

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 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 ("Administrador"), na qualidade de Administrador do **HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 35.507.262/0001-21 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

- A. O Administrador, 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 ("Gestor"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente) a serem distribuídas sob regime de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 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\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Oferta e a 4ª Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, observados os termos e condições do artigo 21 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 4ª Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:
 - (a) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definido), no Brasil, sob a coordenação do Administrador, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder") e de coordenador a ser contratado ("Coordenador Contratado", e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido, caso emitidas), com a

participação ainda de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelos Coordenadores, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM 400, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

- (b) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.
- (c) **Preço de Emissão.** O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido). O Preço de Emissão definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 30 de julho de 2021, conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 21 do Regulamento, o qual será atualizado no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, com base no valor patrimonial apurado no mês imediatamente anterior a data de divulgação do anúncio de início ("Preço de Emissão" e "Anúncio de Início", respectivamente).
- (d) **Taxa de Distribuição Primária.** Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem as Novas Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, taxa de distribuição primária em montante equivalente a um percentual fixo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente ao valor de R\$ 2,81 (dois reais e oitenta e um centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que caso seja verificado que o valor total da Taxa da Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Coordenador Líder.

- (e) **Montante Inicial da Oferta.** O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$208.464.120,00 (duzentos e oito milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou (ii) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início (“Montante Inicial da Oferta”).
- (f) **Quantidade Inicial de Cotas.** Até 2.154.000 (dois milhões, cento e cinquenta e quatro mil) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ser aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definida) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- (g) **Lote Adicional.** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 430.800 (quatrocentas e trinta mil e oitocentas) cotas, correspondente a um montante de até R\$41.692.824,00 (quarenta e um milhões, seiscentos e noventa e dois mil, oitocentos e vinte e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“Novas Cotas Adicionais”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- (h) **Montante Mínimo da Oferta.** O montante mínimo da Oferta será de R\$9.678.000,00 (nove milhões, seiscentos e setenta e oito mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início (“Montante Mínimo da Oferta”).
- (i) **Distribuição Parcial.** Será admitida, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- (j) **Direito de Preferência.** Será assegurado o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção indicado na alínea “k” abaixo (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador.

- (k) **Fator de Proporção para Subscrição das Novas Cotas da 4ª Emissão.** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 4ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 75,68517217147% a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e 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) **Investimento Mínimo por Investidor.** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no âmbito da Oferta, de 50 (cinquenta) Novas Cotas, equivalente a R\$4.839,00 (quatro mil, oitocentos e trinta e nove reais) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.
- (m) **Forma de Subscrição e Integralização.** As Novas Cotas serão subscritas, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Nos termos da Resolução CVM nº 27 de 8 de abril de 2021 ("Resolução CVM nº 27/21"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27/21.
- (n) **Conversão.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Investidor que subscrever as Novas Cotas da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo e ser obtida a 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 líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A partir do mês seguinte ao da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, com a conversão do recibo de cotas das em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

- (o) **Demais Termos e Condições.** Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

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, 16 de agosto de 2021.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO