

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO HEDGE DESIGN OFFICES 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no 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 e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **HEDGE DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 (“Fundo”),

CONSIDERANDO QUE:

- A. A Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 (“Gestora”), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª emissão do Fundo (“Cotas” e “2ª Emissão”, respectivamente), com esforços restritos de distribuição (“Oferta Restrita”), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e conforme a possibilidade prevista no artigo 22 do regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”), e no inciso VIII, do artigo 15, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”);
- B. Observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a Oferta Restrita e a 2ª Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, observados os termos e condições do artigo 22 do Regulamento; e
- C. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para aquisição das Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”).

RESOLVE:

- 1. Aprovar os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta Restrita, cujas principais características estão descritas a seguir:
 - (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora (“Intermediário Líder”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 476, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

- (b) Público Alvo. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539” e “Investidores Profissionais”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476;
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Cotas serão registradas 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 Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Intermediário Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão;
- (d) Preço por Cota. O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 22 do Regulamento (“Preço por Cota”);
- (e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 2ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 2ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação e intermediação; (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta Restrita; (c) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (d) outros custos relacionados à Oferta Restrita; e (ii) o Montante Total da Oferta Restrita (“Custo Unitário de Distribuição”). Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 102,50 (cento e dois reais e cinquenta centavos). O Custo Unitário de Distribuição será pago na forma e prazos a serem previstos nos boletins de subscrição de Cotas e nos compromissos de investimento a serem celebrados pelos investidores;

- (f) Montante Total da Oferta Restrita. O montante total da Oferta Restrita será de até R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), considerando o Preço por Cota, e de até R\$123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em até 83,33% (oitenta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do montante originalmente ofertado, em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ("Montante Total da Oferta Restrita");
- (g) Quantidade Total de Cotas. Até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser aumentada em até 1.000.000 (um milhão) Cotas da 2ª Emissão adicionais, conforme decisão exclusiva da Administradora ("Cotas Adicionais");
- (h) Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$10.250.000,00 (dez milhões e duzentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 100.000 (cem mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta Restrita");
- (i) Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, conforme o disposto no artigo 5º - A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta Restrita não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita ("Distribuição Parcial"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir das datas de integralização, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas

da 2ª Emissão terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o investidor que condicionou a sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão, caso já tenha realizado qualquer pagamento, terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita;

- (j) Direito de Preferência. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir da divulgação do fato relevante que comunicar o início da 2ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 472 (“Fato Relevante” e “Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea “k” abaixo. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente;
- (k) Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 2ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 2ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 66,66666% a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) Período de Distribuição. As Cotas da 2ª Emissão serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do Comunicado de Início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Período de Distribuição”);
- (m) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão. As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Ativos Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

- I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a oportunidade de investimento em Ativos Alvo e/ou necessidade de recursos para pagamento de encargos e despesas, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da chamada de capital;
- II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN;
- III. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas;
- IV. Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste Suplemento, do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e
- V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso V acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais cotistas titulares de cotas, nos termos deste Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição administradora do

HEDGE DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO