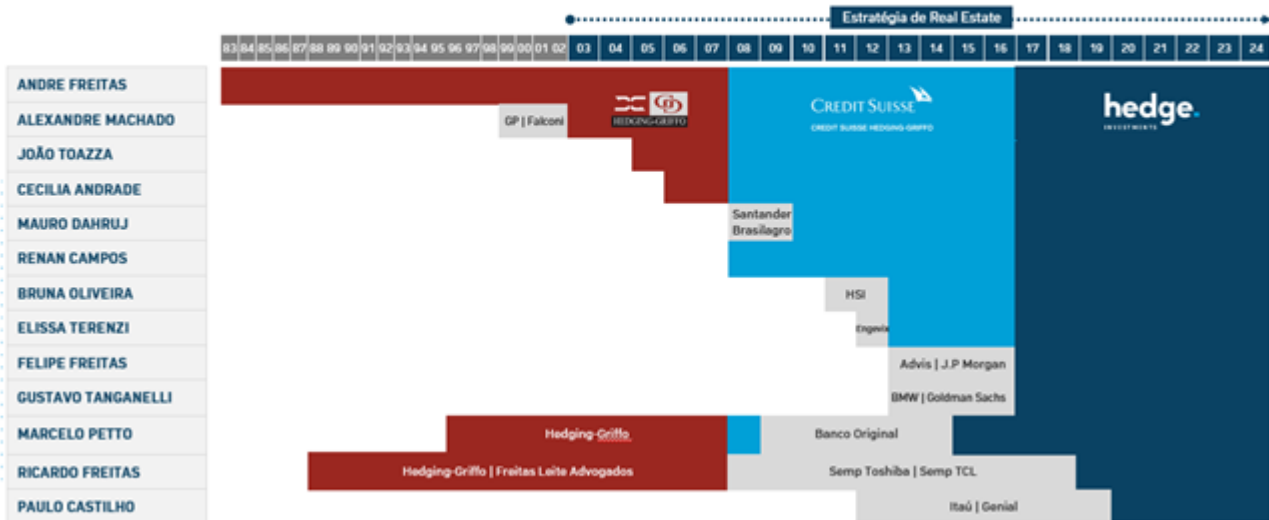
- Controle de passivo
- Emissões de cotas e direitos dos ativos
- Rendimentos, amortizações e liquidações
- Relacionamento com clientes
- Informe de rendimentos

Fonte: Hedge Investments

Fonte: Hedge Investments

## Histórico dos Sócios

Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário



Fonte: Hedge Investments

Fonte: Hedge Investments

## Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios



Fonte: Hedge Investments

## Grade de Fundos



Hedge Investments				
R\$ 9,4 bi				
Real Estate				Alternative
R\$ 8,8 bi				R\$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística	Corporativo   Residencial	Multimercado/Agro
R\$ 3,8 bi	R\$ 2,4 bi	R\$ 1,5 bi	R\$ 1,1 bi	R\$ 0,6 bi
<b>HGBS11</b> Hedge Brasil Shopping <b>ATSA11</b> Atrium Shop. Sto André <b>FIGS11</b> General Shopping <b>WPLZ11</b> Shopping West Plaza <b>HPDP11</b> Shop. Parque D. Pedro <b>FLRP11</b> Hedge Floripa Shopping	<b>HF0F11</b> Hedge TOP FOFII 3 <b>HREC11</b> Recebíveis Imobiliários <b>SEED11</b> Hedge Seed FII <b>TOP FOF FIM</b> FoF Imobiliário	<b>HLOG11</b> Hedge Logística <b>HGBL11</b> Hedge Brasil Logístico <b>PQAG11</b> Parque Anhanguera <b>HDEL11</b> Desenv. Logístico <sup>1</sup> <b>HRDF11</b> Hedge Realty	<b>HAAA11</b> Hedge AAA <b>CJCT11</b> Cidade Jd. Cont. Tower <b>H0FC11</b> Hedge Office Income <b>PRSV11</b> Presidente Vargas <b>HDOF11</b> Hedge Design Offices <sup>1</sup> <b>YEES11</b> Habitações Econômicas	<b>HAI FIM CP</b> Alternative Investments <b>PREV REAL ESTATE FIM</b> Prev Icatu <b>HCRA11</b> Direitos Creditórios <b>FIAGRO PART</b> Multiestratégia

Fonte: Hedge Investments | Data Base: set/24 | Considera valores patrimoniais.

Fonte: Hedge Investments <sup>1</sup>Recursos subscritos

## Área de Shoppings Hedge – Principais números

**hedge.**  
INVESTMENTS



**André Freitas**  
CIO e Gestor



**Alexandre Machado**  
Sócio



**Bruna Oliveira**  
Sócia



**Gustavo Tanganeli**  
Sócio

+ 4 analistas

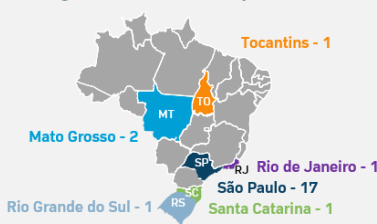
Equipe com **18** anos de experiência na gestão de shopping

**6** Filis de Shopping **R\$3,8 bi** patrimônio sob gestão

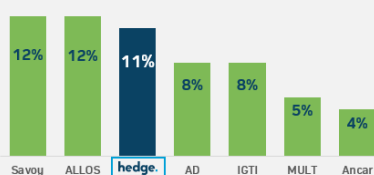
HGBS11 – R\$ 2,8 bi	FLRP11 – R\$ 165 mi
HPDP11 – R\$ 314 mi	ATSA11 – R\$ 134 mi
FIGS11 – R\$ 232 mi	WPLZ11 – R\$ 96 mi

**875** mil m<sup>2</sup> **309** mil m<sup>2</sup>  
de ABL total de ABL Própria

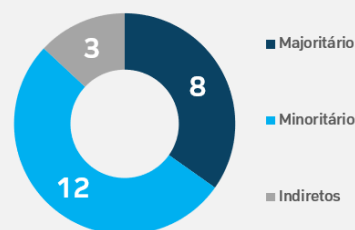
### Quantidade de ativos por estado



### Presença em relação ao ABL total do Estado de SP (propriedade e/ou administração)



### Governança – shoppings Hedge (quantidade)



Fonte: Hedge e Censo anual ABRASCE 2023-2024. Considera o patrimônio líquido de set/24.

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“**IOF/Títulos**” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“**IOF/Câmbio**” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

### Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas de emissão do Fundo, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Novas Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### *B) IOF/Câmbio*

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Novas Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### *C) IR*

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Novas Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### ***(i) Cotistas residentes no Brasil***

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, como o caso do Fundo, ficarão isentos do IR, observado que esse benefício: (i) será concedido somente nos casos em que Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

*(ii) Cotistas residentes no exterior.*

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros distribuídos pelo Fundo serão tributados pelo IR à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Estão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente caso sejam observados os mesmos requisitos do item (i) acima relativos aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida, aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

O investidor pessoa física, independentemente do local de sua residência para fins fiscais, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### *A) IOF/Títulos*

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

#### *B) IR*

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos à aquisição de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio de cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo poderá se beneficiar de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos, com as exceções previstas em lei, estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

### *C) Outras considerações*

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E FATO RELEVANTE
- ANEXO IV** ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E FATO RELEVANTE
- ANEXO V** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA**  
**REALIZADA EM 19 DE SETEMBRO DE 2006**

**I. DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** Realizada às 17:00 horas do dia 19 de setembro de 2006 na sede da Sociedade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04.543-000, na Capital do Estado de São Paulo.

**II. PRESENCAS:** Totalidade dos membros da Diretoria da Sociedade abaixo assinados.

**III. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Ricardo Silva Jardim e secretariados pelo Sr. André Gallegos Leite.

**IV. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a constituição do fundo de investimento imobiliário denominado **HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, mediante a emissão de quotas por subscrição.

**IV. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** Após exame e discussão foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a constituição de um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Instrução nº 205 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 14/01/1994 e demais disposições regulamentares em vigor, denominado **HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (o "Fundo"), conforme determinado no regulamento anexo à presente Ata.

- 1) O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de imóveis comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "SHOPPING CENTERS".
- 2) Para tanto, fica aprovada a 1ª (primeira), a 2ª (segunda) e a 3ª (terceira) emissões de quotas para subscrição, na forma da Instrução nº 205/94 da CVM e demais disposições legais em vigor, com as seguintes características:

**A. QUANTIDADE DE QUOTAS DA 1ª EMISSÃO:** 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas;

**B. QUANTIDADE DE QUOTAS DA 2ª EMISSÃO:** 15.000 (quinze mil) quotas



- C. **QUANTIDADE DE QUOTAS DA 3ª EMISSÃO:** 15.000 (quinze mil) quotas;
- D. **PREÇO DE EMISSÃO DAS QUOTAS:** R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, a serem atualizadas pela variação do valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- E. **MONTANTE DA EMISSÃO:** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) reais representado por 03 (três) emissões de quotas do Fundo, sendo que a 1ª (primeira) emissão consiste em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, a 2ª (segunda) emissão consiste em 15.000 (quinze mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, e a 3ª (terceira) emissão consiste em 15.000 (quinze mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, ficando estabelecida que a aplicação inicial mínima no Fundo será a aquisição de 100 (cem) quotas, observando-se que o Fundo somente iniciará suas atividades mediante a subscrição pelos quotistas da totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão supra referida e aprovação da Comissão de Valores Mobiliários para a sua constituição e funcionamento;
- F. **FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO:** Todas as quotas serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas em moeda corrente. Na forma do regulamento do Fundo, a integralização das cotas deverá ocorrer no mesmo dia da subscrição;
- G. **PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO:** O prazo para distribuição das quotas de cada emissão será de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da concessão de registro de distribuição pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- H. **DIREITO DAS QUOTAS:** Cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo que passa a fazer parte integrante da presente Ata;
- I. **REGISTRO DA EMISSÃO:** A presente emissão de quotas será objeto do competente registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- J. **PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** O Coordenador da Distribuição deverá assegurar: (i) seja dado aos investidores tratamento justo e eqüitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto de Oferta Pública. A distribuição pública das quotas do Fundo será efetuada observados os seguintes requisitos: (a) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (b) serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das quotas; (c) deverá ser



observado ainda que, a aplicação mínima inicial no Fundo será de 100 (cem) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

**VII. AUTORIZAÇÃO:** A Diretoria fica autorizada a praticar todos os atos necessários à emissão e colocação das referidas quotas. A Diretoria fica autorizada, ainda, a praticar todos os atos necessários para a formalização da emissão objetivada, tais como: contratar instituição habilitada à prestação dos serviços de escritura e custódia de valores mobiliários, de auditoria e de apoio administrativo, fixando seus respectivos honorários, submeter a presente deliberação à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM para a distribuição das quotas do Fundo e sua respectiva constituição, bem como o registro da presente junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo.

Fica também estabelecido que o Sr. Eduardo Brenner será o Diretor responsável pela administração do Fundo.

**VIII. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

São Paulo, 19 de setembro de 2006



\_\_\_\_\_  
Ricardo Silva Jardim  
Presidente



\_\_\_\_\_  
André Gallegos Leite  
Secretário

Diretores:



\_\_\_\_\_  
José Leopoldo de Abreu Figueiredo



\_\_\_\_\_  
Eduardo Brenner



\_\_\_\_\_  
André Luiz de Santos Freitas



\_\_\_\_\_  
Luis Stuhberger

100. OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS :  
 E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SAO PAULO :  
 RUA XV DE NOVEMBRO, N. 244 - 6o. ANDAR :  
 TELEFONES: 3104-8434 E 3105-6483 (FAX) :  
 O PRESENTE TITULO/DOCUMENTO PROTOCOLADO :  
 REGISTRADO EM MICROFILME SOB 1.717.144 :  
 SAO PAULO, 21 DE NOVEMBRO DE 2006.

DEL EDUARDO M. JUNQUEIRA FRANCO - OFICIAL :  
 LUIS F. JUNQUEIRA FRANCO - ESC. SUBSTITUTO :  
 DANIELA RODRIGUES BARBOSA - ESC. AUTORIZ. :  
 ARIANNE MARTINS CERCA - ESC. AUTORIZ. :  
 WATSON RODRIGUES - ESC. AUTORIZADO :  
 DR. FELTON DE OLIVEIRA RODRIGUES-ESC.AUT. :

INCLUIDOS 28% AO ESTADO - 21% AO IPESP :  
 3% AO REG. CIVIL - 3% AO TRIB. JUSTICA :

100. R.T.B./R.P.J.

Emolumentos...	R\$ 430,30
Estado.....	R\$ 600,20
Cart. Prev.....	R\$ 185,33
Registro Civil	R\$ 296,33
Trib. Justica	R\$ 296,33
Total.....	R\$ 2.008,49

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.  
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA  
REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2006**

**I. DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** Realizada às 10:00 horas do dia 09 de novembro de 2006 na sede da Sociedade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04.543-000, na Capital do Estado de São Paulo.

**II. PRESENCAS:** Membros da Diretoria da Sociedade, conforme assinaturas abaixo.

**III. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Eduardo Brenner e secretariados pelo Sr. André Luiz de Santos Freitas.

**IV. ORDEM DO DIA:** (i) Em atendimento à exigência formulada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, no Processo CVM nº 2006/7273, OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº2488/2006, Item 1 (a), deliberar sobre a retificação do §2º do Artigo 24, Regulamento do HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), em constituição; e (ii) Consolidar o Regulamento do Fundo.

**V. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:**

(i) Após exame e discussão foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a retificação do §2º do Artigo 24, Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 24 - A assembleia geral será instalada na primeira convocação desde que estejam presentes todos os quotistas ou, no mínimo, atendido o quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia e em segunda convocação com qualquer número de quotistas.*

(...)

*Parágrafo 2º - Dependem da aprovação de quotistas que representem, melado, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, letras "a", "b" e "c" do Artigo 20.*


(...)"




(II) A provar a consolidação Regulamento do Fundo, o qual passa a vigorar com a redação constante do Anexo I à presente Ata.

**VI. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

São Paulo, 09 de novembro de 2006

  
\_\_\_\_\_  
Eduardo Brenner  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Eduardo Brenner  
Diretor

  
\_\_\_\_\_  
André Luiz de Santos Freitas  
Secretário

  
\_\_\_\_\_  
André Luiz de Santos Freitas  
Diretor

:-----:
   
 : 10a. OFICINA DE REGISTRO DE TITULOS :
   
 : E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SAO PAULO :
   
 : RUA JOSE DE NOBREGA, N. 244 - 6a. ANDAR :
   
 : TELEFONES: 3344-0434 E 3105-6483 (FAX) :
   
 : NO PRESENTE TITULO/DOCUMENTO, PROTOCOLADO :
   
 : REGISTRO EM MICROFILME SOB I. 719.066 :
   
 : E AVERBADO A MARGEM DO REGISTRO :
   
 : SOB No. I. 717.854. :
   
 : SAO PAULO, 09 DE NOVEMBRO DE 2004. :
   
 :
   
 :-----:
   
 :SEL. EDUARDO K. JUNQUEIRA FRANCO - OFICIAL :
   
 :LUIZ F. JUNQUEIRA FRANCO - ESC. SUBSTITUTO :
   
 :DANIELA RODRIGUES BARBOSA - ESC. AUTORIZ. :
   
 :ADRIANO MARTINS CERCA - ESC. AUTORIZ. :
   
 :ANTONIO RODRIGUES - ESC. AUTORIZADO :
   
 :SERIVELTON DE OLIVEIRA RODRIGUES-ESC.AUT. :
   
 :-----:
   
 :INCLUIDA 282 AO ESTADO - 212 AO IPESP :
   
 :52 AO REG. CIVIL - 52 AO TRIB. JUSTICA :
   
 :-----:

10a. R.T.D./R.P.J.
   
 Emolumentos...: R\$19.60
   
 Estado.....: R\$19.60
   
 Cert. Prev.....: R\$14.36
   
 Registro Civil: R\$5.55
   
 Trib. Justica.: R\$5.55
   
 Total.....: R\$100.72

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

**REGULAMENTO VIGENTE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO  
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 27 de março de 2024

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	1
CAPÍTULO II - DO OBJETO .....	1
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO .....	1
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	3
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	6
CAPÍTULO VI - DAS COTAS .....	6
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO.....	7
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	9
CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA..	9
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO.....	13
CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	14
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	14
CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	19
CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	19
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	20
Anexo I.....	22

**REGULAMENTO DO  
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

**CAPÍTULO II - DO OBJETO**

**Art. 2º** - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do **FUNDO**.

**CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 3º** - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição 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, CEP 0438-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

**Art. 4º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 6º** - A carteira de investimentos do **FUNDO** será gerida pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, empresa 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, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, doravante designada **GESTORA**. A **GESTORA** é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017.

Parágrafo Único - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 7º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA** segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, sendo que o investimento poderá se dar através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, que atendam aos critérios de enquadramento indicados abaixo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

- (i) A carteira de investimento do **FUNDO** será composta de modo a diversificar as aplicações em

- ao menos 3 (três) ativos localizados dentro do território nacional;
- (ii) Os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);
  - (iii) Os ativos poderão estar localizados em quaisquer regiões do Brasil, cuja área de influência do imóvel seja de, no mínimo, 500.000 (quinhentos mil) habitantes;
  - (iv) Os ativos objeto do **FUNDO** devem estar em operação quando da sua aquisição;
  - (v) A administração e a comercialização dos espaços dos ativos que venham a compor a carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser feita por empresa especializada, remunerada em condições comerciais de mercado, podendo tal operador possuir relação societária, direta ou indireta, com a **ADMINISTRADORA**, com a **GESTORA** ou pessoas a elas ligadas; e
  - (vi) O **FUNDO** poderá investir em complexos multiuso ou de uso misto, incluindo participações nos outros segmentos de exploração de tais ativos, desde que a atividade principal do empreendimento seja a exploração comercial.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer locatários, prestadores de serviços e demais contrapartes relacionados aos ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e

II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, empreendimentos imobiliários e demais ativos para o patrimônio do **FUNDO**, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 8º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, ou ainda em cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a exclusivo critério da **GESTORA**.

Parágrafo 6º - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo 5º acima para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 7º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 8º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

**Art. 8º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente Shopping Centers;
- II. Lojas e salas comerciais;
- III. Direitos sobre empreendimentos imobiliários;
- IV. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**; e
- V. Cotas de outros FII.

Parágrafo 1º - Com relação a cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), o Fundo poderá investir em FII que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo 2º – O **FUNDO** poderá fazer operações com CRI cujo lastro e/ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, pertencentes a entidades detidas, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, desde que atendidos os seguintes parâmetros:

- a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;
- c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos;
- d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de

Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;

e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas; e

f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá fazer operações com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no Parágrafo 2º acima.

## **CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 9º** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS**

**Art. 10** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Art. 11** - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à

obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 12** - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** realizou 9 (nove) emissões de cotas, cujas informações constam no Anexo I a este Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas do **FUNDO** após seu encerramento.

Parágrafo 2º - Observado o disposto no Artigo 13 abaixo, o Anexo I deste Regulamento será atualizado pela **ADMINISTRADORA** sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 3º - As cotas de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 5º deste Artigo, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo 4º - Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - A critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como com direitos reais sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - A integralização de cotas em imóveis, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, exceto quando se tratar da primeira emissão.

Parágrafo 7º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 8º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

**Art. 13** - O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO**, as quais serão realizadas pela **ADMINISTRADORA** conforme solicitado prévia e expressamente pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do regulamento, é de R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), não consideradas as 9 (nove) primeiras emissões realizadas pelo **FUNDO**, sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela **GESTORA**, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do

**FUNDO** no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, e desde que ao menos 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** esteja investido em empreendimentos imobiliários conforme listados no Artigo 8º acima no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da **ADMINISTRADORA** que deliberar a nova emissão de cotas (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 1º - As novas emissões de cotas do **FUNDO** (i) deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso; e (ii) deverão observar o disposto nos incisos II a IV do art. 14 abaixo.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do **FUNDO** em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

**Art. 14** - Uma vez atingido o Capital Autorizado, o **FUNDO**, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, poderá realizar novas emissões de cotas, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Geral de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas do **FUNDO**;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral;
- III. Na nova emissão, deverá haver a definição a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

**Art. 15** - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 16** - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva. Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

Parágrafo 2º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 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.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

## **CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 17** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, conforme orientação da **GESTORA** e de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo

7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar, conforme orientações da **GESTORA**, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;

- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

**Art. 18 - Caberá à GESTORA:**

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento do **FUNDO**;
- II. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO** e a carteira do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. Acompanhar as assembleias gerais dos ativos em que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;
- IV. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos

relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

V. Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

VI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

**Art. 19** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas.

**Art. 20** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício das funções de gestores do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## **CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO**

**Art. 21** - Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo Único - Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 22** - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 23** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO** quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e

XII. Alteração da taxa de administração.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 24** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais

Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 25** – A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 24 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 24, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos

solicitantes.

**Art. 26** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, XI e XII do Artigo 23 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias gerais ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias gerais extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela **ADMINISTRADORA** por ocasião da convocação da assembleia geral.

**Art. 27** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deverá

mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 28** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de

procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

### **CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 29** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
  - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do parecer do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

### **CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 30** – A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha mais de 100 (cem) cotistas;  
ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 31** - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

**Art. 32** - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e outros ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, conforme o caso, ou

por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br).

**Art. 33** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## Anexo I

Informação consolidada a respeito das emissões de cotas do **FUNDO**

### **1ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 45.000 (quarenta e cinco mil)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 45.000 (quarenta e cinco mil)

Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)

Valor unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

### **2ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 15.000 (quinze mil)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 15.000 (quinze mil)

Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)

Valor unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

### **3ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 100.000 (cem mil)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 100.000 (cem mil)

Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)

Valor unitário: R\$ 1.313,40 (mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

### **4ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 120.000 (cento e vinte mil)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 117.697 (cento e dezessete mil seiscentas e noventa e sete)

Quantidade de cotas canceladas: 2.303 (duas mil trezentas e três)

Valor unitário: R\$ 1.522,08 (mil quinhentos e vinte e dois reais e oito centavos), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

### **5ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 172.303 (cento e setenta e duas mil trezentas e três)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 172.303 (cento e setenta e duas mil trezentas e três)

Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)

Valor unitário: R\$ 1.945,07 (mil novecentos e quarenta e cinco reais e sete centavos), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

### **6ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 100.000 (cem mil)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 87.492 (oitenta e sete mil quatrocentas e noventa e duas)

Quantidade de cotas canceladas: 12.508 (doze mil quinhentas e oito)

Valor unitário: R\$ 2.204,21 (dois mil duzentos e quatro reais e vinte e um centavos)

### **7ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 1.343.730 (um milhão, trezentas e quarenta e três mil, setecentas e

trinta)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 1.343.730 (um milhão, trezentas e quarenta e três mil, setecentas e trinta)

Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)

Valor unitário: R\$ 223,78 (duzentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos)

### **8ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 3.281.350 (três milhões, duzentas e oitenta e uma mil, trezentas e cinquenta)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 3.281.350 (três milhões, duzentas e oitenta e uma mil, trezentas e cinquenta)

Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)

Valor unitário: R\$ 230,85 (duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos)

### **9ª EMISSÃO**

Quantidade de cotas emitidas: 2.729.800 (dois milhões, setecentas e vinte e nove mil e oitocentas)

Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 2.729.800 (dois milhões, setecentas e vinte e nove mil e oitocentas)

Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)

Valor unitário: R\$ 222,34 (duzentos e vinte e dois reais e trinta e quatro centavos)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E FATO RELEVANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro  
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 1.577.694 de 02/05/2024

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **4 (quatro) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 02/05/2024, protocolado sob nº 1.642.787, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.577.694** no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

**Certifico, ainda,** que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837(Padrão: ICP-Brasil)  
RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 02 de maio de 2024

**Assinado eletronicamente**

Edneiton Alves Cerqueira  
Escrevente Autorizado

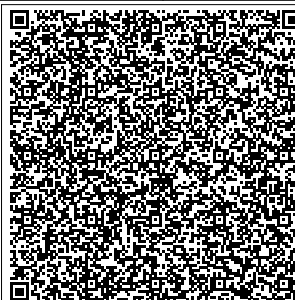
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 14.291,90	R\$ 4.061,92	R\$ 2.780,16	R\$ 752,20	R\$ 980,87
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 686,02	R\$ 299,55	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 23.852,62



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**00220842740604138**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1137534TIFD000081403ED24G**

Protocolo nº 1.642.787 de 02/05/2024 às 08:06:25h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.577.694 em 02/05/2024 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 14.291,90	RS 4.061,92	RS 2.780,16	RS 752,20	RS 980,87	RS 686,02	RS 299,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.852,62

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 10ª EMISSÃO DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), nos termos do artigo 13 do regulamento do Fundo,

### CONSIDERANDO QUE:

- A. A Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária 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 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "10ª Emissão"), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 13 do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), e demais normas legais e regulatórias aplicáveis ("Oferta"), conforme descrito adiante.
- B. Observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), não consideradas as 9 (nove) primeiras emissões realizadas pelo Fundo, a Oferta e a 9ª Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, observados os termos e condições do artigo 13 do Regulamento; e
- C. Será assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") que possuam cotas do Fundo ("Cotas") um dia útil antes da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo) para aquisição das Novas Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta, conforme descrito adiante.

### RESOLVE:

1. Aprovar os termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:

a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.

b) Público-alvo. A Oferta é destinada aos investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados

Protocolo nº 1.642.787 de 02/05/2024 às 08:06:25h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.577.694** em **02/05/2024** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 14.291,90	RS 4.061,92	RS 2.780,16	RS 752,20	RS 980,87	RS 686,02	RS 299,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.852,62

ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais nos termos da Resolução CVM 30 (“Investidores”), compreendendo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, conforme a ser definido nos documentos da Oferta.

c) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 10ª 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 Novas 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 emissão de cada Nova Cota, objeto da 10ª Emissão, será fixado pela Administradora, em caráter definitivo, de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo a ser apurado em 30 de abril de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento, e divulgado aos Cotistas e ao mercado por meio de fato relevante a ser publicado até a data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado” e “Fixação do Preço por Cota Definitivo”). Os valores exatos do Montante Total da Oferta, Lote Adicional, Montante Mínimo da Oferta, Custo Unitário de Distribuição e Investimento Mínimo por Investidor serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,60% (dois por cento e sessenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, observada a Fixação do Preço por Cota Definitivo, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”).

f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 500.000.192,64 (quinhentos milhões e cento e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta”), observado que o valor exato do Montante Total da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será definida no ato da Administradora de Fixação do Preço por Cota Definitivo, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Protocolo nº 1.642.787 de 02/05/2024 às 08:06:25h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.577.694** em **02/05/2024** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 14.291,90	RS 4.061,92	RS 2.780,16	RS 752,20	RS 980,87	RS 686,02	RS 299,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.852,62

*h) Lote Adicional*. O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional", respectivamente), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 10ª Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Os valores exatos do Lote Adicional serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

*i) Montante Mínimo da Oferta*. O montante mínimo da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 230.880,00 (duzentos e trinta mil e oitocentos e oitenta reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

*j) Distribuição Parcial*. Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total 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.

*k) Direito de Preferência*. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no dia útil anterior a data de divulgação do Anúncio de Início ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarta) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.

*l) Fator de Proporção para Exercício do Direito de Preferência*. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 10ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ("Fator de Proporção do Direito de Preferência").

*m) Direito de Subscrição de Sobras*. Caso seja encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme abaixo definido), no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência.

Protocolo nº 1.642.787 de 02/05/2024 às 08:06:25h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.577.694** em **02/05/2024** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 14.291,90	RS 4.061,92	RS 2.780,16	RS 752,20	RS 980,87	RS 686,02	RS 299,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 23.852,62

n) Direito de Subscrição de Montante Adicional. O Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

o) Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas por investidor ("Investimento Mínimo"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras. O valor exato do Investimento Mínimo será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

p) Período de Distribuição. A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

q) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

r) Conversão das Novas Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e os que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota. 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 e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

s) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em uma única via em formato digital.

São Paulo, 28 de março de 2024.

Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Ricardo de Santos Freitas

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição administradora do

**HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

Código negociação B3: HGBS11

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cito 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, foi celebrado o *“Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”* (*“Ato de Aprovação”*), (“Oferta” e “10ª Emissão”, respectivamente).

Ainda, a Administradora informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que será assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas do Fundo no dia útil anterior à da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) o direito de preferência na subscrição de Cotas da 10ª Emissão.

As principais características da oferta pública de distribuição primária de cotas da 10ª emissão do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”, “Novas Cotas”, “10ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente) estão descritas abaixo:

- (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.
- (b) Público-alvo. A Oferta é destinada aos investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais nos termos da Resolução CVM 30 (“Investidores”), compreendendo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, conforme a ser definido nos documentos da Oferta.
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento

da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 10ª 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 Novas 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 emissão de cada Nova Cota, objeto da 10ª Emissão, será fixado pela Administradora, em caráter definitivo, de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo a ser apurado em 30 de abril de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento, e divulgado aos Cotistas e ao mercado por meio de fato relevante a ser publicado até a data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado" e "Fixação do Preço por Cota Definitivo"). Os valores exatos do Montante Total da Oferta, Lote Adicional, Montante Mínimo da Oferta, Custo Unitário de Distribuição e Investimento Mínimo por Investidor serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,60% (dois por cento e sessenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, observada a Fixação do Preço por Cota Definitivo, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição").
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 500.000.192,64 (quinhentos milhões e cento e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta"), observado que o valor exato do Montante Total da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será definida no ato da Administradora de Fixação do Preço por Cota Definitivo, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (h) Lote Adicional. O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional", respectivamente), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício,

deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 10ª Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Os valores exatos do Lote Adicional serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

- (i) Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta é inicialmente estimado, de até R\$ 230.880,00 (duzentos e trinta mil e oitocentos e oitenta reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (j) Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total 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.
- (k) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no dia útil anterior a data de divulgação do Anúncio de Início ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarta) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.
- (l) Fator de Proporção para Exercício do Direito de Preferência. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 10ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ("Fator de Proporção do Direito de Preferência").
- (m) Direito de Subscrição de Sobras. Caso seja encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme abaixo definido), no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição

de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência.

- (n) Direito de Subscrição de Montante Adicional. O Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o “Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”).
- (o) Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas por investidor (“Investimento Mínimo”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras. O valor exato do Investimento Mínimo será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (p) Período de Distribuição. A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).
- (q) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 10ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- (r) Conversão das Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e os que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota. 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 e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
- (s) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO**

INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/)).

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

São Paulo, 28 de março de 2024.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
ADMINISTRADORA DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**ANEXO IV**

---

ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E FATO RELEVANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 10ª EMISSÃO DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo”), nos termos do artigo 13 do regulamento do Fundo,

### **CONSIDERANDO QUE:**

- A.** A Administradora aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “10ª Emissão”), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e conforme a possibilidade prevista no artigo 13 do regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”), e demais normas legais e regulatórias aplicáveis (“Oferta”), nos termos do “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 28 de março de 2024 (“Ato de Aprovação”).
- B.** A CVM deferiu a interrupção da análise da Oferta em 29 de julho de 2024 após pedido formulado pela Administradora; e
- C.** A Administradora pretende modificar determinadas condições da Oferta para fins de retomada da análise da Oferta pela CVM.

### **RESOLVE:**

1. Rerratificar os seguintes os termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta, conforme aprovados no Ato de Aprovação, descritos a seguir:

*“d) Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 10ª Emissão, equivalente a R\$ 223,54 (duzentos e vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos), corresponde ao valor patrimonial das cotas do Fundo apurado em 30 de setembro de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento.*

*e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,50% (um inteiro e*

cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”).

f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta é, inicialmente, de até R\$ 149.816.508,00 (cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 152.061.678,00 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta”).

g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será, inicialmente, 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

h) Lote Adicional. Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional.

i) Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 223.540,00 (duzentos e vinte e três mil e quinhentos e quarenta reais, considerando o Preço por Cota, e de R\$ 226.890,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos e noventa reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.000 (mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

[...]

k) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 2º (segundo) dia útil anterior a data de divulgação do Anúncio de Início (“Data-Base”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarta) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.

[...]

m) Direito de Subscrição de Sobras. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

n) Direito de Subscrição de Montante Adicional. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

o) Investimento Mínimo por Investidor. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (uma) Nota Cota.

[...]

2. Ficam rerratificadas os demais termos e condições descritos no Ato de Aprovação.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em uma única via em formato digital.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

Assinado por: *Ricardo de Santos Freitas* Assinado por: *Maria Cecilia Carrazedo de Andrade*  
7DB62FFA057345E... 7DB62FFA057345E...

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição administradora do

**HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.431.747/0001-06  
Código de negociação B3: HGBS11

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Rerratificação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato de Rerratificação", "Oferta" e "10ª Emissão", respectivamente.

Assim, determinadas características da 10ª Emissão foram alteradas, conforme descritas abaixo:

Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 10ª Emissão, equivalente a R\$ 223,54 (duzentos e vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos), corresponde ao valor patrimonial das cotas do Fundo apurado em 30 de setembro de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento.

Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição").

Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta é, inicialmente, de até R\$ 149.816.508,00 (cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 152.061.678,00 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta").

Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será, inicialmente, 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional. Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional.

Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 223.540,00 (duzentos e vinte e três mil e quinhentos e quarenta reais, considerando o Preço por Cota, e de R\$ 226.890,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos e noventa reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição,

correspondente a 1.000 (mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 2º (segundo) dia útil anterior a data de divulgação do Anúncio de Início (“Data-Base”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarta) dia útilsubsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.

Direito de Subscrição de Sobras. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Montante Adicional. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Investimento Mínimo por Investidor Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (uma) Nota Cota.

A Administradora, por fim, informa que o pedido de registro da 10ª Emissão foi reapresentado, nesta data, perante a CVM para retomada da sua análise pela CVM, nos termos do artigo 39, §4º, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

**OS TERMOS DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/)).

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

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

---

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora do  
**HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ANEXO V**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Introdução

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") da 10ª Emissão de Cotas do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo") foi elaborado pela HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("Gestora"). Para sua realização, foram utilizadas como premissas fatos históricos, situação atual e expectativas e premissas da Gestora em relação à economia e ao mercado imobiliário e de shopping centers no Brasil.

**TENDO EM VISTA QUE O PRESENTE ESTUDO REPRESENTA UMA SIMULAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA, É IMPORTANTE SALIENTAR QUE SUAS PREMISSAS NÃO NECESSARIAMENTE SERÃO REPLICADAS NA REALIDADE. DIANTE O EXPOSTO, RESSALTAMOS QUE O ESTUDO NÃO DEVE SER ENTENDIDO COMO UMA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO.**

O objetivo do Estudo de Viabilidade é explorar os critérios de aquisição adotados na alocação dos recursos da 10ª Emissão de Cotas do Fundo, conforme previstos em seu regulamento ("Regulamento") e política de investimentos, além de estimar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Oferta. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Definitivo da Oferta Pública da 10ª Emissão de Cotas do Fundo.

## 1. Indústria de FIIs

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) foi criado em 1993 pela Lei 8.668 e surgiu como um instrumento de investimento no mercado imobiliário por meio de um veículo regulado com transparência e gestão profissional.

A regulamentação que permitiu a negociação das cotas dos FIIs na Bolsa de Valores, a partir de 2003, e a Lei 11.196 de novembro de 2005, que trouxe a possibilidade de isenção do imposto de renda nos rendimentos distribuídos para investidores pessoas físicas, foram marcos importantes para esta indústria.

O crescimento e o desenvolvimento do mercado de FIIs ao longo dos últimos dez anos foi diretamente impulsionado por dois fatores principais: (i) na esfera regulatória, pela evolução dos normativos que regem o produto e os agentes a ele relacionados por meio da CVM 472/08 e CVM 571/15 e Resolução CVM nº 175/23; e (ii) na esfera econômica, por períodos de crescimento do PIB e redução da taxa de juros para patamares historicamente baixos, o que trouxe como consequência o estímulo à busca de oportunidades de investimento com melhores relações de risco x retorno.

Este ambiente favorável ao crescimento pode ser visto na Figura 1 abaixo, que traz os principais avanços na regulamentação ao longo dos anos, assim como no Gráfico 1, que aponta um expressivo crescimento da indústria de FIIs ao longo da última década.

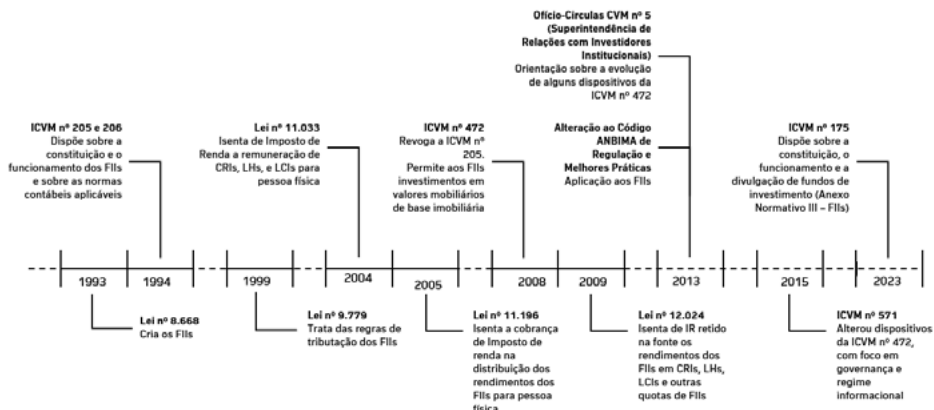


Figura 1: Evolução da regulamentação de FIIs. Fonte: Hedge Investments, CVM e Bacen

Atualmente, existem 967 FIs registrados na CVM, que somam cerca de R\$ 192 bilhões em patrimônio líquido. Destes, 528 FIs estão listados para negociação na B3 com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 170 bilhões, conforme dados da B3.

### Quantidade de FIs listados

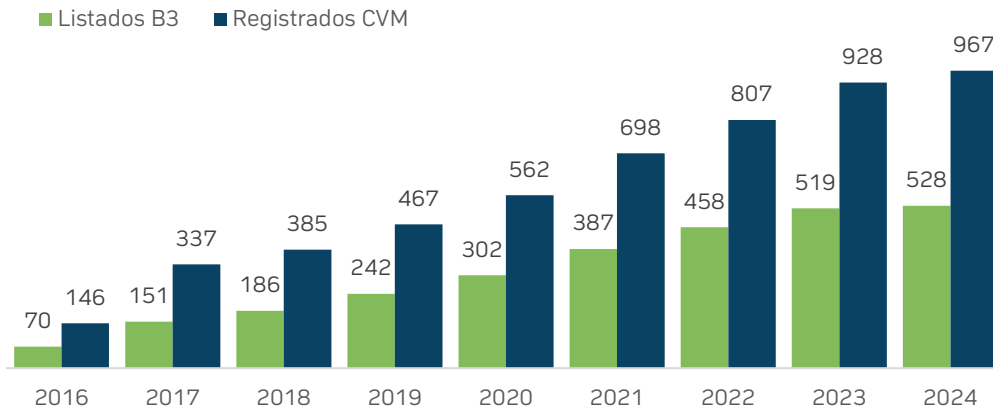


Gráfico 1: Número de FIs registrados na CVM e B3  
Fonte: Hedge Investments, Boletim Mensal B3 – Jul/24

O crescimento veio acompanhado de um aumento no número de investidores nesta classe de ativo e consequente incremento no volume negociado de cotas de FIs, conferindo maior liquidez aos investidores. Conforme dados divulgados pela B3, atualmente existem aproximadamente 2,8 milhões de investidores em FIs e a média diária do volume negociado em 2024 está em R\$ 262 milhões, conforme gráficos abaixo.

### Volume médio diário de negociação (R\$ mi)

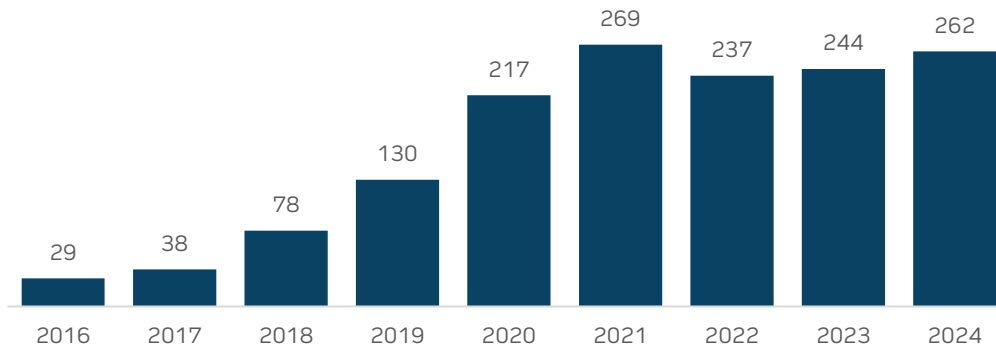


Gráfico 2: Volume médio diário de negociação dos FIs listados (R\$ mi)  
Fonte: Hedge Investments, Boletim Mensal B3 – Jul/24

## Número de Investidores (milhares)

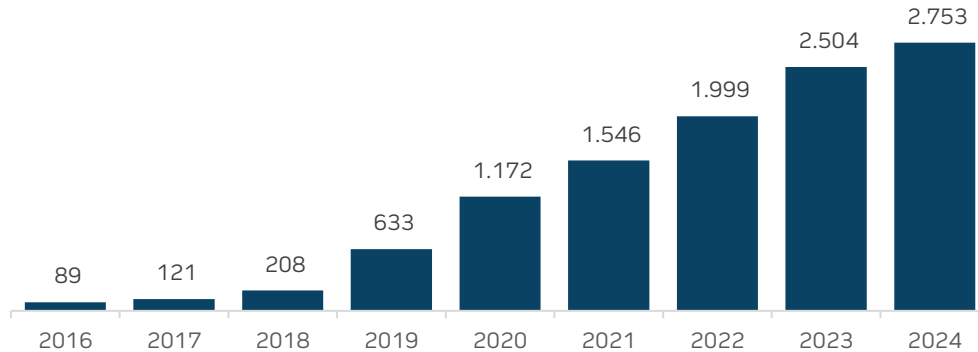


Gráfico 3: Número de investidores em FIIs  
Fonte: Hedge Investments, Boletim Mensal B3 – Jul/24

## 2. Visão Geral do Mercado de Shopping Center

Os últimos anos foram particularmente difíceis para indústria de shopping center no mundo, quando, como forma de combate ao avanço da COVID-19, foram tomadas medidas de isolamento sociais que incluíram a restrição de funcionamento de shopping centers permitindo somente acesso às operações essenciais como farmácias e supermercados, dentre outros.

Apesar disso, a indústria se mostrou resiliente e, em 2023, o faturamento total dos lojistas superou em termos nominais o valor faturado em 2019, último ano completo antes da chegada da pandemia ao país, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a Abrasce.

A partir dos anos 2000 o mercado de shoppings centers passou por um “boom”, crescendo em média 440 mil m<sup>2</sup> por ano entre 2000 e 2010, e 800 mil m<sup>2</sup> por ano entre 2010 e 2019, último ano antes da pandemia. Após a pandemia, a entrega de ABL desacelerou bruscamente, passando para 270 mil m<sup>2</sup> por ano em média. Acreditamos que a entrega deverá permanecer baixa nos próximos anos, com poucas inaugurações de novos shoppings.

Outro fator que sofreu forte alteração após a pandemia foi o comportamento do consumidor. Antes da pandemia, o meio físico era disparadamente o mais utilizado para as compras, dominando a preferência de 74% dos consumidores. Durante a pandemia, com o isolamento social, muitas pessoas se viram obrigadas a consumir de forma online e receber suas compras em casa, pois era a única solução para o acesso aos produtos desejados. Isso acabou gerando o hábito de compras online para grande parte da população, que continuou após a pandemia. Porém, é possível perceber que a compra física ainda é dominante dentro do hábito de consumo, representando a preferência de 53% dos consumidores, além da frequência continuar alta: 88% dos clientes frequentam os shoppings centers pelo menos uma vez ao mês. Os chamados *Heavy Users*, usuários que vão a algum shopping center pelo menos uma vez por semana, representam 44% do público e os *Medium Users*, usuários que vão a um shopping a cada 15 dias ou uma vez por mês, representam os outros 44%. Estes dados confirmam a relevância e resiliência dos shoppings centers no Brasil.

## Onde o consumidor costuma comprar?

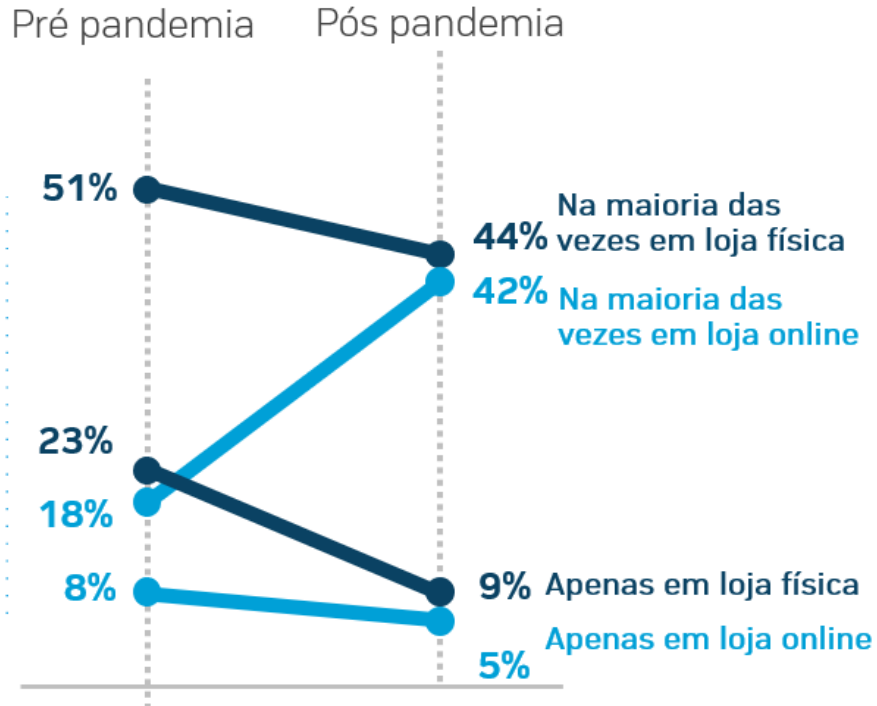


Gráfico 5: Comportamento do Consumidor – Preferência de meio de compra

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Center (Abrasce); 2023

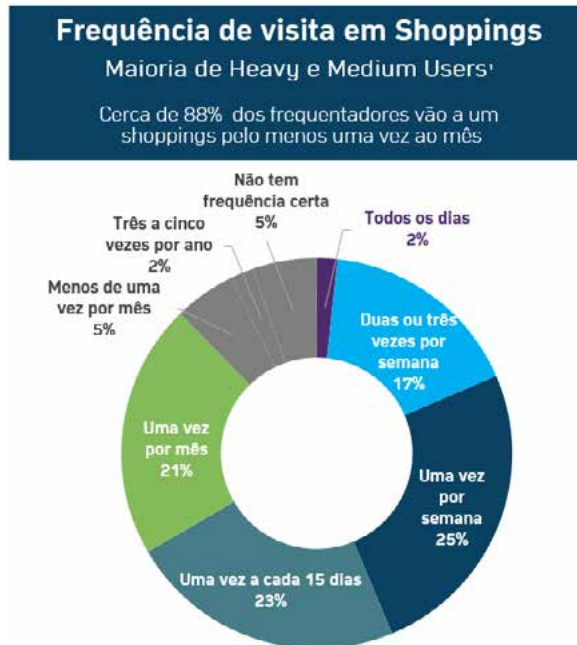


Gráfico 6: Comportamento do Consumidor – Frequência de visita em Shoppings

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Center (Abrasce); 2023

Um shopping center vai muito além de ser apenas um centro de compras, servindo como uma solução para qualquer necessidade do cliente. Nos últimos anos foi possível perceber que os shoppings vêm cada vez mais se

tornando um centro de serviços, entretenimento, lazer e alimentação. Entre os fatores que fazem um cliente escolher um shopping center para comprar, o principal é “Aproveitar para fazer outras coisas”, com destaque para o fator alimentação. Já em relação à motivação de uma visita, 31% se motivam em ir ao shopping por lazer, 21% para alimentação e 5% por serviços.



Gráfico 7: Comportamento do Consumidor – Escolha de comprar em um Shopping

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Center (Abrasce); 2023

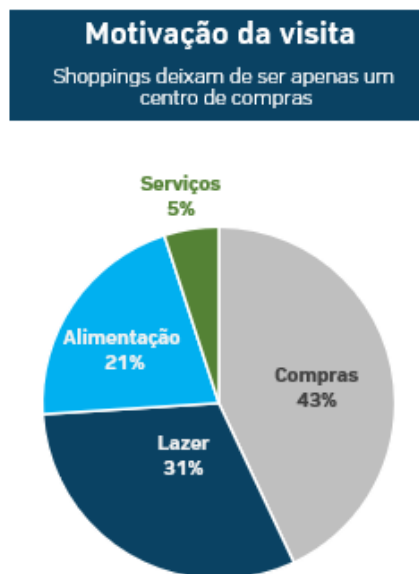


Gráfico 8: Comportamento do Consumidor – Motivação da visita

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Center (Abrasce); 2023

O mix de lojistas está se adequando nos últimos anos, buscando atender às mudanças no comportamento do consumidor. A representatividade das operações de Lazer, Serviços e Alimentação cresceram 21,9% vs. o período pré-pandemia. As operações de alimentação, que antigamente eram majoritariamente *fast foods* na praça de alimentação, hoje dão lugar a restaurantes no modelo *casual dining* e *slow food*, operações mais qualificadas e de maior ticket médio.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE TEXTO REFLETEM OPINIÕES DA HEDGE EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA HEDGE.

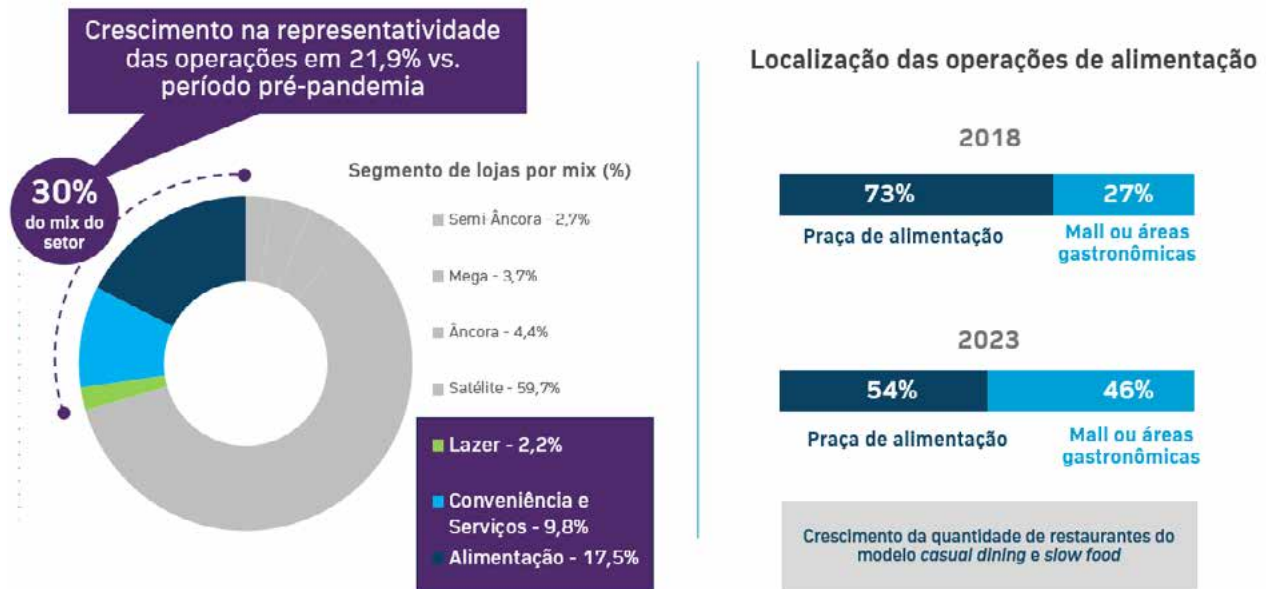


Gráfico 9 e 10: Comportamento do Consumidor – Segmento de lojas por mix (% de lojas) e Localização das operações de alimentação (% de lojas).

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Center (Abrasca); 2023

### 3. Premissas e Resultados

Este Estudo de Viabilidade considera o patrimônio atual do Fundo anteriormente à emissão de cotas, contemplando os investimentos já realizados, valor atual dos ativos, vendas de ativos e cotas de FII já realizadas, resultados acumulados e despesas do Fundo.

O Estudo contempla, ainda, a distribuição do volume total das cotas inicialmente ofertadas da décima emissão e os custos para subscrição das novas cotas arcados pelos investidores, totalizando R\$ 149.816.508,00 (**cento e quarenta e nove milhões, oitocentos e dezesseis mil, quinhentos e oito reais**). Caso o volume distribuído seja inferior, superando o Montante Mínimo, os investimentos serão realizados de forma proporcional, não impactando de forma significativa o resultado desta viabilidade. Os recursos serão investidos nos ativos-alvo a partir de então, sendo que a parte não investida, como previsto na Política de Investimento do Fundo (art. 7, parágrafo 5º do Regulamento), permanecerá aplicada em cotas de fundos de renda fixa com liquidez diária, sendo que para este investimento incide imposto de renda conforme regulamentação aplicável. O processo de análise das oportunidades de investimento leva em consideração uma série de fatores, tais como:

- (i) Análise do histórico de indicadores e resultados dos ativos; (ii) diligência técnica e jurídica dos imóveis e contraparte; (iii) estrutura jurídica da operação; (iv) rentabilidade esperada; e (v) potenciais riscos envolvidos.

Com base nessas projeções, os imóveis são selecionados para compor a carteira de investimentos do Hedge Brasil Shopping FII.

**NESTA DATA, NÃO EXISTE DOCUMENTO VINCULANTE ASSINADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA PARA AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVO ALVO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, VER FATOR DE RISCO “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA” NO PROSPECTO.**

Considerando oportunidades já mapeadas para investimento, projeta-se que os recursos da décima emissão tenham as destinações destacadas na tabela abaixo. Ainda, considerando o resultado operacional dos ativos mapeados para investimento e o resultado operacional dos ativos já presentes no portfólio do Fundo, além do lucro não recorrente já contratado em vendas passadas, espera-se que no primeiro semestre de 2025 ocorra a

manutenção do patamar de distribuição mensal de rendimentos observado no segundo semestre de 2024, de R\$ 1,60 / cota.



Figura 2: Projeção de alocação dos recursos da 10ª Emissão e rendimento mensal médio esperado para o 1º semestre de 2025.

Fonte: Hedge Investments.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

## 4. Hedge Brasil Shopping

O Hedge Brasil Shopping teve início em Nov/2006. Abaixo, todo o histórico de emissões, aquisições e vendas do Fundo.

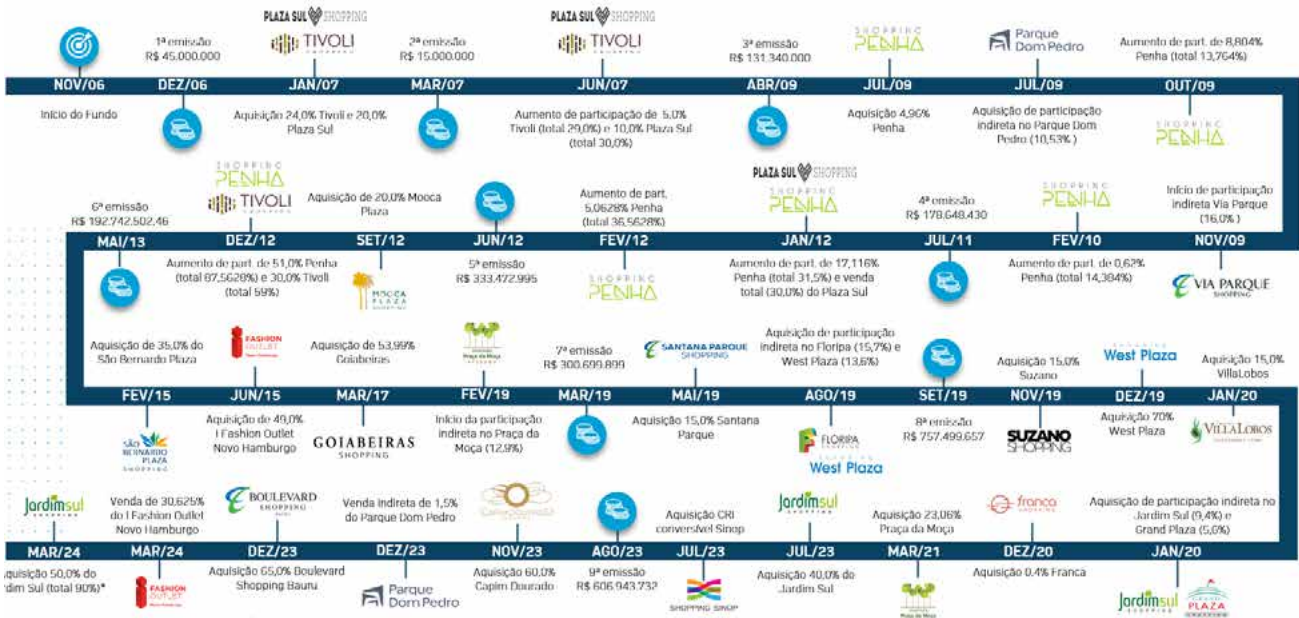


Figura 3: Linha do tempo.

Fonte: Hedge Investments

Desde o 2º semestre de 2023, o Fundo realizou a venda de participações em 3 ativos, totalizando um valor de R\$ 213 milhões em vendas. Além disso, foram realizadas 5 aquisições de ativos, totalizando um valor de R\$ 897 milhões.

### Hedge Brasil Shopping

Aquisições e desinvestimentos recentes



#### Desde o 2º semestre de 2023...

**R\$ 607 milhões**  
captados na 9ª emissão

**3 vendas**  
R\$ 213 milhões

**5 aquisições**  
R\$ 897 milhões



Figura 4: Aquisições e desinvestimentos recentes.  
Fonte: Hedge Investments. Data base 05/04/24.

Dentro das movimentações recentes do portfólio de ativos, se destacam os casos Jardim Sul, Parque Dom Pedro, I Fashion Outlet NH e Sinop, detalhados nas imagens abaixo.

### Case Shopping Jardim Sul – Qualificação e rentabilidade

Aquisição de cotas de FII e posterior aquisição direta do ativo

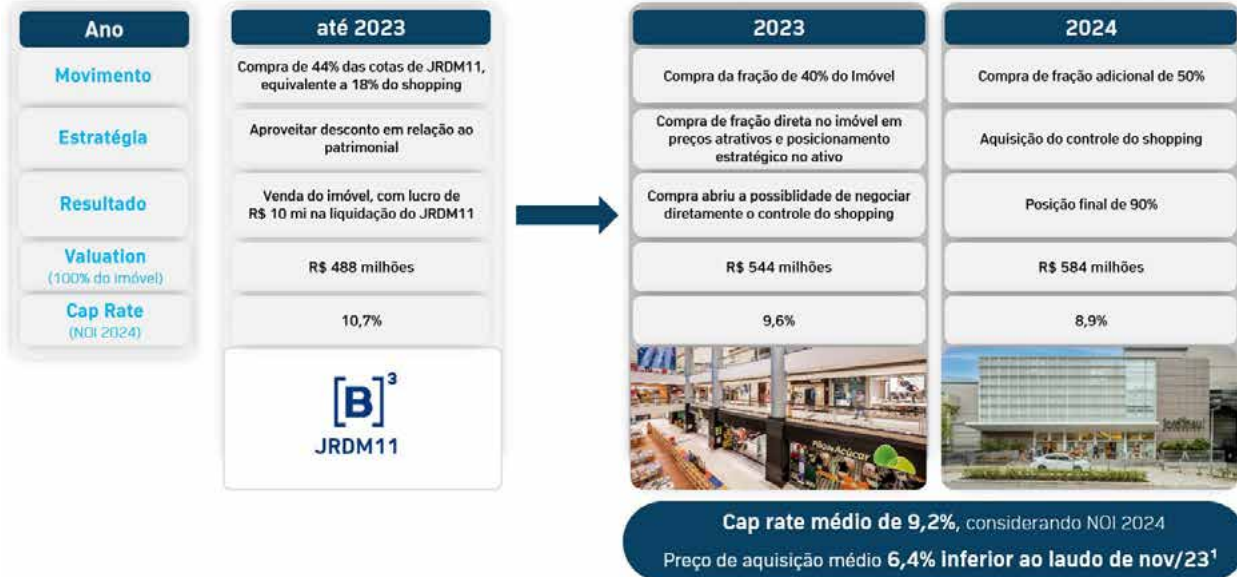


Figura 5: Case Jardim Sul.  
Fonte: Hedge Investments. <sup>1</sup> laudo disponível no site da Hedge.

### Case desinvestimento – Parque Dom Pedro



Figura 6: Case Parque Dom Pedro.

Fonte: Hedge Investments e Allos. <sup>1</sup> valores para 100% do shopping ; <sup>2</sup> considera o último rendimento distribuído de dez/23 do fundo HPDP11 ; <sup>3</sup> corresponde a IPCA + 9%.

### Case desinvestimento – I Fashion Outlet NH

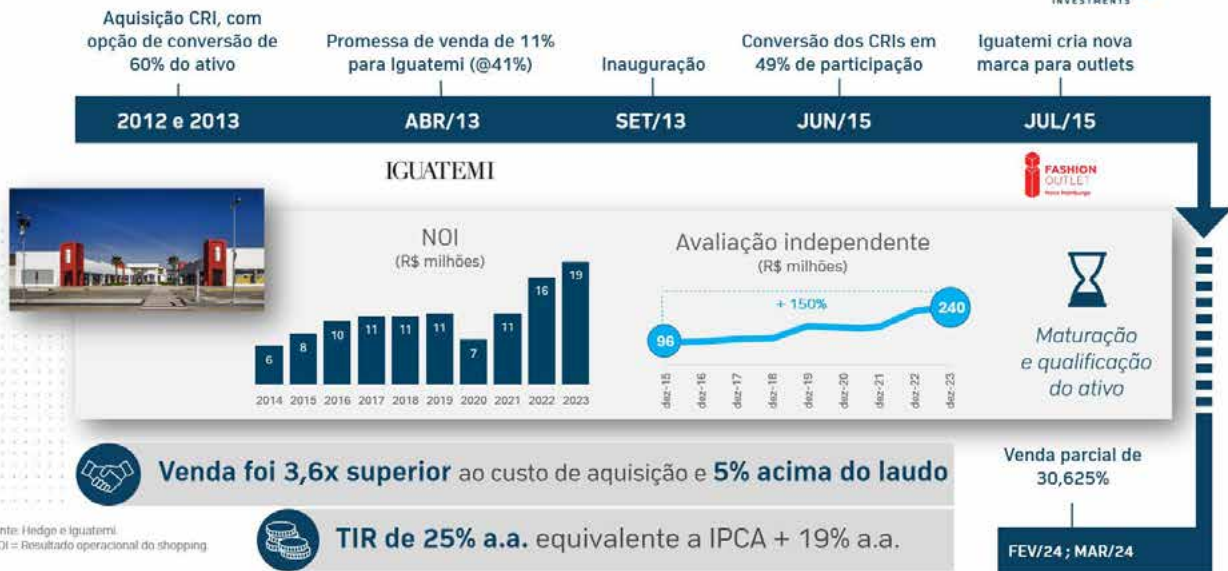


Figura 7: Case I Fashion Outlet NH.

Fonte: Hedge Investments e Iguatemi. NOI = Resultado operacional do shopping



Figura 8: Case Sinop.

Fonte: Hedge, Prefeitura de Sinop, Abrasce. ¹ Shopping de porte médio ou superior, segundo a classificação da Abrasce. ² Considera saldo devedor em out/24. NOI = Resultado operacional do shopping.

Abaixo, são demonstradas algumas das principais informações do HGBS.

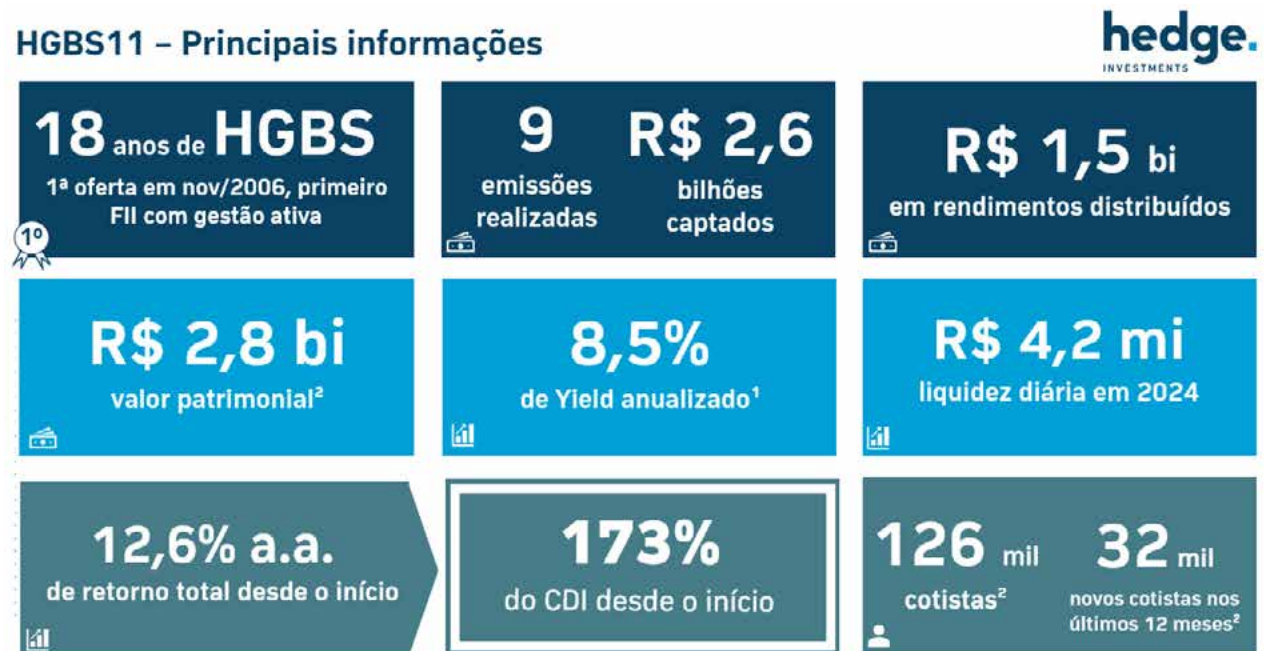


Figura 9: HGBS11 - Principais informações. \*Considerando a conclusão da aq. de 50% do Shopping Jardim Sul.

Fonte: Hedge, Economática. Data base: outubro/24. ¹ Considerando *guidance* atual anualizado e Preço de emissão, incl. custos de R\$ 226,89. ² Data base: setembro/24

Tanto o fundo quanto a gestora têm um histórico reconhecido de práticas ESG.



**Energia Limpa**

Parte do portfólio possui certificados de utilização de energia limpa. Em 2022, a utilização de fontes renováveis de energia no portfólio do HGBS se traduziu em uma redução da emissão de aproximadamente 1.229 toneladas de CO<sub>2</sub> na atmosfera.

**Apoio a projetos sociais**

No ano de 2023 a Hedge Investments apoiou quatro importantes projetos sociais relacionados a educação, esporte, cultura, saúde e bem-estar. São eles: Colégio Mão Amiga, Instituto Olga KOS, Instituto Ambikira, Instituto Jô Clemente e Associação Obra do Berço.



**Administradoras com boas práticas de governança**

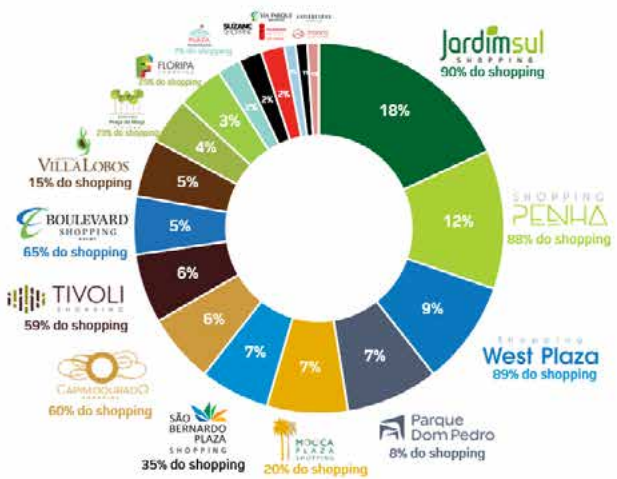
O Hedge Brasil Shopping possui uma diversidade de administradoras nos seus ativos, sendo que 57% do portfólio é administrado por empresas de capital aberto listadas no Novo Mercado, estando dentro do mais elevado padrão de governança corporativa do mercado.

Figura 10: Ações ESG da Hedge Investments.  
Fonte: Hedge Investments

O portfólio atual do fundo é composto por 19 shopping em 14 cidades, administrados por 8 administradoras. A maior parte do portfólio está concentrada no estado de São Paulo.

**HGBS11- Portfólio atual**

Diversificação entre ativos estratégicos (% do valor contábil)



- 19 Shopping**  
**14 Cidades**
- 7 posições majoritárias**  
**58% da carteira**
- 68% do portfólio na Grande São Paulo**  
**87% no estado de São Paulo**
- 756 mil m<sup>2</sup> de ABL total**  
**240 mil m<sup>2</sup> de ABL própria**
- 8 administradores**

Figura 11: Diversificação da carteira de investimentos em ativos alvo, administradores de shopping e região geográfica e governança na data base de setembro de 2024.  
Fonte: Hedge Investments

Os ativos do Fundo apresentaram uma melhora em seus indicadores operacionais por m<sup>2</sup> considerando a comparação do primeiro semestre de 2024 vs. primeiro semestre de 2023. Ainda, o Fundo qualificou seu portfólio com aquisições durante os anos de 2023 e 2024, possibilitando que o NOI/m<sup>2</sup> do Fundo crescesse 4,8% vs. o 1º semestre de 2023, enquanto as vendas/m<sup>2</sup> apresentaram crescimento de 6,1%. A vacância ponderada pela representatividade dos ativos na carteira saiu de 8,1% em jun-23 para 5,8% em jun-24, enquanto a inadimplência líquida de 12 meses do Fundo saiu de 2,8% em jun-23 para 1,1% em jun-24.

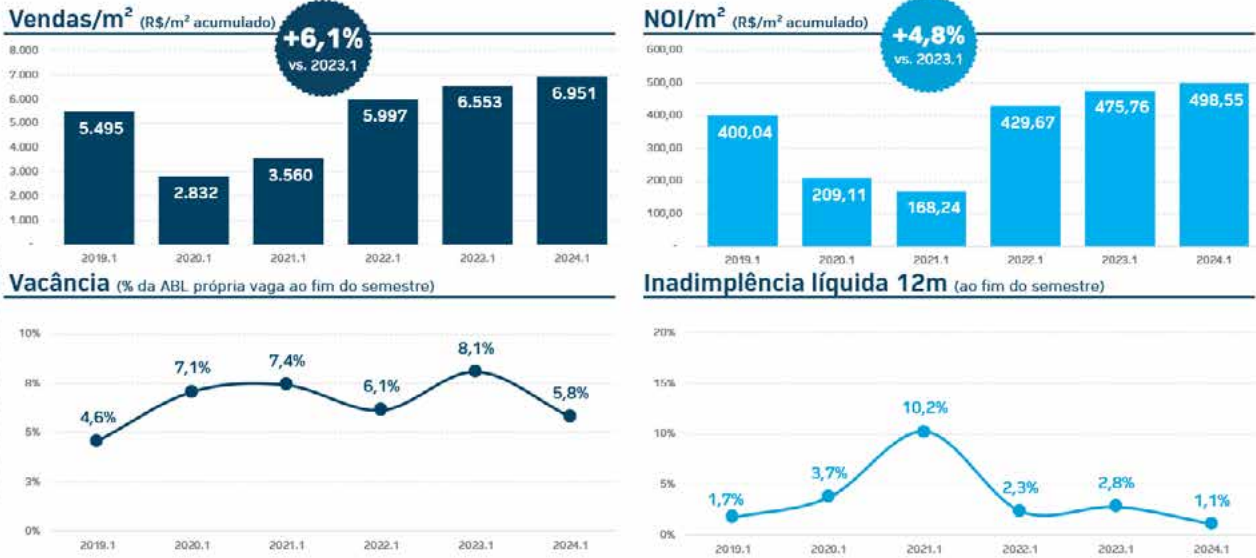


Figura 12: Performance dos principais indicadores do Fundo.

Não considera Via Parque e Grand Plaza visto que não temos acesso aos números. NOI / m<sup>2</sup> = Resultado operacional dos ativos do portfólio dividido pela ABL própria do portfólio.

NOI / m<sup>2</sup> = Resultado operacional dos ativos do portfólio dividido pela ABL própria do portfólio.

Fonte: Hedge, Administradoras dos Shopping Centers.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

**DESCRIÇÃO DOS ATIVOS**

**18%**



**Shopping Jardim Sul**  
São Paulo, SP

- 90% de participação
- 28,7 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: ALIOS
- Público: A (46%) e B (42%)

Shopping consolidado, passou por uma qualificação de mix relevante nos últimos anos que pode aumentar sua rentabilidade

**12%**



**Shopping Center Penha**  
São Paulo, SP

- 87,6% de participação
- 29,8 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: AD Shopping
- Público: B (65%) e C (20%)

Um dos shoppings pioneiros da Zona Leste de São Paulo, passou recentemente por um retrofit e vem apresentando aumento de rentabilidade desde então

**9%**



**Shopping West Plaza**  
São Paulo, SP

- 88,9% de participação<sup>1</sup>
- 36,0 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: I umine
- Público: A (30%) e B (54%)

Localizado a metros da Barra Funda. Possui um projeto de revitalização do Boulevard e da Praça de Alimentação em curso

**8%**



**Shopping Pq. Dom Pedro**  
Campinas, SP

- 7,7% de participação via HPDP11
- 126,5 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: ALIOS
- Público: A (25%) e B (63%)

Um dos maiores shopping centers da América Latina, o Parque D. Pedro está passando por retrofit completo, com aumento de ABL. Adicionalmente, poderá explorar seu potencial construtivo do seu terreno com complexo multiuso

7%



**Mooca Plaza Shopping**

São Paulo, SP

- 20% de participação
- 42,0 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: ALLOS
- Público: A (27%) e B (56%)

Localizado em um tradicional bairro de São Paulo, conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes. Vem se consolidando como um dos destaques do portfólio

6%



**São Bernardo Plaza Shopping**

São Bernardo do Campo, SP

- 35% de participação
- 42,9 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: ALLOS
- Público: A (20%) e B (50%)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do ativo contribuem para a busca pela consolidação do shopping como dominante na região

6%



**Capim Dourado Shopping**

Palmas, TO

- 60% de participação
- 39,0 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: Soul Malls
- Público: A (24%) e B (58%)

O Capim Dourado Shopping é o maior centro de compras da cidade e Palmas, a capital com o segundo maior crescimento populacional entre 2010 e 2022.

6%



**Tivoli Shopping**

Santa Bárbara d'Oeste, SP

- 59% de participação
- 25,8 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: AD Shopping
- Público: A (14%), B (57%) e C (25%)

O Tivoli Shopping é um dos principais destaques do portfólio, apresentando resultados crescentes no pós pandemia. Foi iniciado projeto de expansão do ativo

5%



**Boulevard Shopping Bauru**

Bauru, SP

- 65% de participação
- 34,5 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: ALLOS
- Público: A (40%) e B (40%)

O Boulevard Shopping Bauru é o maior centro de compras de sua região, abrangendo uma população de aproximadamente 1,1 milhão de pessoas.

5%



**Shopping VillaLobos**

São Paulo, SP

- 15% de participação
- 28,3 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: ALLOS
- Público: A (54%) e B (46%)

Localizado na cidade de São Paulo, no bairro do Alto de Pinheiros, o VillaLobos passou por um retrofit completo da área interna e deverá passar em breve por uma revitalização da fachada

3%



**Shopping Praça da Moça**

Diadema, SP

- 23,1% de participação
- 30,1 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: AD Shopping
- Público: B (34%) e C (52%)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços para a região. É um dos destaques do Fundo no pós-pandemia

3%



**Floripa Shopping**

Florianópolis, SC

- 24,6% de participação via FLRP-11
- 48,0 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: Plena Malls
- Público: B (10%) e C (60%)

Empreendimento com mix completo, está localizado em uma das mais movimentadas rodovias da cidade, que liga o Centro ao Norte da Ilha

2%



**Grand Plaza Shopping**

Santa André, SP

- 7,4% de participação via ABCP11
- 69,5 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: SYN
- Público: A (17%), B (63%) e C (20%)

O Grand Plaza Shopping está entre os principais centros de compras do Grande ABC, reunindo parte das marcas mais consolidadas do varejo nacional

2%



**Santana Parque Shopping**

São Paulo, SP

- 15% de participação
- 26,6 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: ALLOS
- Público: A (30%) e B (60%)

Localizado no coração da Zona Norte, o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços

2%



**Suzano Shopping**

Suzano, SP

- 15% de participação
- 24,5 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: IHR Realty
- Público: B (65%) e C (23%)

O Shopping Suzano atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de 1,5 milhão de habitantes. Foi iniciado um processo de satelitização da Área do Poupatempo, em linha com o reposicionamento buscado pelo shopping.

1%



**I Fashion Outlet Novo Hamburgo**

Novo Hamburgo, RS

- 18,375% de participação
- 20,1 mil m<sup>2</sup> de ABL Total
- Operador: Iguatemi
- Público: A (40%) e B (45%)

O IFONH, vem sendo um dos principais destaques de performance do Fundo desde 2019, mantendo um crescimento acumulado de vendas



Figura 13: Portfólio do Fundo.

Fonte: Hedge Investments - Data Base: 08/2024.

Considerando o retorno total<sup>1</sup> desde o início do Fundo, a performance do Hedge Brasil Shopping equivale a 173% do CDI. Mais de R\$ 1,5 bilhão em rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

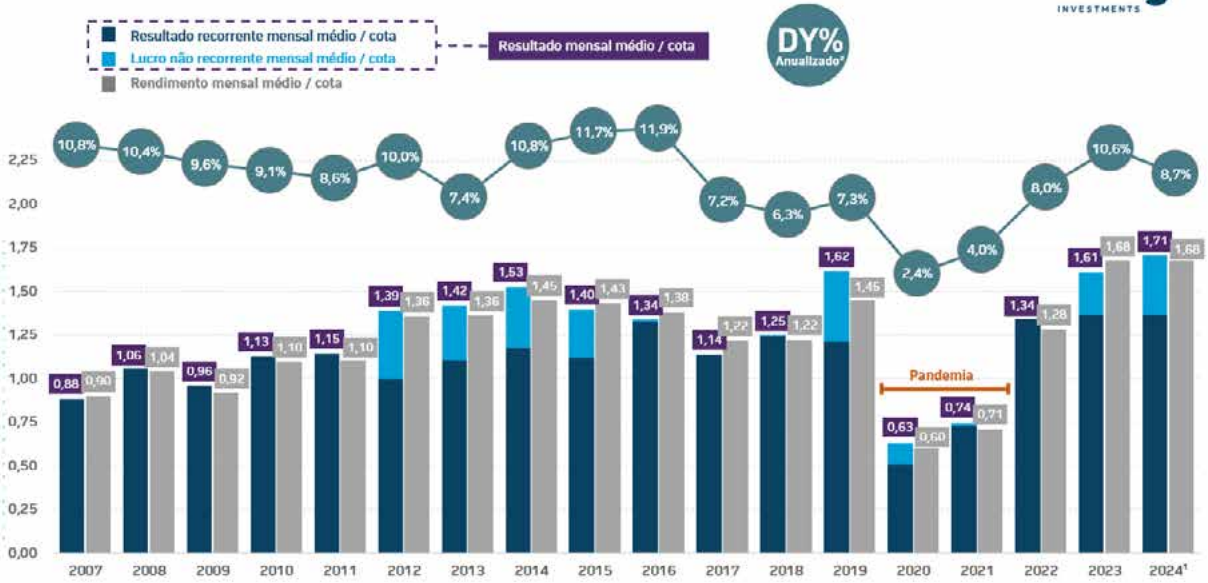


Gráfico 11: Histórico de retorno total do Hedge Brasil Shopping e CDI

Fonte: Economática – data base 31/10/24 <sup>1</sup> Cálculo do retorno total considera o reinvestimento dos rendimentos em cotas de HGBS11 na data de recebimento. Adicionalmente, o investimento em cotas desde o início do Fundo, produziu uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 1.197% ou 15,4% a.a..

Ao observar o histórico do rendimento mensal médio do Hedge Brasil Shopping, é notável uma parcela significativa de lucro não recorrente, obtida através de ganhos com a reciclagem de portfólio.

### Histórico de FFO vs. Lucro não recorrente



Fonte: Hedge <sup>1</sup> Considera projeção de resultado e o guidance de rendimentos para novembro e dezembro de 2024. <sup>2</sup> Dividend yield calculado a partir do rendimento mensal médio e a cota de fechamento do ano anterior. FFO = Resultado recorrente.

Gráfico 12: Histórico de resultado operacional, lucro não recorrente e rendimento distribuído

Fonte: Hedge – Hedge <sup>1</sup> Considera a projeção de resultado e o guidance de rendimentos para novembro e dezembro de 2024. <sup>2</sup> Dividend yield calculado a partir do rendimento mensal médio e a cota de fechamento do ano anterior. FFO = Resultado recorrente.

São Paulo, 5 de novembro de 2024

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:  
  
 7C6A504ACE694D3...

Nome: Alexandre Augusto Leite Machado  
 Cargo: Diretor

Assinado por:  
  
 7DB62FFA057345E...

Nome: Ricardo de Santos Freitas  
 Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

**INFORME ANUAL DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	08.431.747/0001-06
<b>Data de Funcionamento:</b>	28/12/2006	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRHGBSCTF000	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	12.729.800,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Shoppings <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	07.253.654/0001-76
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	<b>Telefones:</b>	(11) 5412-5400
<b>Site:</b>	www.hedgeinvest.com.br	<b>E-mail:</b>	dtvm@hedgeinvest.com.br
<b>Competência:</b>	09/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos LTDA	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM LTDA	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.755.217/0001-29	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A - São Paulo/SP - Brasil	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício de 2024 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$15,30 por cota.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Os ativos de renda variável apresentaram uma performance bastante positiva ao final do ano, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019, último ano antes da pandemia. Em 2023, a Selic média do ano ficou em 13,04%, um patamar ainda bastante elevado que alinhado a um número de endividamento familiar também elevado apresentam um cenário pouco favorável ao varejo. Neste contexto, o mercado de shoppings centers, segmento no qual o fundo se insere, apresentou um faturamento em 2023 de R\$ 194,7 bilhões segundo o Censo 2023/2024 realizado pela Abrasce, o que significa um crescimento de 1,5% vs. o ano de 2022 e de 1,0% considerando o ano de 2019, em termos nominais. Levando-se em conta o faturamento por m², em 2023 o setor apresentou retração, em termos nominais, de 0,4%			

	quando comparado ao valor apresentado em 2022 e, retração de 5,2% quando comparado a 2019, também em termos nominais. Podemos destacar também a tendência de mudança do comportamento de consumo em shoppings centers que vem acontecendo nos últimos anos, na medida em que os empreendimentos deixam de ser apenas centros de compras e vêm cada vez mais se tornando centros de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia. Esta tendência foi traduzida em números pela Abrasce a partir de sua pesquisa de comportamento de consumo dos frequentadores de shopping centers, em que foi observado que pouco mais da metade dos consumidores (52%) afirmam que a busca por um shopping se dá em primeiro lugar pelas atividades de lazer e alimentação.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	Iniciamos o ano de 2024 com um cenário mais benigno para o varejo e conseqüentemente o mercado de shopping center. As estimativas de mercado, medida pelo relatório Focus do Banco Central, apontam para uma continuidade no processo de corte de juros ao longo ano. Adicionalmente, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Em relação ao mercado de shopping center, a expectativa, com base nos dados divulgados pela Abrasce, é de um crescimento de 4% no faturamento anual do setor, chegando ao patamar de R\$ 202 bilhões vs. R\$ 194,7 bilhões apresentados em 2023. Esperamos também um aumento no fluxo de visitantes, conectado à tendência de aumento da presença em shoppings de operações de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia. Como foi feito em 2023, a gestão continuará acompanhando o mercado em busca de oportunidades para a compra de novos ativos com maiores retornos prospectivos e oportunidades para a reciclagem de ativos do portfólio, com a proposta de auferir lucros com o desinvestimento de ativos e gerar aos cotistas rentabilidade superior a que seria auferido a partir da exploração comercial dos imóveis.			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	Mooca Plaza Shopping - 20,00%	199.305.785,96	SIM	0,28%
	São Bernardo Plaza Shopping - 35,00%	188.332.085,52	SIM	0,22%
	Shopping Center Penha - 87,56%	341.979.087,33	SIM	0,75%
	Tivoli Shopping - 59,00%	184.283.636,67	SIM	0,91%
	I Fashion Outlet - 49,00%	44.408.356,42	SIM	0,38%
	Goibeiras Shopping - 53,99%	29.901.871,99	SIM	2,56%
	Shopping West Plaza 88,8%	217.988.037,41	SIM	2,30%
	Suzano Shopping - 15,00%	54.048.909,25	SIM	0,71%
	Santana Parque Shopping - 15,00%	55.487.581,66	SIM	0,33%
	Shopping Villa Lobos - 15,00%	150.570.166,78	SIM	1,33%
	Franca Shopping - 0,37%	967.913,98	SIM	0,17%
	Shopping Praça da Moça - 23,1%	102.282.630,00	SIM	0,01%
	Shopping Jardim Sul - 40%	526.666.162,37	SIM	0,26%
	Shopping Capim Dourado - 60%	185.324.812,91	SIM	0,00%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
12.711.702,47		0,45%		0,49%	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Maria Cecília Carrazedo de Andrade	<b>Idade:</b>	39 anos		
<b>Profissão:</b>	Administrador de Empresas	<b>CPF:</b>	34391377837		
<b>E-mail:</b>	dtvm@hedgeinvest.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	30/10/2018		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora - Real Estate	Instituição Financeira		
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - Real Estate	Instituição Financeira		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	126.060,00	11.974.198,00	94,06%	80,83%	19,17%
Acima de 5% até 10%	1,00	755.602,00	5,94%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora ( <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a> ).					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora ( <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a> ).					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora ( <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a> ).					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Não aplicável.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.					

**Anexos**[5. Fatores de Risco](#)**Nota**

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

**PROSPECTO PRELIMINAR**

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DO  
**HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
("Fundo")

ADMINISTRADORA

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA  
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

("Administradora" ou "Hedge")

GESTORA

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**