

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL

CNPJ nº 14.879.856/0001-93

TERMO DE TRANSFERÊNCIA DO FUNDO E ASSUNÇÃO RECÍPROCAS DE OBRIGAÇÕES

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 14.879.856/0001-93 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 (“Hedge DTVM”), tendo em vista a **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo** realizada **por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 19 de dezembro de 2022** (“Consulta Formal”), nos termos do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), cujo termo de apuração, publicado em 10 de janeiro de 2023 (“Termo de Apuração”), constatou a aprovação de todas as deliberações, bem como informou que a data de transferência da administração do Fundo seria oportunamente comunicada aos Cotistas, resolvem celebrar o presente *Termo de Transferência do Fundo e Assunção Recíprocas de Obrigações*, a fim de acordar os termos abaixo.

O regulamento do Fundo refletindo a alteração da administração do Fundo para a HEDGE DTVM configura parte integrante do presente instrumento e passará a vigorar a partir do fechamento dos mercados no dia 31 de janeiro de 2023 (“Data da Transferência da Administração”). O referido novo regulamento será de inteira responsabilidade da HEDGE DTVM, inclusive perante os cotistas do Fundo e órgãos fiscalizadores e reguladores.

A HEDGE DTVM esclarece que assumirá a prestação dos serviços na Data da Transferência da Administração e, a partir de então, quaisquer informações referentes ao Fundo serão divulgadas de maneira uniforme ao mercado à medida que se fizerem necessários e dentro dos prazos formais previstos na regulamentação vigente.

I. Das manifestações da HEDGE DTVM:

- a) A HEDGE DTVM manifestou a sua anuência em exercer a administração do Fundo e declara que está devidamente habilitada para a atividade de administração de fundos de investimento imobiliário e assume todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor, que regulam a atividade de administração do Fundo, a partir, exclusive, da Data da Transferência da Administração, ficando estabelecido que todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor que regula a atividade de administração do Fundo serão de responsabilidade da Administradora até, inclusive, a Data da Transferência da Administração e, posteriormente a tal data, passarão a ser de responsabilidade da HEDGE DTVM. Neste sentido, a HEDGE DTVM será responsável pelos seus atos e omissões como administradora do Fundo a partir da Data da Transferência da Administração e indenizará e manterá indene a Administradora por qualquer perda que venha a ter por atos praticados ou omissões da HEDGE DTVM como administradora do Fundo, conforme decisão transitada em julgado e sem prejuízo do eventual direito de regresso que venha a ter contra terceiros, posterior ao pagamento das devidas indenizações à Administradora pela HEDGE DTVM;
- b) A HEDGE DTVM se compromete a aditar, conforme aplicável, para que passe a figurar como instituição administradora e representante legal do Fundo, a partir da Data de Transferência da Administração, os contratos vigentes envolvendo o Fundo nos ativos investidos;
- c) A HEDGE DTVM se obriga a manter e/ou contratar empresa devidamente habilitada pela CVM para a prestação de serviços de auditoria independente do Fundo, a partir da Data da Transferência da Administração, conforme previsto na legislação e regulamentação em vigor;

- d) A HEDGE DTVM se obriga a contratar empresas devidamente habilitadas perante a CVM para prestar serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria de ativos e escrituração de cotas, ou ainda prestar diretamente tais serviços, caso autorizada nos termos da regulamentação aplicável;
- e) Os representantes legais da HEDGE DTVM, abaixo identificados e assinados, declaram que aceitam, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, desempenhar a função a partir da Data da Transferência da Administração. A HEDGE DTVM indica a Sra. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade, brasileira, administradora de empresas, inscrita no CPF sob o n.º 343.913.778-37, como diretora responsável perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM e perante a Receita Federal a partir da Data da Transferência de Administração;
- f) A HEDGE DTVM assume a responsabilidade de: (i) providenciar a alteração da pessoa física responsável pelo Fundo perante a Secretaria da Receita Federal; e (ii) atualizar o cadastro do Fundo perante os órgãos reguladores e autorreguladores, ambos em até 3 (três) dias úteis após o recebimento, pela HEDGE DTVM, desta ata devidamente registrada, exceto pela disponibilização do Fundo pela Administradora à HEDGE DTVM perante o Sistema SGF (Sistema de Gestão de Fundos Estruturados) a qual se dará na Data de Transferência da Administração;
- g) A HEDGE DTVM se obriga e fica desde já autorizada a manter e/ou, se for o caso, a proceder com abertura de contas correntes para o Fundo, bem como a realizar todos os procedimentos que se fizerem necessários para efetivação da transferência de Administração do Fundo;
- h) A HEDGE DTVM compromete-se a envidar os melhores esforços para solicitar a exclusão ou substituição da Administradora, conforme aplicável, do pólo passivo ou ativo das ações, em demandas judiciais ou extrajudiciais relacionadas ao Fundo, desde que na causa de pedir de tais demandas não se alegue a quebra do dever fiduciário da Administradora, excetuados os casos em que tais alegações sejam manifestamente improcedentes; e

i) A HEDGE DTVM se compromete a incluir, na ordem do dia da primeira convocação de Assembleia do Fundo a ser realizada após a entrega pelos auditores independentes do parecer sobre as demonstrações financeiras auditadas referentes ao período de 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, e de 1º de janeiro de 2023 até a Data da Transferência da Administração, a aprovação das contas e de atos de administração e das demonstrações financeiras do Fundo aqui neste item referidas.

II. Da manifestação da Administradora:

a) A Administradora será responsável pelos seus atos e omissões como administradora do Fundo até a Data da Transferência da Administração e indenizará e manterá indene os Cotistas e a HEDGE DTVM por qualquer perda que estes venham a ter por atos praticados ou omissões da Administradora como administradora do Fundo até a Data de Transferência, conforme decisão transitada em julgado e sem prejuízo do eventual direito de regresso que venha a ter, ressalvada, ainda a responsabilidade da HEDGE DTVM pelos atos e omissões como administradora do Fundo a partir do dia útil subsequente à Data da Transferência da Administração;

b) A Administradora se compromete a transferir para a HEDGE DTVM, na abertura dos mercados de 1º de fevereiro de 2023, a totalidade dos valores componentes do patrimônio líquido do Fundo apurados no fechamento dos mercados do dia 31 de janeiro de 2023;

c) A Administradora se compromete a protocolar, em até 1 (um) dia útil da presente data, uma via original da presente ata no cartório de títulos e documentos competente e encaminhar à HEDGE DTVM via registrada da presente ata tão logo referido registro seja concluído. Por outro lado, caberá à HEDGE DTVM providenciar o pedido de averbação da presente Ata nos respectivos cartórios de registro de imóveis, se comprometendo a Administradora a colaborar e prestar os melhores esforços à HEDGE DTVM para a realização das respectivas averbações;

d) A Administradora se compromete a entregar à HEDGE DTVM cópia do acervo societário do Fundo sob sua posse no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a Data da

Transferência da Administração, incluindo, se houver, atas de assembleias de cotistas, regulamentos, atas de reunião de comitê de investimentos, compromissos de investimento, boletins de subscrição, e comunicados e anúncios de abertura e encerramento de oferta, quaisquer instrumentos ou contratos vigentes em que o Fundo figure como parte ou interveniente anuente. A Administradora se compromete a, até a Data da Transferência da Administração, tomar as medidas necessárias para fins de distratar os contratos mantidos com o custodiante, controlador e escriturador, devendo apresentar as cópias dos respectivos instrumentos de formalização de tais distratos tão logo os tenha recebido dos referidos prestadores de serviço;

e) A Administradora entregará à HEDGE DTVM, até a Data da Transferência da Administração, todos os documentos eletrônicos relativos aos ativos pertencentes ao Fundo, incluindo o acervo de documentos dos imóveis que integram ou já integraram o patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando a escrituras de venda e compra, contratos e compromissos de compra e venda e as certidões mais recentes de que a Administradora disponha, assumindo a condição de depositário fiel dos documentos que porventura não sejam devidamente entregues à HEDGE DTVM;

f) A Administradora é responsável, ainda: (i) pelo recolhimento de qualquer multa em razão da falta de entrega em atraso de demonstrações financeiras, informes mensais, informações à ANBIMA ou a autoridade reguladora, no período anterior à Data da Transferência da Administração, pelo não recolhimento ou recolhimento a menor de todo e qualquer tributo cujo contribuinte seja o Fundo, e que a legislação lhe tenha atribuído a responsabilidade pelo recolhimento, relativamente aos fatos geradores ocorridos até a Data da Transferência da Administração; (ii) por deixar a HEDGE DTVM a salvo de responsabilidade, inclusive comparecendo espontaneamente para assumi-la, em demandas de quaisquer naturezas porventura promovidas por quaisquer terceiros, órgãos reguladores e/ou Cotistas, fundadas ou decorrentes de atos relativos a administração do Fundo até a Data da Transferência da Administração, e (iii) pela prestação de informações às autoridades reguladoras e fiscalizadoras, relativamente ao período, até a Data da Transferência da Administração, em que o Fundo esteve sob sua administração, devendo ainda, enviar os arquivos relativos aos informes regulatórios, referentes ao período em que é administradora, para que a HEDGE DTVM possa disponibilizar aos órgãos competentes;

- g) A Administradora se compromete a encaminhar à HEDGE DTVM em até 5 (cinco) dias úteis a partir da presente data o código do Fundo na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”), os números das contas do Fundo na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos e no Sistema Especial de Liquidação e Custódia e nos demais ambientes de negociação, se aplicáveis;
- h) A Administradora fornecerá, em até 3 (três) dias úteis contado da presente data, as informações sobre o passivo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos registros que permitam a identificação de cada cotista do Fundo, e, se houver, a existência de cotas bloqueadas judicialmente ou extrajudicialmente e respectiva documentação comprobatória, classificação tributária individualizada por cotistas, informação sobre a classificação tributária do Fundo, o histórico de desenquadramentos a que o mesmo se sujeitou, bem como quaisquer alterações ocorridas nessas informações até a Data da Transferência da Administração;
- i) A Administradora se compromete a fornecer à HEDGE DTVM, referente ao período entre a presente data e a Data da Transferência da Administração, as informações do ativo do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, extratos das clearings (CBLC, CETIP, SELIC, BM&F, etc.) e relatórios dos depósitos em margem, bem como todos os controles referentes a histórico de ganho de capital, custo de cada um dos ativos da carteira do Fundo e eventuais prejuízos a compensar, bem como quaisquer alterações ocorridas nestas informações até a Data da Transferência da Administração;
- j) A Administradora obriga-se a providenciar e enviar à HEDGE DTVM i) em até 60 (sessenta) dias o parecer do auditor independente referente às demonstrações financeiras e contas do Fundo auditadas referentes ao período de 1º de janeiro de 2023 até a Data da Transferência da Administração; e ii) em até 90 (noventa dias) contados da Data de Transferência da Administração, o parecer do auditor independente referente às demonstrações financeiras e contas do Fundo auditadas referentes ao período de 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, conservando em seu poder a documentação contábil e fiscal do Fundo relativa às operações realizadas até a Data da Transferência da Administração, responsabilizando-se, exclusivamente na hipótese de atraso ou de não elaboração da referida auditoria que der causa, e que venha a acarretar o atraso ou não

elaboração do parecer de auditoria do próximo exercício social do Fundo, pela HEDGE DTVM, por toda e qualquer medida que porventura o Fundo e ou a HEDGE DTVM venha a sofrer direta ou indiretamente, em especial, mas não limitada, ao pagamento de multas impostas por órgãos reguladores ou autorreguladores. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Administradora provisioná-las até a Data da Transferência da Administração e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo, caso aplicável;

k) A Administradora compromete-se a providenciar o encaminhamento aos cotistas, dentro do prazo legal estabelecido pela Receita Federal, dos informes de rendimento do Fundo referentes ao período de 1º de janeiro de 2022 até a Data da Transferência da Administração, relativos aos investimentos mantidos até a Data da Transferência da Administração;

l) A Administradora assume a responsabilidade de: (i) comunicar à CVM a sua substituição; e (ii) tomar todas as medidas razoáveis que sejam de sua responsabilidade e se fizerem necessárias para a transferência dos cadastros, contas e ativos do Fundo perante os órgãos reguladores e autorreguladores, comprometendo-se a cooperar com a HEDGE DTVM para tal finalidade;

m) A Administradora obriga-se, de boa-fé e na extensão requerida e permitida por lei e pela regulamentação aplicável, a fornecer, sempre que razoavelmente solicitada pela HEDGE DTVM, por cotistas e/ou por qualquer autoridade fiscalizadora, respeitado o tempo hábil para cumprimento de prazos legais ou regulamentares, todas as informações relativas ao período em que prestou os serviços de administração fiduciária ao Fundo;

n) A Administradora declara que tem conhecimento de determinadas demandas judiciais ou extrajudiciais envolvendo o Fundo ou a Administradora como proprietária fiduciária dos imóveis do Fundo, em que figuram como parte, razão pela qual compromete-se a informar a relação de tais demandas, bem como encaminhar a documentação relacionada que esteja sob sua posse, à HEDGE DTVM, até a Data da Transferência da Administração, bem como acerca de eventuais demandas que venham a ser conhecidas posteriormente à realização desta Assembleia; e

o) A Administradora, em observância ao artigo 29 do Código Anbima de Administração de Terceiros, atesta que, na presente data, não há qualquer desenquadramento na carteira do Fundo com relação às restrições previstas na legislação em vigor e/ou no Regulamento do mesmo que afete a condição tributária do Fundo ou que seja determinante para a decisão de investimento dos atuais cotistas e/ou potenciais cotistas do Fundo.

III.Outros Assuntos:

Todas as despesas formalizadas incorridas pelo Fundo, cujo valor seja de conhecimento da Administradora, deverão ser provisionadas no Fundo até a Data da Transferência da Administração, se ainda não tiverem sido pagas. As despesas do Fundo correrão por conta do Fundo e serão pagas posteriormente pela HEDGE DTVM em nome do Fundo mediante comprovação documental pela Administradora, ainda que não provisionadas, conforme seu vencimento, incluindo a taxa de administração, calculada de forma “*pro-rata temporis*”, considerando o número de dias úteis até a Data da Transferência da Administração.

Rio de Janeiro, 20 de janeiro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS**

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

ANEXO I

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul