

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO

## HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 10.375.382/0001-91

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/153, em 16 de maio de 2024.

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da Classe Única do HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.375.382/0001-91 (“Fundo”), comunica o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo (“Oferta”, “Novas Cotas” e “6ª Emissão”, respectivamente), sob a coordenação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 (“Gestora” e “Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”). A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

A Oferta será de até R\$ 18.491.887,36 (dezoito milhões, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e oitenta e sete reais e trinta e seis centavos) considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 18.676.804,48 (dezoito milhões, seiscentos e setenta e seis mil, oitocentos e quatro reais e quarenta e oito centavos), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 6ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,00% (um por cento) sobre o valor unitário da Cota da 6ª Emissão (“Custo Unitário da Oferta”).

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$1.619.727,36 (um milhão, seiscentos e dezenove mil, setecentos e vinte e sete reais e trinta e seis centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$1.635.924,48 (um milhão, seiscentos e trinta e cinco mil, novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e oito centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”), de forma que, caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“Distribuição Parcial”). Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita à hipótese de condições de adesão, nos termos do art. 75 da Resolução CVM 160.

A Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio de ato da Assembleia Geral Extraordinária realizada por meio de consulta formal aos Cotistas, encerrada em 30 de abril de 2024 (“AGE”).

## I. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	16 mai 24
2	Divulgação do Início da Oferta (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM)	16 mai 24
3	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	21 mai 24
4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	23 mai 24
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	4 jun 24
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	5 jun 24
7	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	6 jun 24
8	Início do Período de Colocação	7 jun 24
9	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

## II. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à CVM e à B3, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Todos os anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

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

*Website:* <https://www.hedgeinvest.com.br/FLRP/> (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

*Website:* <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “Hedge Floripa Fundo de Investimento Imobiliário” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido).

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, CEP 01010-901, São Paulo - SP

*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “Hedge Floripa Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento requerido).

FUNDOS.NET

*Website:* <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “hedge Floripa Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Hedge Floripa Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido).

### III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 16 DE MAIO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/153

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO ATUALIZADOS A QUE A CLASSE ÚNICA E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS, DESCRITA NO INFORME ANUAL ELABORADO EM CONFORMIDADE COM A REGULAMENTAÇÃO VIGENTE.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES

PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

A data deste Anúncio de Início é 16 de maio de 2024.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
ADMINISTRADORA DO  
HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

