

# PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DAS SUBCLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA CLASSE ÚNICA DO

## HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.195.941/0001-50

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, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo – SP

COGESTORAS

## HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 26.843.225/0001-01

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo – SP

## PRPARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 36.953.856/0001-29

Rua Augusta, nº 2.840, conjunto 52, sala 02, Cerqueira César, São Paulo – SP

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS: 6144125SN1 e 6144125SB1

TIPO ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

SEGMENTO ANBIMA: Residencial

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB OS Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/125 E CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/126, EM 23 DE MAIO DE 2025\*

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

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, (i) até 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) Cotas da subclasse sênior da classe única da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Cotas Seniores"); e (ii) até 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas da subclasse subordinada da classe única da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Cotas Subordinadas") e, quando em conjunto com as Cotas Seniores, "Cotas", da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço por Cota"), já considerado o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), totalizando o montante de:

# R\$ 180.000.000,00\*

(cento e oitenta milhões de reais)

\*considerando o Preço por Cota, observado que (i) a Oferta das Cotas Seniores será realizada no montante de, inicialmente, até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) considerando o Preço por Cota, ("Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores"), correspondente a até 1.350.000 (um milhão e trezentas e cinquenta mil) Cotas Seniores, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores (conforme abaixo definido); e (ii) Oferta das Cotas Subordinadas será realizada no montante de, inicialmente, até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) considerando o Preço por Cota, ("Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas"), correspondente a até 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas Subordinadas, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

O Preço por Cota considera uma custo unitário de distribuição em montante equivalente a R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) do Preço por Cota, a ser paga pelo Fundo ("Custo Unitário de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

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

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado 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 ("Balcão B3" ou "B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; (ii) negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3; e (iii) custódia eletrônica no Balcão B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O registro da Oferta foi concedido automaticamente em 23 de maio de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/125 e CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/126.

A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS, NAS PÁGINAS 11 A 35.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DAS COGESTORAS, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, ÀS COGESTORAS, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A DATA DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS É 23 DE MAIO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER

**hedge.**  
INVESTMENTS

COORDENADOR

**ORIZ**  
ASSESSORIA

COGESTORAS

**hedge.**  
INVESTMENTS

**paladin**  
realty

ADMINISTRADORA

**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 com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	4
2.3 Identificação do público-alvo .....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta .....	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas.....	6
<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 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 .....	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 .....	10
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>11</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	13
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>37</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	39
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>43</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, 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.....	45
6.2 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de 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) Cotas.....	45
6.3 Justificativa do Preço por Cota, bem como do critério adotado para sua fixação Cotas.....	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 .....	50
<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.....	56
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	56
8.4 Regime de distribuição .....	56
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	56
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	60
8.7 Formador de mercado.....	60
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável .....	60
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	60

<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>62</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.....	64
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>66</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	68
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>72</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.....	74
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	75
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>78</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	80
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>82</b>
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	84
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 .....	84
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>86</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	88
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	88
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	89
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	89
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	89
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	89
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>90</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I</b>	<b>ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA..... 103</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>REGULAMENTO VIGENTE .....</b> 107
<b>ANEXO III</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b> 151
<b>ANEXO IV</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO .....</b> 173

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única, com 2 (duas) subclasses de Cotas, sendo uma Subclasse de Cotas Seniores e Subclasse de Cotas Subordinadas ("**Cotas Seniores**" e "**Cotas Subordinadas**", respectivamente), do **HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")** serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição ("**Cotas**" e "**1ª Emissão**", respectivamente), conduzida pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto112 (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**") e a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("**Coordenador**", quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**") de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), a Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**"), nos termos e condições do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), aprovado por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Hedge Paladin Desenvolvimento Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", celebrado em 1º de abril de 2025 e aditado em 23 de maio de 2025 ("**Ato de Constituição**" e "**Ato de Aprovação da Oferta**"), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da 1ª (primeira) Emissão de Cotas das Subclasses Subordinada e Sênior da Classe Única do HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA*", celebrado em 23 de maio de 2025 entre o Fundo, os Coordenadores, a Administradora e as Cogestoras ("**Contrato de Distribuição**").

O Fundo é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Administradora**") e a carteira do Fundo é cogerida pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, 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 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("**HRE**") e pela **PRPARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Augusta, nº 2.840, conjunto 52, sala 02, Cerqueira César, CEP 01412-100, inscrita no CNPJ sob o nº 36.953.856/0001-29, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 19.389, de 15 de dezembro de 2021 ("**PRP**", em conjunto com a HRE, simplesmente "**Cogestoras**" e, em conjunto com a Administradora, simplesmente "**Prestadores de Serviços Essenciais**").

A Administradora, as Cogestoras e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "**Ofertantes**".

O Ato de Aprovação da Oferta encontra-se anexo a este Prospecto na forma do Anexo I.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3.

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Coordenador, 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 Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Coordenador, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Para formalizar a adesão ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**"), observado que a HRE, que participará do processo de distribuição das Cotas como participante especial, nos termos e condições do Contrato de Distribuição, aderiu à distribuição por meio da assinatura ao Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

A Oferta das Cotas Seniores foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/125, em 23 de maio de 2025 e a Oferta das Cotas Subordinadas foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/126, em 23 de maio de 2025, ambas na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução

CVM 175, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA – 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*” (“**Código ANBIMA de Administração e Gestão**”), e no “*Código de Ofertas Públicas*” e suas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” (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**”).

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão.

## **2.2 Apresentação da classe com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As cotas do Fundo (“**Cotas**”) **(i)** serão emitidas em classe e série únicas, e 2 (duas) subclasses de Cotas, sendo uma subclasse de Cotas Seniores e subclasse de Cotas Subordinadas, havendo diferenças acerca de vantagens exclusivamente no que tange à alocação dos resultados do Fundo nos termos dos apêndices do Regulamento, não havendo diferenças acerca de qualquer restrição e conferem aos seus titulares direitos políticos, patrimoniais e econômicos idênticos; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição de novas Cotas, salvo se aprovado em sentido contrário pelos Cotistas do Fundo em assembleia de Cotistas; e **(viii)** cada Cota corresponderá um voto na assembleia geral do Fundo.

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das cotas do Fundo por eles subscritas, nos termos do Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”) e no artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Cada 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 é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”, respectivamente).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 (“**Resolução CVM 11**”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas 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: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, das Cogestoras e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores dos Coordenadores e dos Participantes Especiais; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, das Cogestoras, 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, as Cogestoras e a Administradora, 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, pelas Cogestoras, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“**Pessoas Vinculadas**”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito de determinada Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

Não serão realizados esforços de colocação de 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 Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado 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 (“**Balcão B3**” ou “**B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“**FUNDOS21**”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3; e **(iii)** custódia eletrônica no Balcão B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao escriturador do Fundo (“**Escriturador**”) 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.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

#### **2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Nova Cota das subclasses de cotas seniores e subordinadas, objeto da 1ª Emissão será, nos termos do Instrumento de Constituição do Fundo, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), observado que tal valor inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) e que será fixo até as datas de encerramento das Ofertas (“**Preço por Cota**”).

O Preço por Cota já considera o custo unitário de distribuição em montante equivalente a R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) do Preço por Cota, a ser paga pelo Fundo (“**Custo Unitário de Distribuição**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

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

O montante total da Oferta será de até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) (“**Montante Total da Oferta**”), observado que, com relação à Subclasse de Cotas Seniores, o montante total da Oferta será de inicialmente, até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), correspondente a até 1.350.000 (um milhão e trezentas e cinquenta mil) Cotas Seniores, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) (“**Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores**”), enquanto com relação à Subclasse de Cotas Subordinadas, o montante total da Oferta

será de, inicialmente, até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), correspondente a até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Subordinadas, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) ("**Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas**") e, quando em conjunto com o Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, "**Montante Total das Ofertas**").

O Montante Total da Oferta da Subclasse das Cotas Seniores e o Montante Total da Oferta da Subclasse das Cotas Subordinadas poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores (conforme abaixo definido) e o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

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

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

A realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Seniores está condicionada à subscrição de, no mínimo, 262.500 (duzentas e sessenta e duas mil e quinhentas) Cotas Seniores, totalizando R\$ 26.250.000,00 (vinte seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço por Cota ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores**"). Por sua vez, a realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Subordinadas está condicionada à subscrição de, no mínimo, 87.500 (oitenta e sete mil e quinhentas) Cotas Subordinadas, totalizando R\$ 8.750.000,00 (oito milhões setecentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço por Cota ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas**") e, quando denominado em conjunto e indistintamente com o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, tão somente o "**Montante Mínimo da Oferta**").

A partir da data da primeira integralização da Subclasse de Cotas Seniores, a Subclasse de Cotas Subordinadas deverá corresponder a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Classe Única ("**Razão Mínima de Subordinação**").

## **2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas**

A quantidade de cotas da subclasse de cotas seniores será de, inicialmente, até 1.350.000 (um milhão trezentos e cinquenta mil) Cotas ("**Cotas Seniores**").

A quantidade de cotas da subclasse de cotas subordinadas será de, inicialmente, até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas ("**Cotas Subordinadas**").

Podendo tais quantidades iniciais serem diminuídas em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo das Ofertas.

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob a liderança do Coordenador Líder e a participação do Coordenador, e sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

### 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 e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados para aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, a serem selecionados e recomendados para a Administradora pelas Cogestoras **de FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, conforme definido no item 2.1 do Regulamento, e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, em Ativos de Liquidez. Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo, recomenda-se a leitura do item “Objetivo e Política de Investimento” do anexo descritivo da Classe constante do Regulamento, disponível na página 107 deste Prospecto.

O pipeline **meramente indicativo** de potenciais ativos alvo da Oferta identificados pelas Cogestoras é atualmente composto por projetos imobiliários, localizados na cidade de São Paulo, de acordo com as seguintes características:

Projetos	Bairro	Financiamento à Produção	VGv	Exposição de Capital	Margem Real	TIR Real	MOIC
Mario Amaral	Paraíso	SFH	R\$ 135,7 mm	R\$ 32,9 mm	24,1%	22,1%	1,9x
Embaré	Saúde	Associativo	R\$ 106,9 mm	R\$ 15,4 mm	17,6%	32,5%	1,8x
Cunha Gago	Pinheiros	SFH	R\$ 140,6 mm	R\$ 31,4 mm	18,7%	25,5%	1,8x
Bartolomeu Zunega	Pinheiros	SFH	R\$ 304,7 mm	R\$ 59,6 mm	19,6%	24,1%	1,7x
Borges Lagoa	Vila Clementino	SFH	R\$ 131,9 mm	R\$ 27,0 mm	18,7%	25,8%	1,8x

Atualmente, as Cogestoras estão em fase de análise e avaliação dos Ativos Alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta. Ressalta-se as tratativas em relação ao pipeline acima indicado ocorrem de maneira sigilosa, não sendo possível a divulgação de maiores informações no momento. Assim, a destinação de recursos descrita neste Prospecto e nos documentos da Oferta é meramente indicativa, não configurando qualquer compromisso do Fundo, da Administradora ou das Cogestoras em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão.

**NÃO HÁ, NESTA DATA, UM ATIVO ALVO NO QUAL HAJA INVESTIMENTO DOS RECURSOS DA OFERTA DE FORMA PREPONDERANTE. CASO, NO CURSO DA OFERTA, SEJA IDENTIFICADO UM ATIVO ALVO NO QUAL HAJA INVESTIMENTO DOS RECURSOS DA OFERTA DE FORMA PREPONDERANTE, DEVERÁ SER OBSERVADO O DISPOSTO NA SEÇÃO 12.1, NA PÁGINA 80 DESTE PROSPECTO.**

Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos Ativos Alvo indicados acima por qualquer razão, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo, observada sua Política de Investimento.

A escolha por qualquer um dos Ativos Alvo, bem como a ordem de prioridade, mencionados acima será definida de acordo com o melhor entendimento das Cogestoras, tendo vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de avaliação dos Ativos Alvo, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos Ativos Alvos listados.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DAS COGESTORAS 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.**

**ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES. CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR QUAISQUER DOCUMENTOS VISANDO A AQUISIÇÃO E/OU SUBSCRIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS ALVO, DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO.**

**NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSIGA DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, AS COGESTORAS PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA ACIMA.**

**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**

Na data deste Prospecto, ressalvada o projeto “Mario Amaral” indicado no item 3.1. acima, não há possibilidade de destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos Alvo em situação de Conflito de Interesses.

**A DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO PROJETO MARIO AMARAL CONFIGURA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, ENTRE A PRP E O FUNDO, NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 31 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175, TENDO EM VISTA QUE A SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO DESENVOLVEDORA DO PROJETO MARIO AMARAL É SOCIEDADE DO MESMO GRUPO ECONÔMICO DA PRP, SENDO CERTO QUE A TRANSAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA À APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS.**

Portanto, a concretização da destinação de recursos do Fundo ao projeto Mario Amaral dependerá, além das demais condições precedentes, da aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Especial de Cotistas; e no mínimo (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas ou (ii.b) metade das cotas emitidas pelo Fundo caso o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Assim, previamente à aquisição do projeto Mario Amaral, a Administradora submeterá tal aquisição à deliberação dos Cotistas. Para tanto, a Administradora convocará, após o encerramento da Oferta, Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única que terá a seguinte ordem do dia (“**Assembleia Conflito de Interesses**”).

A Assembleia Conflito de Interesses poderá, a critério da Administradora, ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do Regulamento e do parágrafo 5º do artigo 76 da Resolução CVM 175.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDO AO PROJETO MARIO AMARAL”, “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELAS COGESTORAS E PELA ADMINISTRADORA”, CONSTANTE, RESPECTIVAMENTE, NAS PÁGINAS 14, 23 E 33 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 Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto na Seção 3.1. acima.

**NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

#### 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 de ativos do Fundo 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 as Cogestoras 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, reputação, 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 das Cogestoras 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 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 Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das 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**

Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a sua carteira de ativos, ou das contrapartes das operações da Classe, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A Administradora e as Cogestoras não são responsáveis pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, nas operações de alienação dos Ativos Alvo, tampouco por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores e coobrigados, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

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 Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

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.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, 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 da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e impactar adversamente a rentabilidade da Classe e do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas. Dessa forma, podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de Não Aprovação da destinação de recursos do Fundo ao projeto Mario Amaral**

Caso os cotistas do Fundo não aprovem, em assembleia de cotistas, a destinação de recursos do Fundo ao projeto Mario Amaral, situação que se caracteriza como Conflito de Interesses entre a PRP e o Fundo, o Fundo utilizará os recursos líquidos captados com a Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo, observada sua Política de Investimento. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

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 a liquidez e o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as 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 as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar **(a)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou **(b)** liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Brasil, atualmente, está sujeito à 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, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamás” e o Estado de Israel; e (v) 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.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

As 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 balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua 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 flutuações no valor dos imóveis passíveis de aquisição pela classe do Fundo**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe, 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 Cotas pelo fato de a Classe 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 compõem a carteira de ativos da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção**

Os imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos Envolvendo mais de um empreendimento imobiliário por sociedade investida**

A Classe poderá deter participação societária nas sociedades investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um empreendimento imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais empreendimentos imobiliários. Além disso, as sociedades investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do empreendimento imobiliário, a sociedade investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado da Classe, das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores**

É provável que a maioria dos potenciais compradores das unidades dos empreendimentos imobiliários dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para potenciais compradores das unidades dos empreendimentos imobiliários, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de potenciais compradores de financiar a aquisição das unidades dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, os resultados da Classe estão diretamente relacionados à venda de imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante a Classe relativamente à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A Classe poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente poderá negociar livremente entre Investidores Qualificados suas Cotas na B3 posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco da marcação a mercado**

Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou 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, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, inclusive ao longo do dia, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário. Ainda, existe o risco de que em caso de venda de ativos do Fundo e distribuição aos Cotistas, o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

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, 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 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, 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 que compõem a carteira da Classe do Fundo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade das Cotas e o valor de negociação das Cotas, de forma que o Investidor poderá ter o seu horizonte de rentabilidade significativamente reduzido.

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 das Cotas e o valor de negociação das Cotas, de forma que o Investidor poderá ter o seu horizonte de rentabilidade significativamente reduzido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco tributário**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário podem vir a ser modificadas no contexto da reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a recolher os tributos aplicáveis a pessoas jurídicas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“**Lei nº 9.779/99**”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei nº 11.033/04**”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o 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 ou cujas Cotas lhe 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 Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe 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

## **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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de alterações decorrentes da reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. 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 Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das 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 Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Ativos Alvo, 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 da Classe, 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 Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relativo ao investimento em empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Interesse Social**

A Classe Única poderá investir em empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social -EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos da regulamentação aplicável. Eventual descaracterização do empreendimento como de habitação de interesse social, por conta do não atendimento dos parâmetros e requisitos para obtenção da classificação do empreendimento como de habitação de interesse social ou, ainda, a destinação irregular das unidades habitacionais, que devem ser alienadas ou locadas para unidades familiares com faixa de renda prevista na legislação aplicáveis, poderá ensejar a aplicação de multas e cobrança de adicional construtivo em relação ao empreendimento imobiliário. Em caso de aplicação da descaracterização do empreendimento como de habitação de interesse social e consequente aplicação de sanções, os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe Única e o valor de negociação das Cotas serão impactados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco do incorporador/construtor/desenvolvedor**

A empreendedora, desenvolvedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial ou outros relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários em que a Classe investe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação**

A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais empreendimentos imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de sociedades investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente. nas hipóteses citadas acima, bem como na hipótese de os incorporadores dos empreendimentos imobiliários virem a falir ou tornar-se insolvente, caso os empreendimentos imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal empreendimento imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador. Ocorrido este fato, os empreendimentos imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos de Precificação dos Imóveis**

O objetivo da Classe contempla a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de Ativos Alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis e/ou a Classe poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pela Classe por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados da Classe e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos Envolvendo os Incorporadores, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários**

O objetivo da Classe contempla preponderantemente o investimento em operações de permuta visando a aquisição de Empreendimentos Imobiliários localizados na Cidade de São Paulo. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. A Classe contratará prestadores de serviços indispensáveis ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a classe ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe poderá ser demandada por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das sociedades investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores**

A Classe poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento da Classe, a diversificação dos investimentos da Classe em inúmeros empreendimentos

imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos critérios da Classe de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. A Classe poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de empreendimentos imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica**

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos cotistas. Os Imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

Entre a data de aquisição dos imóveis pela Classe e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome da Classe, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e conseqüente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

Adicionalmente, os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pela Classe. Os imóveis adquiridos pela Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida *propter rem*, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, conseqüentemente, aos cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

Por fim, a Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **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 da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor (“**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: Médio

### **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 Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das 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 conseqüências 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 Cotas e causar perdas 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.

Ainda, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

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 Cotas, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de potencial conflito de interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e as Cogestoras, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. 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 à Classe 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 a Classe e as Cogestoras que dependem de aprovação prévia da assembleia especial de Cotistas, como por exemplo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Cogestoras, 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 da Classe tendo como contraparte a Administradora, Cogestoras, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou às Cogestoras, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, das Cogestoras ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venham a 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 à elaboração do Estudo de Viabilidade pelas Cogestoras**

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelas Cogestoras do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelas Cogestoras, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelas Cogestoras 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 das Cogestoras e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas 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 e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. As Cogestoras não se responsabilizam pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.**

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 de Locação**

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 de Locação 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 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 Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de aumento dos custos de construção**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra de 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 de tais obras, 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 consequente rentabilidade do Fundo relativo a tais empreendimentos 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 empreendimentos 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 Cotas e dos ativos da carteira da Classe**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A Classe, a Administradora, as Cogestoras e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade e 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. Sendo assim, as informações contidas neste Prospecto e nos materiais de divulgação da Oferta podem não refletir as condições econômicas ou outras circunstâncias ao tempo da tomada da decisão de investimento pelo Investidor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores.

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, as Cogestoras e os Coordenadores 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. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC (“FGC”). Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

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 imóveis objeto de investimento pela Classe. 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 pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco da Distribuição Parcial**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo das Ofertas, não sejam adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da respectiva 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 “Destinação de Recursos” deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Total da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das 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 Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das 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 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 da Classe 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 da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Classe poderá 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 Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Os recibos das 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 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 empreendimentos, 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 Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de exposição associado à venda de imóveis**

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe 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 da Classe de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe em determinada localidade), 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, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelas Cogestoras, 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 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 Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco regulatório**

A legislação e a regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos do Fundo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

*(i) Risco de alterações na Lei de Locação:* as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação 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) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

*(ii) Risco de alterações na legislação:* além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das 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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, 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, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relacionado à importância das Cogestoras**

A substituição das Cogestoras 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 pelas Cogestoras, e de suas equipes especializadas, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Cogestora 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 a 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 Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Classe 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 pela Classe 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, das Cogestoras ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe 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 estarem 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 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**

As Cogestoras prestam 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 da Classe. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que as Cogestoras 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 a Classe 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 das Cogestoras**

Durante a vigência do Fundo, as Cogestoras poderão 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 Banco Central do Brasil, 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 à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e as Cogestoras; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e das Cogestoras; (c) empresas ligadas à Administradora ou às Cogestoras, 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.

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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito de determinada Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta com ausência de limite de sua participação poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, inclusive o Investidor, ao final do prazo de restrição de negociação em relação às Cotas que venham a ser subscritas no âmbito da Oferta, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Caso na respectiva Data de Liquidação da Chamada de Capital os Investidores não integram as Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, 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 Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das 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 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 das Cotas em contraposição à propriedade dos ativos do Fundo**

Não obstante a Classe deter uma carteira composta por ativos que se enquadrem na Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos imobiliários, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, conforme disposto na regulamentação vigente. Dessa forma, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas, e não de forma direta, de forma que o recebimento dos rendimentos pelos Cotistas dependerá da discricionariedade das Cogestoras, dentro das possibilidades previstas pela legislação aplicável.

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 da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelas Cogestoras de outros ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, as Cogestoras poderão 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 Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos de despesas extraordinárias**

A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 HRE, poderá deliberar por realizar novas emissões das 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 Cotas de emissão do Fundo com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o seu direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

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 de ativos da Classe, ou que sejam garantia dos valores mobiliários investidos pelo Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Alvo será suficiente para protegê-los de perdas (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Há, inclusive,

determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo perda de receitas) e poderá 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, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de desapropriação total ou parcial**

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 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) conseqüências 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 conseqüências. 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 Cotas.

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 Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela HRE 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 HRE 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 HRE, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da HRE 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**

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos 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 –Fundo Garantidor de Créditos 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 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 HRE, 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 Cotas, provocando prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente 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 da Classe, 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 Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira da Classe 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 da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das 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 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 Cotas, podendo causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta**

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores seja superior ao percentual destinado à Oferta, será conduzido procedimento de rateio da Oferta discricionariamente pelo Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores poderá acarretar a alocação parcial dos Documentos de Aceitação, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de inadimplemento das Chamadas de Capital**

Conforme o disposto neste Prospecto, as Cotas deverão ser integralizadas por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, mediante as quais os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, as Cotas subscritas, até o limite do respectivo capital comprometido pelo Cotista quando da subscrição das Cotas da 1ª Emissão, conforme previsto no Regulamento, no Documento de Aceitação da Oferta e no respectivo Compromisso de Investimento.

Em caso de inadimplemento das Chamadas de Capital, o Fundo poderá não contar com os recursos suficientes para honrar com suas obrigações financeiras e de investimento nos Ativos Alvo, o que poderá acarretar a perda de oportunidades de negócio, bem como a falta de liquidez ao Fundo, ocasionando perdas e a diminuição do valor das Cotas desta classe.

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 DAS COGESTORAS, 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.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- 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
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor; (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.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina Início de apresentação para potenciais Investidores	23/05/2025
2	Início do Período de Exercício do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/05/2025
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	21/07/2025
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	22/07/2025
5	Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	24/07/2025
6	Data de Liquidação da Primeira Chamada de Capital	25/07/2025
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/11/2025

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 50 DESTE PROSPECTO.**

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 Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

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

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

**PRP:** <https://www.paladinrp.com.br/fundos/hpdr11> (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

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

**Coordenador:** <https://www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website em “2025”, clicar em “FII Hedge Paladin - 1ª Emissão” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada)

**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 Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar 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 Emissões”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar a opção desejada); e

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

### **Forma de Subscrição e Integralização**

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o Documento de Aceitação (conforme abaixo definido) **(ii)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos, cláusulas e disposições do Regulamento, em especial aquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(iii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Conforme o disposto no respectivo Compromisso de Investimento, exceto pela Primeira Data de Liquidação (abaixo definida), as Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora. A integralização em bens e direitos deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Conforme o disposto no Documento de Aceitação da Oferta e no Compromisso de Investimento, a **primeira** Chamada de Capital já está previamente definida para liquidação no dia **25 de julho de 2025 (“Primeira Data de Liquidação”)**, data na qual os Investidores deverão integralizar o percentual equivalente a **30%** (trinta por cento) do montante que subscreverem no âmbito desta Oferta.

A Administradora comunicará os Cotistas a necessidade de recursos para investimento nos Ativos Avo e/ou 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, observadas as demais disposições previstas no Compromisso de Investimento e no Regulamento (“**Chamadas de Capital**”). Ao receberem uma Comunicação de Chamada de Capital (conforme abaixo definido), os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 33 (trinta e três) dias contados do recebimento da Comunicação de Chamada de Capital.

As Chamadas de Capital deverão ocorrer mediante o envio, pela Administradora ao Investidor, de comunicação, por escrito, por meio de serviço de courrier internacionalmente reconhecido ou qualquer outro meio eletrônico (inclusive por e-mail), com até 33 (trinta e três) dias de antecedência da data prevista para o aporte de recursos no Fundo e correspondente integralização das Cotas pelo Investidor, contendo as seguintes informações: (i) a quantidade e o valor total das Cotas a serem integralizadas; (ii) a data limite para a integralização das Cotas; e (iii) informações sobre a forma de integralização das Cotas (“**Comunicação de Chamada de Capital**”).

As Cotas da 1ª emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do Documento de Aceitação e do Compromisso de Investimento, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível – TED ou outros mecanismos de transferência de recursos ou pagamento instantâneo autorizados pelo BACEN em conta corrente de titularidade do Fundo;

Os procedimentos descritos acima serão repetidos para cada Chamada de Capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas, sem prejuízo do prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados do encerramento da 1ª emissão de Cotas para realização das chamadas de capital e demais disposições previstas no regulamento.

Após a Primeira Data de Integralização, o Investidor será convocado a integralizar suas Cotas, em moeda corrente nacional, correspondente ao montante remanescente do capital comprometido, em tantas parcelas quanto forem necessárias, em atendimento às Chamadas de Capital.

Caso o Investidor não integralize suas Cotas nos termos e prazos de qualquer das Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e será considerado, para todos os fins, um “**Cotista Inadimplente**”.

Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Especiais e pagamento de amortização de Cotas em igualdade condições com os demais Cotistas titulares de Cotas, nos termos do Regulamento e do Suplemento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

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.

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 no Regulamento e no Suplemento.

Nos termos do Artigo 13, § único, da Lei nº 8.668, o Cotista Inadimplente ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, a sua escolha, promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo este instrumento como título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

Eventuais pagamentos de dividendos, amortizações ou quaisquer outras formas de recebimento a que o Cotista Inadimplente faça jus serão utilizadas para compensação dos débitos existentes para com o Fundo até o limite de tais débitos. Eventual saldo existente, após a dedução de tais débitos, será entregue ao Cotista Inadimplente. Em havendo amortização e/ou distribuição de dividendos parcialmente em ativos e dinheiro, a parcela em dinheiro será utilizada preferencialmente na satisfação das obrigações dos débitos existentes para com o Fundo, de modo que o máximo valor possível dos referidos débitos seja pago com dinheiro e não com ativos.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Documento de Aceitação aos respectivos Investidores, com base no Preço por Cota, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definidos), calculados *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (“**Crítérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Para os fins da Oferta, “**Investimentos Temporários**” significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento.

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, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos termos de aceitação da Oferta, das Cotas da 1ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “**Dia Útil**” ou “**Dias Úteis**” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS 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, 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**

**Não há histórico de negociações a ser informado por se tratar da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas**

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

A Administradora ou conforme prévia e expressamente solicitado pela HRE poderá deliberar por realizar emissões de cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência, no montante total de até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas ("**Capital Autorizado**"), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela HRE, conforme aplicável, 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.

As novas emissões de cotas do Fundo por ato da Administradora deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial 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 e observado que, entre outros requisitos descritos no item 4.5 do Regulamento, a cada nova emissão, deverá haver definição a respeito da existência do direito de preferência e da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**6.2 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de 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) Cotas**

Considerando que a presente Oferta se caracteriza como a 1ª Emissão de Cotas, a presente Oferta não importará em diluição econômica dos cotistas do Fundo.

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

Considerando que se trata da 1ª Emissão de Cotas, o Preço por Cota foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento dos Coordenadores, da Administradora e da HRE, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço por Cota 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 Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que até a 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 Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota 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, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados.

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

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.**

**O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.**

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 imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de 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 11 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 COTAS.**

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

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

**SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 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 COTAS. RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 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 COTAS.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

### **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**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** A respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Documento de Aceitação em questão deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Documentos de Aceitação, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Por se tratar de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Documento de Aceitação, 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 contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. 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.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a subscrição de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Documento de Aceitação, ou pelo Fundo, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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 registro da Oferta; 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 registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores 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 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Documento de Aceitação em questão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Documento de Aceitação em questão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM nº 160.

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 definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definido 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.

(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 Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade no seu Documento de Aceitação da Oferta, 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 deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas do Documento de Aceitação da Oferta (“**Critérios de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo (abaixo definido).

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta de determinada subclasse, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação dos Investidores dela.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta de determinada subclasse, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. 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 Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta de determinada subclasse, mas inferior ao Montante Total da Oferta dessa subclasse, esta Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora, de comum acordo com os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, a respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Documento de Aceitação em questão e o Compromisso de Investimento, devolver aos Investidores e Cotistas 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 e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO.**

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, nos termos 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 Qualificados, não havendo qualquer divisão em tranches com diferentes critérios de colocação das Cotas, de forma que, em caso de excesso de demanda, todos os Investidores estarão sujeitos ao Critério de Colocação da Oferta (conforme definido abaixo).

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

A realização da 1ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo I a este Prospecto.

## **8.4 Regime de distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição com relação à totalidade das Cotas, 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**

### *Oferta*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta, sob a coordenação dos Coordenadores, realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, 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, 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 Definitivo e da Documentação 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 Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta não contará com Prospecto Preliminar. O Prospecto Definitivo e lâmina (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, serão divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, das Cogestoras, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto e da Lâmina nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, serão realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)”;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

- (iv) observado o disposto no item “(v)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo;
- (v) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Documento de Aceitação e o Compromisso de Investimento junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (vi) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação a uma única Instituição Participante da Oferta, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Total da Oferta da respectiva subclasse; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta da respectiva subclasse e menor que o Montante Total da Oferta da respectiva subclasse, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.
- (vii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o Documento de Aceitação e o Compromisso de Investimento a serem formalizados pelo Investidor interessado, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, bem como o “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Outras Avenças*” (“**Compromisso de Investimento**” de forma conjunta, “**Documento de Aceitação**”). O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (viii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar à B3 a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (ix) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação e Compromissos de Investimento alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (x) posteriormente ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e neste Contrato;
- (xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xii) uma vez encerradas as Ofertas, as Instituições Participantes da Oferta divulgarão o resultado das Ofertas mediante a divulgação do 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 Cotas no âmbito da Oferta.

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

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

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, que terá início 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Documentos de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta.

A Oferta observará os procedimentos e as normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) cada Investidor poderá apresentar um ou mais Documentos de Aceitação da Oferta a uma única Instituição Participante da Oferta e no caso de Documentos de Aceitação da Oferta disponibilizados por um Investidor por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Documentos de Aceitação da Oferta da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, e os Documentos de Aceitação da Oferta realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. Além disso, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia das respectivas subscrições, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos e condições descritos na seção “Outras Características da Oferta”, sob o título “8.1. Distribuição Parcial”, do Prospecto;
- (ii) serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção “Procedimento de Alocação”;
- (iii) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação da primeira Chamada de Capital, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Documento de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação da Oferta, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o item “v” abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Documento de Aceitação da Oferta, observado o disposto na Seção “Critério de Colocação da Oferta” do Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Documentos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivos Investidores;
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item “iii” acima, conforme os procedimentos estabelecidos na Seção Procedimento de Alocação, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, ou junto ao Escriturador, caso assim indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação.; e
- (vi) até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação da Oferta tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas da respectiva Chamada de Capital, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta” do Prospecto, observado o disposto na Seção “Critério de Colocação da Oferta” do Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

#### Critério de Colocação da Oferta

No caso de um Investidor efetuar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima, desde que perante a mesma Instituição Participante da Oferta, e no caso de Documentos de Aceitação da Oferta disponibilizados por Investidor por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Documentos de Aceitação da Oferta da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, e os Documentos de Aceitação da Oferta realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação.

O Procedimento de Alocação de Cotas será conduzido discricionariamente pelo Coordenador Líder, que consolidará as ordens de investimento representativas dos documentos de aceitação da Oferta assinados pelos Investidores, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, e aquelas recebidas pelo Escriturador, que, no entender, em comum acordo com a HRE e a Administradora, 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 (“**Critério de Colocação da Oferta**”).

Considerando o Critério de Colocação da Oferta, o Documento de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação da Oferta.

No ato de subscrição de Cotas, cada Investidor deverá assinar (a) o respectivo Documento de Aceitação da Oferta e o Compromisso de Investimento, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de cotas subscritas; (iii) Preço por Cota e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de cotas; e (b) e (iii) o Compromisso de Investimento, por meio do qual se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele adquiridas, nos termos do Regulamento, do Prospecto e do Documento de Aceitação da Oferta.

Durante o período em que os recibos das Cotas integralizadas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Os Coordenadores e os Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição pelos Investidores das Cotas subscritas. 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 Documento de Aceitação da Oferta e o Compromisso de Investimentos a serem assinados são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total das Ofertas os Documentos de Aceitação da Oferta enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (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.

#### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos, 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; e (iii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta ("**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 das Ofertas, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação 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

As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora.

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

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

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado 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 ("**Balcão B3**" ou "**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3; e **(iii)** custódia eletrônica no Balcão B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

### **8.7 Formador de mercado**

Os Coordenadores recomendam 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 das Cogestoras, 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 às Cogestoras o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e às Cogestoras para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do §1º artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

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

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no âmbito da subclasse de cotas Seniores será de 750 (setecentas e cinquenta) Cotas Seniores, equivalente a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) e 250 (duzentas e cinquenta) Cotas Subordinadas, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para a subclasse de Cotas Subordinadas ("**Investimento Mínimo**"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão às Ofertas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da respectiva Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, 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 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelas Cogestoras no Anexo III 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. As Cogestoras não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**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 A INVESTIDORES. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DAS COGESTORAS.**

(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 o gestor 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 HRE**

A Administradora e a HRE são empresas do mesmo grupo econômico, sendo ambas sob controle comum. Assim, a Administradora e a HRE 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 HRE. 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 HRE estão sujeitas 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 Administradora atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela HRE, conforme descritas abaixo:

(i) 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;

(ii) 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 perfez 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;

(iii) 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 perfez 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;

(iv) 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 em 28 de outubro de 2024, conforme anúncio de encerramento divulgado na referida data;

(v) oferta pública de distribuição primária da 5ª (quinta) 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\$ 122.500.000,00 (cento e vinte e dois milhões, quinhentos mil reais), com data de início em 17 de outubro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e cancelada em 18 de março de 2025;

(vi) oferta pública de distribuição primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72, que perfez o montante total de R\$ 2.973.150,00 (dois milhões, novecentos e setenta e três, cento e cinquenta reais), com data de início em 17 de junho de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrada em 11 de julho de 2024;

(vii) oferta pública de distribuição secundária de cotas do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72, que perfez o montante total de R\$ 198.373.000,00 (cento e noventa e oito milhões, trezentos e setenta e três mil reais), com data de início em 20 de junho de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrada em 11 de dezembro de 2024;

(vii) oferta pública de distribuição primária da 6ª (sexta) emissão de cotas do HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.375.382/0001-91, que perfez o montante total de R\$ 18.491.887,36 (dezoito milhões e quatrocentos e noventa e um mil e oitocentos e oitenta e sete reais e trinta e seis centavos), com data de início em 17 de outubro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrada em 17 de junho de 2024; e

(ix) oferta pública de distribuição primária da 10ª (décima) emissão de cotas do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06, que perfez o montante total de R\$ 41.019.813,54 (quarenta e um milhões, dezenove mil, oitocentos e treze reais e cinquenta e quatro centavos), com data de início em 28 de novembro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na referida data, e encerrada em 23 de dezembro de 2024.

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 de potencial conflito de interesses”, na página 23 deste Prospecto.

#### **Relacionamento da Administradora com a PRP**

Na data deste Prospecto, a Administradora e a PRP não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Além dos serviços relacionados (i) à Oferta; (ii) e ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Administradora, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a PRP.

A Administradora e a PRP 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 Administradora não atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela PRP.

#### **Relacionamento do Coordenador com a Administradora**

Na data deste Prospecto, o Coordenador e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Além dos serviços relacionados (i) à Oferta; (ii) e ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenado, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Administradora.

O Coordenador e a Administradora 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, o Coordenador não atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora.

#### **Relacionamento do Coordenador com a HRE**

Na data deste Prospecto, o Coordenador e a HRE não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Além dos serviços relacionados (i) à Oferta; (ii) e ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a HRE.

O Coordenador e a HRE 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, o Coordenador não atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela HRE.

#### **Relacionamento do Coordenador com a PRP**

Na data deste Prospecto, o Coordenador e a PRP não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Além dos serviços relacionados (i) à Oferta; (ii) e ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a PRP.

O Coordenador e a PRP 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, o Coordenador não atuou como instituição intermediária líder de ofertas de cotas de fundos de investimento geridos pela PRP.

**Relacionamento entre a Administradora, as Cogestoras e os Ativos do Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e as Cogestoras, entre a Classe e os Cotistas que detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas da Classe e as Cogestoras, entre a Classe e o empreendedor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, e do artigo 32, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre o tema, veja seção 3.2 na página 10 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 86 deste Prospecto.

### **Condições Suspensivas da Oferta**

Sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), aplicável para fins desta Cláusula às condições que sejam imputáveis às Cogestoras, nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação dos Coordenadores Líderes de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério dos Coordenadores Líderes, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Código Civil**”) (“**Condições Suspensivas**”), cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à data da concessão do registro da Oferta na CVM e mantidas até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes:

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, sempre de forma justificada e razoável, observado o disposto abaixo, ressalvado que as Condições Suspensivas que dependem direta ou indiretamente da atuação dos Ofertantes (ou de pessoas a eles vinculadas) e que não foram plenamente verificadas até a divulgação do Anúncio de Início só poderão ensejar a rescisão do Contrato de Distribuição, e conseqüentemente, a revogação da Oferta, se for verificada alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, e que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelos Ofertantes e inerentes à própria Oferta.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação das Cogestoras de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos da Cláusula Nove abaixo.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, este Contrato será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pelas Cogestoras, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelos Coordenadores de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

### **Comissionamento**

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará aos Coordenadores à vista e em moeda corrente, em até 1 (um) Dia Útil da primeira Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelos Coordenadores seguintes comissões e remunerações (“**Remuneração**”):

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** o valor equivalente ao percentual de 1,00% (um por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas devido no momento de liquidação da primeira chamada de capital, calculado com base no Preço por Cota ("**Comissão de Estruturação e Coordenação**"), paga aos Coordenadores na proporção das Cotas subscritas e integralizadas pela Base de Investidores do respectivo Coordenador, (conforme definido no Contrato de Distribuição), e a Comissão de Estruturação em relação às Cotas subscritas fora da Base de Investidores dos Coordenadores será devida na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada Coordenador.
- (ii) **Comissão de Distribuição:** o valor total, equivalente ao percentual de 1,50% (um por cento e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total, calculado pelo Preço por Cota, das Cotas subscritas ("**Comissão de Distribuição**"), paga aos Coordenadores na proporção das Cotas efetivamente subscritas pela Base de Investidores do respectivo Coordenador, e devido no momento de liquidação da primeira chamada de capital.

A Remuneração será paga pelo Fundo aos Coordenadores e à HRE, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("**IR**") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços da Oferta, os quais deverão ser diretamente contratados pelo Fundo e remunerados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto no Contrato de Distribuição independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

As disposições contidas aqui deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição, até que todos os pagamentos tenham sido realizados e os recibos da Remuneração sejam enviados ao Fundo.

#### **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 pelo Fundo 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 Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$ <sup>2</sup>	% em relação à 5ª Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Preço por Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 1.800.000,00	1,000	1,000	1,000
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 192.240,00	0,1068	0,1068	0,1068
Comissão de Distribuição	R\$ 2.700.000,00	1,50	1,50	1,50
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 288.360,00	0,1602	0,1602	0,1602
Assessores legais	R\$ 98.685,00	0,0548	0,0548	0,0548
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	R\$ 15.842,72	0,0088	0,0088	0,0088
CVM – Taxa de Registro	R\$ 54.000,00	0,0300	0,0300	0,0300
Despesas de marketing e outros custos	R\$ 160.872,28	0,0894	0,0894	0,0894
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5.310.000,00</b>	<b>2,95000%</b>	<b>R\$2,95</b>	<b>2,95000%</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, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Os valores da tabela consideram o Montante Total das Ofertas de, inicialmente, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), considerando o Preço por Cota.

#### Custo por Cota (em R\$)

Preço por Cota (R\$) (1)	Custo por cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da cota	PREÇO POR COTA CONSIDERANDO O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)
R\$ 100,00	R\$ 2,95	2,95%	R\$ 100,00

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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.**

Nos termos dispostos na Seção 3.1, os recursos da Oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de Ativos Alvo. Além dos Ativos indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Os documentos e informações **HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo **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 PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

#### **Regulamento do Fundo**

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, ao final da página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecionar “clique aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecionar 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 informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Resolução CVM 175, serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website: <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 “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, selecionar “clique aqui” 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 consta do Anexo IV 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, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 5412-5400  
*Website:* <https://www.hedgeinvest.com.br>  
E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br

---

**HRE**                                    **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 5412-5400  
*Website:* <https://www.hedgeinvest.com.br>  
E-mail: residencial@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br

---

**PRP**                                    **PRPARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
Rua Augusta, nº 2.840, conjunto 52, sala 02, Cerqueira Cesar  
CEP 01412-100, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3849-8775  
*Website:* [www.paladinrp.com.br](http://www.paladinrp.com.br)  
E-mail: ri@paladinrp.com

---

**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, conjunto 112 (parte),  
Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 5412-5400  
E-mail: coordenacao@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br

---

**Coordenador**                        **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 14º andar, conjunto 142, Jardim Paulistano  
CEP 01452-0001, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 5464-8900  
E-mail: oriz.distribuicao@orizpartners.com.br

---

**Assessor Jurídico**                **FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS**  
Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia  
CEP 04552-040, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3728-8100

---

---

**Escriturador e  
Custodiante**

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 5412-5400  
E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br c/c juridico@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**

O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

---

**14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao 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, AOS COORDENADORES E ÀS COGESTORAS, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

Os Investidores poderão obter, no endereço eletrônico indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

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

A Administradora declara que o registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 01 de abril de 2025 sob o nº 0325047 e está atualizado.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e as Cogestoras declaram e 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.

Os Coordenadores garantem, 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 pelos Ofertantes, 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 nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração da Classe e do Fundo**

A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo, o qual terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados do encerramento da 1ª (primeira) emissão de cotas (“**Prazo de Duração**”), podendo ser prorrogado por até 1 (um) período de 1 (um) ano, a critério, conjuntamente, da Administradora e das Cogestoras, mediante comunicado aos cotistas, observada a possibilidade de liquidação do Fundo em data anterior ao referido prazo em caso de amortização total das cotas do Fundo, a critério da Administradora, mediante orientação das Cogestoras, conforme previsto no Regulamento.

Pelo período de até 18 (dezoito) meses contados do encerramento da 1ª emissão de cotas (“**Período de Investimento**”), o Fundo analisará e aprovará os Ativos Alvo que receberão investimentos nos termos do Regulamento, podendo realizar chamadas de capital de seus cotistas até o 36º (trigésimo sexto) mês contado do encerramento da 1ª emissão de cotas. Após o término do Período de Investimento e até a data de liquidação do Fundo, o Fundo não realizará novos investimentos em Ativos Alvo, ressalvadas as exceções previstas no Regulamento, e envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total do Fundo, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pelas Cogestoras (“**Período de Desinvestimento**”).

### **Classe**

O Fundo emitirá uma única classe e 2 (duas) subclasses de Cotas, sendo uma Subclasse de Cotas Seniores e uma Subclasse de Cotas Subordinadas, portanto, qualquer referência ao Fundo deve ser interpretada, conforme o contexto permitir, como referência à Classe Única.

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

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A divulgação de informações 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. 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. Para fins do disposto no 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.

**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 tem como público-alvo investidores qualificados, assim definidos pelo Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

### **Objeto e Política de Investimento**

A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando a obtenção de renda pelo investimento no desenvolvimento de projetos residenciais na cidade de São Paulo que contenham unidades enquadradas aos padrões

econômicos, conforme critérios definidos na Política de Investimentos da Classe Única, com taxa interna de retorno estimada de, no mínimo, a variação do IPCA/IBGE acrescida de 20% (vinte por cento) ao ano (“**Projetos**”), 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 imóveis residenciais, com o objetivo direto e primordial de obter ganhos de capital com a alienação futura (“**Ativos Alvo**”).

O investimento da Classe Única 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. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC); e
- IV. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII

A Classe Única tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”) acrescido de 10% (dez por cento) ao ano (“**Benchmark**”).

Cumprido ressaltar que o Benchmark acima descrito não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora ou das Cogestoras.

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175 (“**Ativos de Liquidez**” e Ativos Alvo, quando em conjunto denominados “**Ativos**”).

O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação assembleia especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Caso os investimentos da Classe Única 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 nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

As recomendações de investimento da Classe Única nos Ativos Alvo serão apresentadas pela PRP à HRE, que, por sua vez, submeterá as propostas de investimento enquadradas na política de investimento e que entenda atender os melhores interesses da Classe Única e dos cotistas para aprovação da Administradora, durante o Período de Investimento, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Após o término do Período de Investimento, a Administradora não poderá realizar investimentos em Ativos Alvo e evitará seus melhores esforços no seu processo de desinvestimento total, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pela PRP e propostos pela HRE que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse da Classe Única e dos cotistas, propiciem aos cotistas o melhor retorno possível, devendo tal processo ser concluído até a data de liquidação da Classe Única e de acordo com os termos e condições do Regulamento.

Investimentos em Ativos Alvo poderão ser realizados fora do Período de Investimento conforme recomendação da PRP e proposta da HRE para aprovação da Administradora, sempre objetivando os melhores interesses da Classe Única e dos cotistas, nos casos: (i) de investimentos aprovados antes do término do Período de Investimento; ou (ii) de investimentos

adicionais nos ativos que já sejam investidos da Classe Única, observado o prazo para Chamadas de Capital da 1ª Emissão de Cotas, conforme previsto no Regulamento.

Será permitida a prorrogação do Período de Investimento, mediante proposta das Cogestoras e aprovação em Assembleia Geral.

A liquidação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única será realizada durante o Período de Investimento ou durante o Período de Desinvestimento, sempre mediante recomendação da PRP e proposta da HRE para aprovação da Administradora.

**Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pelas Cogestoras na implantação da política de investimento descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo as Cogestoras ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.**

### **Distribuição de Rendimentos**

A Classe Única do 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 do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no poderão ser 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.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única do Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Os resultados do Fundo serão alocados da seguinte forma: (i) inicialmente, à Subclasse de Cotas Seniores será destinada remuneração equivalente ao IPCA acrescido de 10% (dez por cento) ao ano; (ii) uma vez atingido esse patamar pela Subclasse de Cotas Seniores, a totalidade do retorno adicional do Fundo será destinada exclusivamente à Subclasse de Cotas Subordinadas, até que estas atinjam rentabilidade equivalente a IPCA + 10% (dez por cento) ao ano, observado que, a partir da superação de IPCA + 10% (dez por cento) ao ano, incidirá taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o excedente, conforme definido no Regulamento.

Uma vez alcançada a rentabilidade de IPCA + 10% (dez por cento) ao ano pela Subclasse de Cotas Subordinadas, o resultado excedente remanescente, já líquido da taxa de performance mencionada no item acima, será compartilhado entre a Subclasse de Cotas Subordinadas e a Subclasse de Cotas Seniores, na proporção de 65% (sessenta e cinco por cento) para a Subclasse de Cotas Subordinadas e 35% (trinta e cinco por cento) para a Subclasse de Cotas Seniores.

### **Amortização Extraordinária**

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia aprovação em assembleia especial de Cotistas do Fundo. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

A amortização parcial das cotas de Classe Única para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única do Fundo deverão abranger todas as cotas da Classe Única do Fundo, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

## **Resgate das Cotas**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, exceto no caso de liquidação do Fundo.

**NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS ACIMA E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DA CLASSE ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER O FATOR DE RISCO “RISCO TRIBUTÁRIO”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO.**

## **Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis**

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. A Administradora contratará o Auditor Independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

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

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

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

As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações das assembleias 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, IV, V, VIII, X e XI do item 10.1.1. do Anexo Descritivo da Classe Única constante 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 a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando tiver até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, 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.

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

### **Taxa Global**

O Fundo pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pelas Cogestoras uma taxa global de remuneração (“**Taxa Global**”), equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano sobre o capital integralizado, corrigido anualmente pelo IPCA, descontadas as amortizações realizadas.

A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente àquele em que os serviços forem prestados. Para fins de início da cobrança, será considerada a data da primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira parcela da Taxa Global no 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a referida integralização. A metodologia de rateio e os valores efetivos da Taxa Global do Fundo efetivamente pagos aos prestadores de serviços essenciais estão disponíveis em <https://www.hedgeinvest.com.br/> e <https://www.paladinrp.com.br/>.

A Administradora e as Cogestoras poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora ou pelas Cogestoras, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

#### **Taxa de Performance**

As Cogestoras farão jus a uma taxa de performance, independentemente da parcela da Taxa Global a que fazem jus, equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do Benchmark (“**Taxa de Performance**”).

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, conforme procedimento descrito abaixo:

- (i) Até que cada cotista receba, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total de suas cotas e das distribuições de rendimentos pelo Fundo valor que corresponda ao valor integralizado pelo cotista acrescido do Benchmark, não será devido pelo Fundo qualquer pagamento de Taxa de Performance; e
- (ii) Após cumprido o requisito descrito no inciso (i) acima, quaisquer outras distribuições de ganhos e rendimentos da Classe Única resultantes dos investimentos da Classe Única observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas; e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues às Cogestoras, em iguais proporções.

#### **Taxa Máxima de Custódia**

Poderá ser cobrada uma taxa de custódia de até 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

#### **Taxa de Desenvolvimento.**

O Fundo deverá pagar à PRP, diretamente ou por intermédio das Sociedades Investidas, a título de Taxa de Desenvolvimento, o valor equivalente a 2% (dois por cento) sobre a receita líquida auferida pelas Sociedades Investidas. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, considerando-se a receita líquida apurada no mês imediatamente anterior.

#### **Demais Taxas**

Não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das Cotas ou pela Classe, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas ou em ato da Administradora, no âmbito do Capital Autorizado.

#### **Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente**

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

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

##### Breve Histórico da Administradora e da HRE

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 quase 20 anos e são uma referência na indústria de fundos imobiliários.

##### Breve Histórico da PRP

Fundada em 1995 em parceria com o ex-secretário do Tesouro dos Estados Unidos, William E. Simon, a Paladin Realty Partners LLC possui foco na América Latina e um portfólio diversificado de projetos em diferentes segmentos do setor imobiliário. Seus investimentos na região já ultrapassam US\$ 8 bilhões, incluindo mais de 40.000 unidades residenciais, 1.500 quartos de hotel e diversos empreendimentos comerciais.

Sediada em Los Angeles, a Paladin conta com escritórios no Brasil, México, Colômbia e Peru, além de equipes locais, garantindo expertise e presença sólida nos mercados em que atua.

### **Regras de Tributação do Fundo**

*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 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, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**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 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) 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 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 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 ou em mercado de balcão organizado ou de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa ou em mercado de balcão organizado; 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 equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; 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 1º, da Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** este cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** este cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(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 ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados 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. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). 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 (“**JTF**”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

## **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.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver 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 do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### **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" deste Prospecto, 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 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 das Cogestoras 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 das Sociedades por Ações.

O investidor pessoa física, 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.

**A ADMINISTRADORA E AS COGESTORAS 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**    ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO II**    REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III**    ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV**    INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO  
HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 60.195.941/0001-50 ("Fundo"), resolve:

CONSIDERANDO:

1. que o Fundo se encontra devidamente constituído; e
2. que até a presente data o Fundo não foi operacionalizado, encontra-se inativo e não ocorreu qualquer subscrição de cotas do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de retificações e alterações em documentos relacionados ao Fundo, sobretudo no Regulamento e respectivos anexos.

RESOLVE alterar o regulamento do Fundo, bem como aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo e seu anexo, o qual, a partir desta data, passa a vigorar sob a forma do anexo ao presente.

Este instrumento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente em uma única via em formato digital.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO  
HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, 23 de maio de 2025.

## ÍNDICE

PARTE GERAL.....	1
1. O FUNDO.....	1
2. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	1
3. PRAZO DE DURAÇÃO.....	11
4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	11
ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	13
1. DA CLASSE ÚNICA.....	13
2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	14
3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES.....	17
4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA18	
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO.....	21
6. DA ASSEMBLEIA GERAL.....	22
7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	28
8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	29
9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	30
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	31
APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS SENIORES DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	32
APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS SUBORDINADAS DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	33
SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	34
SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE DE COTAS SUBORDINADAS DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	37

## PARTE GERAL

### 1. O FUNDO

**1.1. Base Legal.** O **HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2. Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), a qual emitirá 2 (duas) subclasses de Cotas, sendo uma Subclasse de Cotas Seniores e Subclasse de Cotas Subordinadas (“Subclasse de Cotas Seniores” e “Subclasse de Cotas Subordinadas” respectivamente).

### 2. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**2.1. Administradora.** O Fundo é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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 CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 de julho de 2018 (“Administradora”).

**2.2. Cogestoras.** O Fundo contará com dois gestores: **(i) 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, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 (“HRE”); e **(ii) PRPARTNERS BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 101, Sala 61 A, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 36.953.856/0001-29, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 19.389, de 15 de dezembro de 2021 (“PRP” , em conjunto com a HRE, simplesmente “Cogestoras” e, em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

### 2.3. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

**2.3.1. Perante a CVM.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente,

sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

**2.3.2. Perante os Cotistas.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**2.3.2.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

**2.3.3. Entre os Prestadores de Serviços.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

**2.3.4. Ausência de Garantia.** Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**2.3.5.** 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.

**2.3.6.** 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.

**2.3.7.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, 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.

**2.4. Responsabilidades e Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, somente com recomendação da PRP e proposta da HRE, conforme aplicável, 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, 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, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo.

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

- a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;

VII. observar as disposições constantes deste regulamento e nos demais documentos do fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável;

VIII. controlar e supervisionar, com o suporte da PRP, 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;

IX. 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;

X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por

qualquer deliberação da Assembleia Geral, da Assembleia Especial, se aplicável, 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

XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administradora do Fundo.

**2.5.** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

**2.5.1.** 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 HRE, 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.

**2.5.2.** 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.

**2.5.3.** A contratação da Administradora, das Cogestoras ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

**2.6. Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, 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 e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral e Assembleia Especial de cotistas, se aplicável.

**2.7. Responsabilidades e Obrigações da HRE.** Caberá à HRE:

I. avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, conforme recomendação da PRP, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, conforme limites e regras previstos em acordo operacional e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

II. analisar os Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme recomendações da PRP e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos Alvo enquadrados na política de investimento e que a HRE entenda atender os melhores interesses do Fundo e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. recomendar, com o suporte da PRP, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;

IV. monitorar o desempenho da Classe Única, 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;

V. acompanhar as assembleias 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 e exercer seu direito de voto;

VI. com o suporte da PRP, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar à Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da amortização extraordinária das cotas do Fundo e/ou sua liquidação, conforme o caso;

- VII. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em Ativos Alvo e ativos financeiros;
- VIII. indicar, com o suporte da PRP, empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- IX. 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;
- X. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;
- XI. 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;
- XII. 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; e
- XIII. praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, incluindo, mas não se limitando à contratação, em nome do Fundo ou da respectiva classe de cotas, dos seguintes serviços: (i) intermediação de operações relacionadas à carteira de ativos; (ii) distribuição de cotas; (iii) consultoria de investimentos; (iv) classificação de risco por agência especializada; (v) atuação como formador de mercado de classe fechada; (vi) gestão da carteira de ativos; e (vii) eventualmente, a contratação de outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

**2.8. Poderes da HRE.** A HRE, 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.

**2.9. Responsabilidades e obrigações da Gestora PRP.** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à PRP praticar os seguintes serviços:

- I. identificar, selecionar e recomendar à HRE Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, bem como auxílio à HRE na negociação da aquisição dos Ativos Alvo, observado que, durante o Período de Investimento, a PRP deverá apresentar preferencialmente ao Fundo oportunidades de investimento em Ativos Alvo e desenvolvimento de Projetos que se enquadrem na política de investimento do Fundo, desde que o Fundo possua recursos suficientes, seja em caixa, em ativos financeiros ou mediante a realização de chamadas de capital, para a aquisição dos Ativos Alvo e desenvolvimento dos Projetos;
- II. Dar suporte à HRE na seleção e recomendação da incorporadora responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos do Fundo, incluindo a indicação para a

contratação da sociedade selecionada;

- III. gerenciamento do desenvolvimento dos Projetos, incluindo, mas não se limitando à concepção dos Projetos, estruturação da forma de financiamento dos Projetos, desenvolvimento dos Projetos e aprovação dos Projetos junto aos órgãos competentes;
- IV. Prestação de serviços de gestão de construção dos Projetos, incluindo mas não se limitando, à análise e recomendação da celebração dos contratos de construção dos Projetos (os quais serão preferencialmente celebrados nas modalidades de preço fixo ou preço máximo garantido), supervisão dos Projetos, auxílio na obtenção de licenças necessárias para os Projetos, negociação e recomendação da celebração de acordos com terceiros necessários à implementação dos Projetos e elaboração dos orçamentos para construção dos Projetos;
- V. Outros serviços necessários ao desenvolvimento, supervisão e manutenção dos Projetos;
- VI. Dar suporte à HRE na recomendação à Administradora da celebração dos contratos, negócios jurídicos e da realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;
- VII. Dar suporte à HRE, na orientação da condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e na recomendação à Administradora: (i) do reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (ii) da realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso;
- VIII. Recomendar à HRE que oriente a Administradora, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo, conforme o caso;
- IX. Dar suporte à HRE na indicação de empresas para diligência jurídica, estudos de viabilidade técnica legal e estudos de sondagem de solo, bem como a elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, arbóreo, ambiental e de avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- X. Dar suporte à HRE na seleção, contratação e supervisão de empresas para prestação de serviços de marketing, venda, gestão de carteira e pós-venda dos Projetos; e
- XI. Dar suporte à HRE na condução das diligências necessárias nos Ativos Alvo previamente à sua aquisição pelo Fundo, de modo a subsidiar a HRE na recomendação de investimentos e assegurar a adequação dos imóveis ao portfólio do Fundo.

**2.10. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de

serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**2.11. Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o fundo estiver autorizado a fazer nos termos de seu regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- IX. aplicar no exterior recursos captados no País;
- X. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- XI. vender à prestação as cotas da Classe Única, admitida a divisão da emissão em subclasses e integralização via chamadas de capital;
- XII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- XIII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - a) a classe de cotas e a Administradora, Cogestoras ou consultor especializado;

- b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas;
- c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
- d) a classe de cotas e o empreendedor;

XIV. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;

XV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XVI. 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; e

XVII. 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 da Classe Única.

**2.11.1.** A vedação prevista no inciso XIV acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

**2.11.2.** A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## **2.12. Da Renúncia, Destituição ou Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais**

**2.12.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais.** Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral.

**2.12.1.1.** Se a Assembleia Geral de cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**2.12.1.2.** Nas hipóteses de descredenciamento, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total de cotas emitidas.

**2.12.1.3.** No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o fundo deve ser liquidado, devendo o prestador de serviço essencial em questão permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

**2.12.1.4.** Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.12.1.5.** No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a Administradora ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

**2.12.1.6.** O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

**2.12.1.7.** No caso de renúncia da HRE ou da PRP, a Cogestora em questão deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**2.12.1.8.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Cogestora em questão permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**2.12.1.9.** Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

**2.12.1.10.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**2.12.1.11.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à

transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos

**2.12.1.12.** Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

**2.12.2.** Remuneração das Cogestoras em caso de renúncia, descredenciamento ou destituição. Na hipótese de renúncia, descredenciamento ou destituição das Cogestoras em conjunto ou de uma das Gestoras, a(s) Gestora(s) em questão receberá(ão) o percentual correspondente da Taxa de Gestão, conforme aplicável, correspondente ao período em que permaneceu no cargo, calculadas e pagas *pro rata*, nos termos deste Regulamento.

**2.12.3.** Na hipótese de destituição ou substituição de qualquer uma das Cogestoras, a Cogestora em questão fará jus ao recebimento da Taxa de Performance conforme as regras a seguir: (i) nas hipóteses de renúncia, descredenciamento pela CVM, destituição ou substituição com Justa Causa da Cogestora pela Assembleia Geral, a Cogestora em questão não fará jus ao recebimento da Taxa de Performance após a sua saída do cargo; e (ii) na hipótese de destituição ou substituição da Cogestora sem Justa Causa pela Assembleia Geral, a Cogestora em questão fará jus ao recebimento da Taxa de Performance da seguinte forma: (a) caso a destituição ou substituição sem Justa Causa ocorra após o fim do Período de Investimentos, a Cogestora fará jus ao recebimento (a.1) da Taxa de Performance de forma proporcional ao tempo em que prestou seus serviços ao Fundo com relação ao Prazo de Duração ou (a.2) de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da Taxa de Performance devida pelo Fundo, o que for maior entre (a.1) e (a.2); (b) caso a destituição ou substituição sem Justa Causa ocorra antes do fim do Período de Investimentos, a Cogestora em questão fará jus ao recebimento (b.1) da Taxa de Performance de forma proporcional ao tempo em que prestou seus serviços ao Fundo com relação ao Prazo de Duração ou (b.2) de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devida pelo Fundo, o que for maior entre (b.1) e (b.2); e (c) nos termos do contrato de gestão, as Cogestoras somente poderão ser destituídas ou substituídas sem Justa Causa mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias.

### **3. PRAZO DE DURAÇÃO**

**3.1. Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados do encerramento da 1ª (primeira) emissão de cotas ("Prazo de Duração"), podendo ser prorrogado por até 1 (um) período de 1 (um) ano, a critério, conjuntamente, da Administradora e das Cogestoras, mediante comunicado aos cotistas, observada a possibilidade de liquidação do Fundo em data anterior ao referido prazo em caso de amortização total das cotas do Fundo, a critério da Administradora, mediante orientação das Cogestoras, conforme previsto neste Regulamento.

### **4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**4.1. Exercício Social.** O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**4.2. Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

**4.2.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

**4.3. Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

**ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. DA CLASSE ÚNICA**

**1.1. Público-Alvo.** O Fundo tem como público-alvo investidores qualificados, assim definidos pelo Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”).

**1.2. Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

**1.2.1. Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- (iv) condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**1.2.2.** Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

**1.2.3.** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

**1.3. Regime da Classe.** A Classe Única do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

**1.4. Prazo de Duração.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

**1.4.1.** Pelo período de até 18 (dezoito) meses contados do encerramento da 1ª emissão de cotas (“Período de Investimento”), o Fundo analisará e aprovará os Ativos Alvo que receberão investimentos nos termos deste Regulamento, podendo realizar chamadas de capital de seus cotistas até o 36º (trigésimo sexto) mês contado do encerramento da 1ª emissão de cotas. Após o término do Período de Investimento e até a data de liquidação do Fundo, o Fundo não realizará novos investimentos em Ativos Alvo, ressalvadas as exceções previstas neste Regulamento, e envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total do Fundo, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pelas Cogestoras (“Período de Desinvestimento”).

**1.5. Categoria.** Nos termos do inciso VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

**1.6. Forma.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

**1.7. Direito de Voto.** A cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

**1.8. Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única 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 imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**1.9. Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**1.10. Negociação das Cotas da Classe Única.** As cotas, após subscritas e integralizadas, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da Administradora, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

## **2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**2.1. Objetivo.** A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos da Classe Única, pelo investimento no desenvolvimento de projetos residenciais na cidade de São Paulo que contenham unidades enquadradas aos padrões econômicos, conforme critérios definidos na Política de Investimentos da Classe Única, com taxa interna de retorno estimada de, no mínimo, a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) acrescida de 20% (vinte por cento) ao ano (“Projetos”), sendo que o investimento poderá se dar através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente imóveis residenciais, com o objetivo direto e primordial de obter ganhos de capital com a alienação futura (“Ativos Alvo”).

**2.1.1.** O investimento da Classe Única 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. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC); e

IV. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

**2.2.** A Classe Única tem como rentabilidade alvo superar a variação do IPCA acrescido de 10% (dez por cento) ao ano (“Benchmark”).

**2.2.1.** Cumpre ressaltar que o Benchmark acima descrito não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora ou das Cogestoras.

**2.3.** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175 (“Ativos de Liquidez” e Ativos Alvo, quando em conjunto denominados “Ativos”).

**2.4.** O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente regulamento.

**2.5.** As recomendações de investimento da Classe Única nos Ativos Alvo serão apresentadas pela PRP à HRE, que, por sua vez, submeterá as propostas de investimento enquadradas na política de investimento e que entenda atender os melhores interesses da Classe Única e dos cotistas para aprovação da Administradora, durante o Período de Investimento, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

**2.6.** Após o término do Período de Investimento, a Administradora não poderá realizar investimentos em Ativos Alvo e envidará seus melhores esforços no seu processo de desinvestimento total, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pela PRP e propostos pela HRE que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse da Classe Única e dos cotistas, propiciem aos cotistas o melhor retorno possível, devendo tal processo ser concluído até a data de liquidação da Classe Única e de acordo com os termos e condições deste Regulamento.

**2.7.** Investimentos em Ativos Alvo poderão ser realizados fora do Período de

Investimento conforme recomendação da PRP e proposta da HRE para aprovação da Administradora, sempre objetivando os melhores interesses da Classe Única e dos cotistas, nos casos: (i) de investimentos aprovados antes do término do Período de Investimento; ou (ii) de investimentos adicionais nos ativos que já sejam investidos da Classe Única, observado o prazo para Chamadas de Capital da 1ª Emissão de Cotas, conforme previsto neste Regulamento.

**2.8.** Será permitida a prorrogação do Período de Investimento, mediante proposta das Cogestoras e aprovação em Assembleia Geral.

**2.9.** A liquidação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única será realizada durante o Período de Investimento ou durante o Período de Desinvestimento, sempre mediante recomendação da PRP e proposta da HRE para aprovação da Administradora.

**2.10. Poderes.** A Administradora e a HRE, 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 prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, 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.

**2.10.1.** Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pelo Fundo, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do Fundo e de seus cotistas, conforme recomendação da PRP e proposta da HRE.

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

**2.10.3.** Observado o disposto no item 2.14 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único ativo pelo Fundo ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

**2.10.4.** O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**2.11. Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem,

inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, mediante recomendação da HRE, com o suporte da PRP.

**2.12. Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos previstos no item 2.1 deste Anexo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, previstos no item 2.3 acima, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da HRE.

**2.12.1.** A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

**2.13. Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**2.14. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Caso os investimentos da Classe Única 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 nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.14.1.** Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora, pela HRE e pela PRP na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a PRP, a HRE ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

### **3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

**3.1. Distribuição de Resultados.** A Classe Única 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.

**3.1.1.** Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser 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. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do mercado de balcão organizado da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

**3.1.2.** Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

**3.1.3.** Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado que os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do mercado de balcão organizado da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

**3.1.4.** O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**3.1.5.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo 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. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**3.2. Amortizações.** As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia aprovação em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**3.2.1.** A amortização parcial das cotas de Classe Única para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

**3.2.2.** Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

#### **4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA**

**4.1. Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, 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.

**4.1.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da Primeira

Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão de cada Subclasse, conforme Anexo A ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de cotistas.

**4.1.2.** A Classe Única possui 2 (duas) subclasses de Cotas, sendo uma Subclasse de Cotas Seniores e uma Subclasse de Cotas Subordinadas, conforme as características descritas nos respectivos apêndices.

**4.1.3.** A partir da data da primeira integralização da Subclasse de Cotas Seniores, a Subclasse de Cotas Subordinadas deverá corresponder a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Classe Única ("Razão Mínima de Subordinação").

**4.2. Subscrição Parcial.** Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas de cada Subclasse representativas do patrimônio da Classe, 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.

**4.3. Integralização.** As cotas de cada Subclasse da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

**4.3.1.** A integralização em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos do Fundo, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

**4.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

**4.4.1.** A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**4.5. Novas Emissões.** A Administradora ou conforme prévia e expressamente solicitado pela HRE poderá deliberar por realizar emissões de cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de cotistas e de alteração deste Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência, no montante total de até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas ("Capital Autorizado"), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela HRE, conforme aplicável, 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.

**4.6.** As novas emissões de cotas do Fundo por ato da Administradora deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso.

**4.7.** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial 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 e observado que:

I. O valor de cada nova cota ou o critério para sua fixação deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Geral de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas do Fundo;

II. A cada nova emissão, deverá haver definição a respeito da existência do direito de preferência e da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

III. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

**4.7.1.** As novas emissões de cotas, poderão ainda se dar por meio de processo de consulta formal, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**4.7.2.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

**4.8. Restrições aos Cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.9 e seguintes abaixo.

**4.9. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única 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 pela Classe Única.

**4.9.1.** Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**4.10. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física.** 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, de 21 de dezembro de 2004, 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. Os critérios para a concessão da isenção do imposto de renda, acima descritos, poderão sofrer modificações conforme eventual alteração na legislação e na regulamentação em vigor.

**4.11. Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as demais características previstas na regulamentação aplicável para isenção para o Fundo e para a Classe prevista no item 4.9 acima, bem como para o cotista pessoa-física prevista no item 4.10 acima. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

## **5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO**

**5.1. Remuneração dos Prestadores de Serviço Essenciais.** O Fundo pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pelas Cogestoras uma taxa global de remuneração (“Taxa Global”), equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano sobre o capital integralizado, corrigido anualmente pelo IPCA, descontadas as amortizações realizadas .

**5.1.1.** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente àquele em que os serviços forem prestados. Para fins de início da cobrança, será considerada a data da primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira parcela da Taxa Global no 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a referida integralização. A metodologia de rateio e os valores efetivos da Taxa Global do Fundo efetivamente pagos aos prestadores de serviços essenciais estão disponíveis em <https://www.hedgeinvest.com.br/> e <https://www.paladinp.com.br/> .

**5.1.2.** A Administradora e as Cogestoras poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora ou pelas Cogestoras, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

**5.1.3. Taxa de Performance.** As Cogestoras farão jus a uma taxa de performance, independentemente da parcela da Taxa Global a que fazem jus, equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do Benchmark (“Taxa de Performance”).

**5.1.3.1.** O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, conforme procedimento descrito abaixo:

- (i) Até que cada cotista receba, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total de suas cotas e das distribuições de rendimentos pelo Fundo valor que corresponda ao valor integralizado pelo cotista acrescido do Benchmark, não será devido pelo Fundo qualquer pagamento de Taxa de Performance; e
- (ii) Após cumprido o requisito descrito no inciso (i) acima, quaisquer outras distribuições de ganhos e rendimentos da Classe Única resultantes dos investimentos da Classe Única observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas; e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues às Cogestoras, em iguais proporções.

**5.2. Taxa Máxima de Custódia.** Até 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

**5.3. Taxa de Desenvolvimento.** O Fundo deverá pagar à PRP, diretamente ou por intermédio das sociedades investidas, a título de Taxa de Desenvolvimento, o valor equivalente a 2% (dois por cento) sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, considerando-se a receita líquida apurada no mês imediatamente anterior.

**5.4. Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas

**5.5. Encargos.** São considerados encargos do Fundo as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo é de Classe Única, referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverá ser indicado as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

## **6. DA ASSEMBLEIA GERAL**

**6.1. Competência.** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas ("Assembleia Geral"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial" e em conjunto com a Assembleia Geral, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

**6.1.1.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. a emissão de novas cotas, em quantidade superior ao Capital Autorizado
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V. a alteração deste Regulamento;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. 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;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global e Taxa de Performance; e
- XII. amortização das cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento.

**6.2. Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os cotistas, dispensarem referido prazo.

**6.2.1.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

**6.3. Convocação.** A convocação da assembleia de cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da HRE, da PRP e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

**6.3.1.** A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**6.3.2.** Compete à Administradora convocar a assembleia de cotistas.

**6.3.3.** A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo

representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

**6.3.4.** A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**6.3.5.** Por ocasião da assembleia 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, que passa a ser ordinária e extraordinária.

**6.3.5.1.** O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

**6.3.5.2.** O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**6.3.6.** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**6.3.7.** Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**6.3.8.** A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

**6.3.9.** Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no referido artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a

convocação dessa assembleia.

**6.4. Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

**6.4.1.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**6.4.2.** Os cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação das Assembleias de Cotistas.

**6.5. Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

**6.6. Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**6.6.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do item 6.1.1 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 a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

**6.6.2.** Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, 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.

**6.6.3.** As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas 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 Ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de Assembleias Extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

**6.6.4.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**6.6.5.** Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

**6.6.6.** Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia.

**6.6.7.** Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**6.6.8.** O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

**6.6.9.** Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**6.6.10.** Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; 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 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

**6.7. Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora e as Cogestoras dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.7.1.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Cogestoras, do 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 da classe de cotas tendo como contraparte a Administradora, Cogestoras, do consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou das Cogestoras, do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora e/ou às Cogestoras para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Cogestoras, do consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III.

**6.7.2.** Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, das Cogestoras, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, das Cogestoras ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Cogestoras, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**6.7.3.** Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador, as Cogestoras ou ao consultor especializado.

**6.8. Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os 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.

**6.8.1.** 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.

**6.8.2.** A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima 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.

**6.8.3.** Nas hipóteses previstas no item 6.8 acima, 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.

**6.8.4.** 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 acima.

**6.8.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

## **7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**7.1. Representante de Cotistas.** A Assembleia de cotistas do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**7.1.1.** A eleição do representante 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, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**7.1.2.** O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**7.1.3.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**7.1.4.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da classe;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou das Cogestoras, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço 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 a classe; 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.

**7.1.5.** 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.

**7.1.6.** As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**8.1. Liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou a Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

**8.1.1.** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

**8.1.2.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**8.1.3.** Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**8.1.4.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

**8.1.5.** 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.

**8.2. Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da Ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## **9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**9.1. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**9.1.1.** A divulgação de informações 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.

**9.1.2.** 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.

**9.1.3.** 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.

## **10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1. Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**10.2. Política de Voto.** O direito de voto do Fundo em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Administradora ou pela HRE, conforme o caso, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no site da Administradora: [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br).

**10.3. Fatores de Risco.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**10.4. Foro.** 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.

**APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS SENIORES DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1. As Cotas Seniores terão preferência inicial sobre as Cotas Subordinadas na distribuição dos resultados do Fundo, os quais serão alocados da seguinte forma: (i) inicialmente, à Subclasse de Cotas Seniores será destinada remuneração equivalente ao IPCA acrescido de 10% (dez por cento) ao ano; (ii) uma vez atingido esse patamar pela Subclasse de Cotas Seniores, a totalidade do retorno adicional do Fundo será destinada exclusivamente à Subclasse de Cotas Subordinadas, até que estas atinjam rentabilidade equivalente a IPCA + 10% (dez por cento) ao ano, observado que, a partir da superação de IPCA + 10% (dez por cento) ao ano para a Subclasse de Cotas Subordinadas, incidirá taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o excedente, conforme definido neste Regulamento.
2. Uma vez alcançada a rentabilidade de IPCA + 10% (dez por cento) ao ano pela Subclasse de Cotas Subordinadas, o resultado excedente remanescente, já líquido da taxa de performance mencionada no item acima, será compartilhado entre a Subclasse de Cotas Subordinadas e a Subclasse de Cotas Seniores, na proporção de 65% (sessenta e cinco por cento) para a Subclasse de Cotas Subordinadas e 35% (trinta e cinco por cento) para a Subclasse de Cotas Seniores.
3. Os direitos e obrigações da Subclasse de Cotas Seniores e da Subclasse de Cotas Subordinadas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da Subclasse, serão idênticos.

**APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS SUBORDINADAS DO HEDGE PALADIN  
DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- 1.** As Cotas Subordinadas são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores para efeito de recebimento inicial dos resultados do Fundo, os quais serão alocados da seguinte forma: (i) inicialmente, à Subclasse de Cotas Seniores será destinada remuneração equivalente ao IPCA acrescido de 10% (dez por cento) ao ano; (ii) uma vez atingido esse patamar pela Subclasse de Cotas Seniores, a totalidade do retorno adicional do Fundo será destinada exclusivamente à Subclasse de Cotas Subordinadas, até que estas atinjam rentabilidade equivalente a IPCA + 10% (dez por cento) ao ano, observado que, a partir da superação de IPCA + 10% (dez por cento) ao ano para a Subclasse de Cotas Subordinadas, incidirá taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o excedente, conforme definido neste Regulamento.
- 2.** Uma vez alcançada a rentabilidade de IPCA + 10% (dez por cento) ao ano pela Subclasse de Cotas Subordinadas, o resultado excedente remanescente, já líquido da taxa de performance mencionada no item acima, será compartilhado entre a Subclasse de Cotas Subordinadas e a Subclasse de Cotas Seniores, na proporção de 65% (sessenta e cinco por cento) para a Subclasse de Cotas Subordinadas e 35% (trinta e cinco por cento) para a Subclasse de Cotas Seniores.
- 3.** Os direitos e obrigações da Subclasse de Cotas Seniores e da Subclasse de Cotas Subordinadas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da Subclasse, serão idênticos.

## **SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. Emissão:** 1ª (primeira) emissão primária de cotas (“Primeira Emissão”) da subclasse de cotas seniores.

**2. Regime de colocação e período de colocação:** A oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas, no Brasil, sob a coordenação da HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cpto112 (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), e a ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador”, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), sob o regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor (“Oferta”);

**3. Público-Alvo:** A Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”);

**4. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** as Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), será responsável pela custódia das cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3;

**5. Preço por Cota:** O preço de cada cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço por Cota”), considerando o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido);

**6. Custo Unitário de Distribuição:** Será devido pelo Fundo o valor equivalente a R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição, bem como demais encargos e despesas

regulatórias no âmbito da oferta ("Custo Unitário de Distribuição");

**7. Montante Total da Oferta:** O montante total da Oferta será de, inicialmente, até 1.350.000 (um milhão e trezentas e cinquenta mil) cotas ("Cotas"), equivalente a R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ("Montante Total da Oferta");

**8. Investimento Mínimo:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no âmbito da subclasse de cotas Seniores será de 750 (setecentas e cinquenta) Cotas Seniores, equivalente a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) ("Investimento Mínimo");

**9. Montante Mínimo da Oferta:** A realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Seniores está condicionada à subscrição de, no mínimo, 262.500 (duzentas e sessenta e duas mil e quinhentas) Cotas Seniores, totalizando R\$ 26.250.000,00 (vinte seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço por Cota ("Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores").

**10. Distribuição Parcial:** Será admitida, a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da legislação aplicável ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**12. Período de Distribuição:** As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta nos termos da legislação em vigor e encerra-se com a disponibilização de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da legislação aplicável ("Período de Distribuição"); e

**13. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Primeira Emissão:** As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da Oferta e do Compromisso de Investimento. As Cotas deverão ser integralizadas mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, 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 de até 33 (trinta e três) dias contados do recebimento da comunicação da chamada de capital;

II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do Documento de Aceitação e do Compromisso de Investimento, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível – TED ou outros mecanismos de transferência de recursos ou pagamento instantâneo autorizados pelo BACEN em conta corrente de titularidade do Fundo;

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, sem prejuízo do prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados do encerramento da 1ª emissão de Cotas para realização das chamadas de capital e demais disposições previstas no regulamento.

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 IV 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.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

## **SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE DE COTAS SUBORDINADAS DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. Emissão:** 1ª (primeira) emissão primária de cotas (“Primeira Emissão”) da subclasse de cotas subordinadas.

**2. Regime de colocação e período de colocação:** A oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas, no Brasil, sob a coordenação da HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto112 (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), e a ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador”, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), sob o regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor (“Oferta”);

**3. Público-Alvo:** A Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”);

**4. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** as Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), será responsável pela custódia das cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3;

**5. Preço por Cota:** O preço de cada cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço por Cota”), considerando o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido);

**6. Custo Unitário de Distribuição:** Será devido pelo Fundo o valor equivalente a R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da oferta (“Custo Unitário de Distribuição”);

**7. Montante Total da Oferta:** O montante total da Oferta será de, inicialmente, até 45.000 (quarenta e cinco mil) cotas (“Cotas”), equivalente a R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”);

**8. Investimento Mínimo:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no âmbito da subclasse de cotas Subordinadas é de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas Subordinadas, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“Investimento Mínimo”);

**9. Montante Mínimo da Oferta:** A realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Subordinadas está condicionada à subscrição de, no mínimo, 87.500 (oitenta e sete mil e quinhentas) Cotas Subordinadas, totalizando R\$ 8.750.000,00 (oito milhões, setecentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço por Cota (“Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas”);

**10. Distribuição Parcial:** Será admitida, a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da legislação aplicável (“Distribuição Parcial”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**12. Período de Distribuição:** As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta nos termos da legislação em vigor e encerra-se com a disponibilização de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da legislação aplicável (“Período de Distribuição”); e

**13. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Primeira Emissão:** As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da Oferta e do Compromisso de Investimento. As Cotas deverão ser integralizadas mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, 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 de até 33 (trinta e três) dias contados do recebimento da comunicação da chamada de capital;

II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do Documento de Aceitação e do Compromisso de Investimento, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível – TED ou outros mecanismos de transferência de recursos ou pagamento instantâneo autorizados pelo BACEN em conta corrente de titularidade do Fundo;

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, sem prejuízo do prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados do encerramento da 1ª emissão de Cotas para realização das chamadas de capital e demais disposições previstas no regulamento;

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 IV 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.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Introdução

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") da 1ª Emissão de Cotas do HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.195.941/0001-50 ("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, cjtto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME 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 ("Gestor" ou "Gestora"), e pela PRPARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Augusta, nº 2.840, conjunto 52, sala 02, Cerqueira César, São Paulo – SP ("Cogestora"). Para sua realização, foram utilizadas como premissas fatos históricos, situação atual e expectativas e premissas do Gestor e da Cogestora em relação à economia e ao mercado imobiliário e de crédito 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 1ª 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 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

## 1. Hedge Investments

### 1.1 Histórico dos Sócios

O histórico profissional dos sócios está disposto no quadro abaixo:

#### Hedge Investments – Quadro de Sócios

Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário

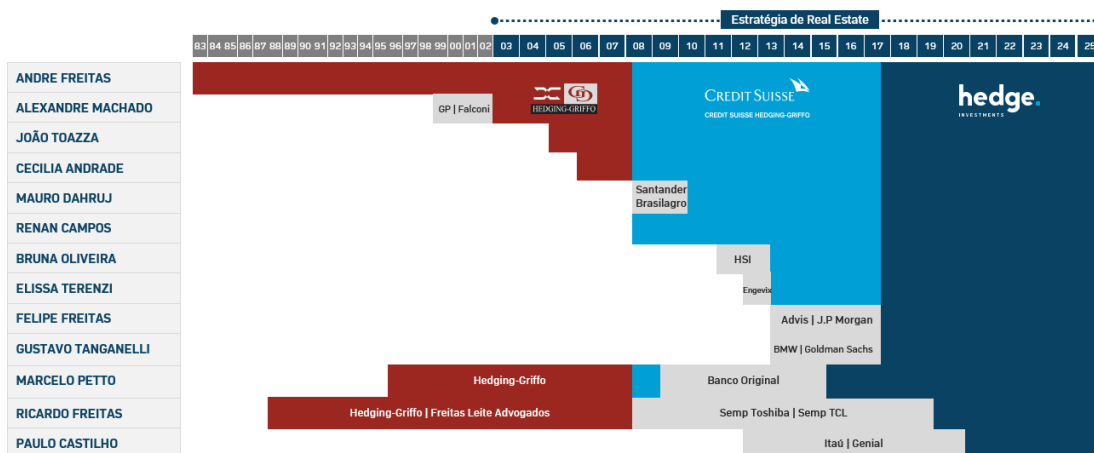


Figura 1: Histórico profissional dos sócios da Gestora  
Fonte: Hedge Investments

Data Base: março de 2025

## 1.2 Estrutura Organizacional

A estrutura compreende um total de 59 pessoas, dentre eles 12 sócios, além de André Freitas, como CEO e CIO, conforme figura abaixo:

### Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios

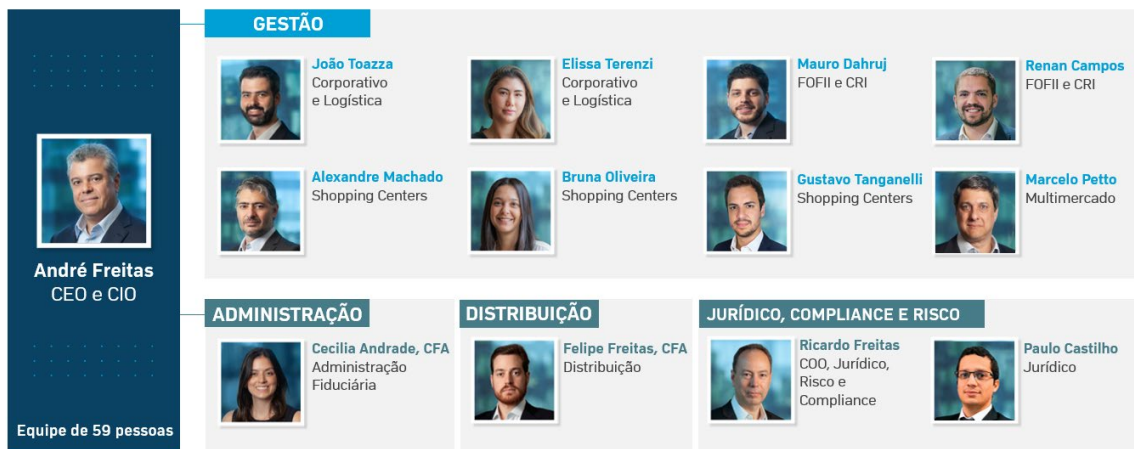


Figura 2: Sócios e colaboradores da Gestora

Fonte: Hedge Investments

Data Base: março de 2025

## 1.3 Recursos sob gestão

Fundada em 2016, a Gestora possui atualmente R\$ 9,6 bilhões de patrimônio sob gestão, divididos da seguinte maneira:

### Hedge Investments – Grade de Produtos



Hedge Investments R\$ 9,1 bi				
Real Estate R\$ 8,5 bi				Alternative R\$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística	Corporativo   Residencial	Multimercado/Agro
R\$ 3,7 bi	R\$ 2,1 bi	R\$ 1,6 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 <sup>1</sup> <b>FLRP11</b> Hedge Floripa Shopping	<b>HFOF11</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>HAAA11</b> Hedge AAA <b>CJCT11</b> Cidade Jd. Cont. Tower <b>HOFI11</b> Hedge Office Income <b>PRSV11</b> Presidente Vargas <b>HDOF11</b> Hedge Design Offices <sup>1</sup> <b>YEES11</b> Habitações Econômicas <sup>1</sup>	<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

Figura 3: Patrimônio sob gestão. Considera valores patrimoniais. (1) indica recursos subscritos

Fonte: Hedge Investments  
Data Base: fevereiro de 2025

### 1.4 Estrutura Full Service 100% independente

A Gestora pertence a um grupo que, considerando todas as empresas a ele pertencentes, exerce as seguintes funções e atividades:

#### Estrutura full service 100% independente

Solução completa para prestação de serviços

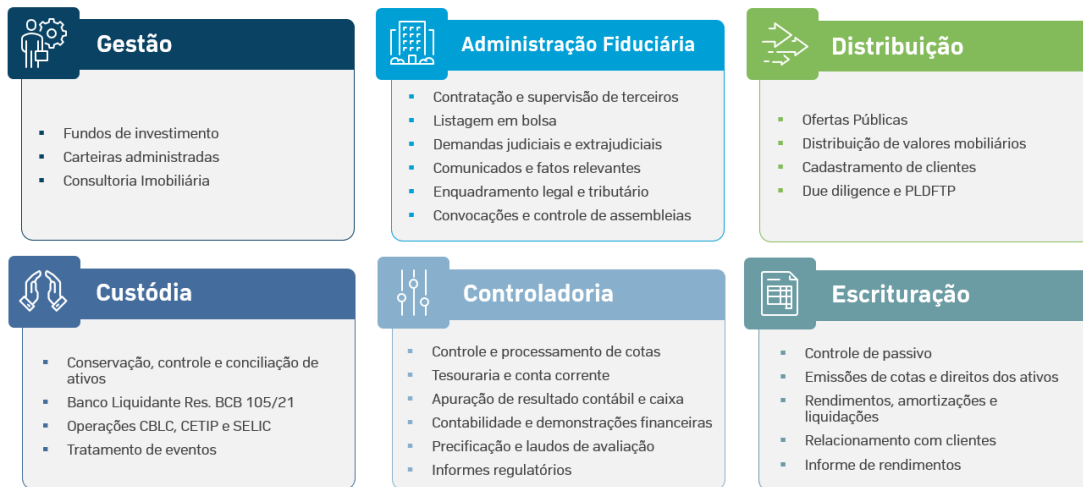


Figura 4: Estrutura de Serviços da Gestora  
Fonte: Hedge Investments  
Data Base: março de 2025

### 1.5 Hedge Investments – Projetos de Desenvolvimento

A Equipe de Gestão do Fundo é composta pelos seguintes colaboradores:

#### Estrutura Organizacional

Equipe de Gestão



Fonte: Hedge Investments e LinkedIn

Figura 5: Estrutura Organizacional da Gestora

Fonte: Hedge Investments  
Data Base: março de 2025

### 1.6 Hedge Investments – Projetos de Desenvolvimento

A Gestora tem histórico em projetos de desenvolvimento.

#### Hedge Investments – Projetos de Desenvolvimento



CSHG REALTY BC FIP	CSHG REALTY BC II FIP	Hedge Paladin Design Offices FII	Hedge Desenvolvimento Logístico	Hedge Yeas Habitações Econômicas FII
Início: 01/12/2003 Encerramento: 04/10/2011 Ativos: 4 projetos residenciais Participação Hedge: 44% em média Capital investido: R\$27.100.000,00 TIR: IGP-M + 19,70%	Início: 06/07/2005 Encerramento: 04/10/2011 Ativos: 5 projetos residenciais Participação Hedge: 52% em média Capital investido: R\$25.200.000,00 TIR: IGP-M + 20,20%	Início: 14/06/2021 Encerramento: Em andamento Ativos: 4 prédios boutique Participação Hedge: 92% em média Capital comprometido: R\$ 337.000.000 TIR: Em andamento	Início: 09/07/2022 Encerramento: Em andamento Ativos: 1 condomínio logístico Participação Hedge: 85% Capital investido: R\$84.000.000,00 TIR: Em andamento	Início: 15/02/2024 Encerramento: Em andamento Ativos: 6 projetos residenciais Participação Hedge: 43,28% Capital comprometido: R\$ 30.000.000 TIR: Em andamento

Figura 6: Projetos de Desenvolvimento da Gestora  
Fonte: Hedge Investments  
Data Base: março de 2025

## 2 Paladin Realty

### 2.1 Histórico e Track Record

Presença internacional no mercado imobiliário

#### Paladin Realty | Histórico e Track Record



Com sede em Los Angeles e escritórios no Brasil, México, Peru e Colômbia, a Paladin conta com equipes locais altamente capacitadas e experientes em cada um desses mercados. O portfólio é composto por diversos segmentos, tais como escritórios, residenciais para venda, multifamília, student housing, senior living, logística e hotéis.

A Paladin desenvolveu um número expressivo de empreendimentos no Brasil, Colômbia, Peru, México, Chile, Uruguai e Costa Rica, além dos Estados Unidos. No total a companhia já investiu mais de US\$ 8 bilhões. Ao longo dos últimos 20 anos, a Paladin tem liderado a implementação das melhores práticas ambientais, sociais e de governança (ESG) em todas as suas plataformas de investimento.



Figura 7: Histórico e Track Record da Paladin  
Fonte: Paladin Realty

Data Base: março de 2025

### 2.2 Equipe Brasil

Equipe composta por profissionais experientes

#### Paladin Realty | Equipe Brasil

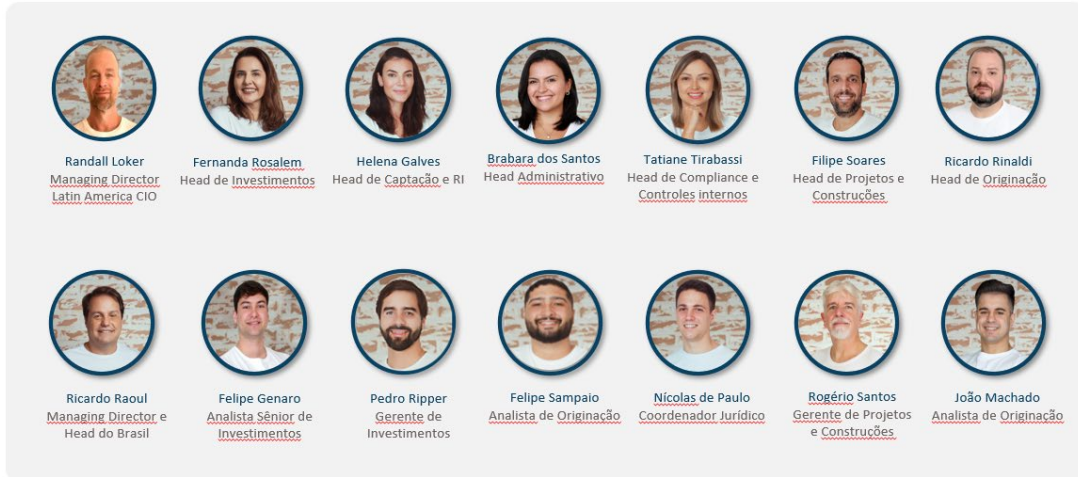


Figura 8: Equipe Brasil - Paladin  
 Fonte: Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

### 2.3 Projetos

A Paladin tem histórico no desenvolvimento de projetos residenciais, econômicos, internacionais e é comprometida com práticas ESG.

O portfólio completo de projetos desenvolvidos pela Paladin Realty no Brasil, Estados Unidos e outros países da América Latina, bem como todos os segmentos imobiliários de sua atuação, estão disponíveis no site [www.paladinrp.com.br](http://www.paladinrp.com.br).

#### Paladin Realty | Projetos Residenciais Concluídos



Figura 9: Projetos Residenciais - Paladin  
 Fonte: Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

### Paladin Realty | Projetos Econômicos Concluídos



Figura 10: Projetos Economicos - Paladin  
 Fonte: Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

### Paladin Realty | Projetos LATAM e EUA Concluídos

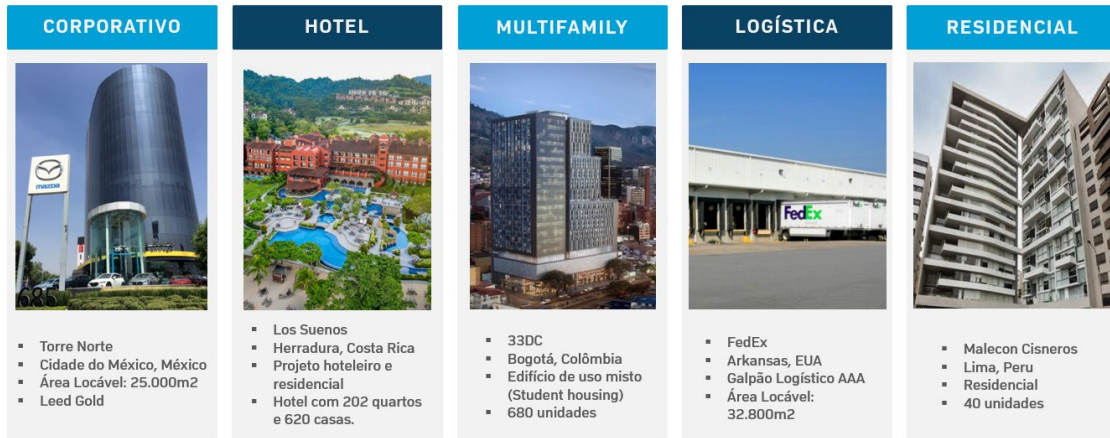


Figura 11: Projetos Latam e EUA - Paladin  
 Fonte: Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

### Paladin Realty | Compromisso com práticas ESG



Nos últimos 20 anos, a [Paladin Realty](#) tem se dedicado à conformidade e implantação de melhores práticas ambientais, sociais e de governança (ESG), sintonizadas com a boa gestão de suas plataformas de investimentos. Para que nosso compromisso com a sustentabilidade seja significativo, é fundamental que ele esteja totalmente integrado ao nosso processo de investimento. A [Paladin](#) está empenhada em garantir, por meio de seus esforços de [due diligence](#), monitoramento e supervisão, que suas atividades comerciais sejam implementadas de acordo com as melhores práticas do setor.

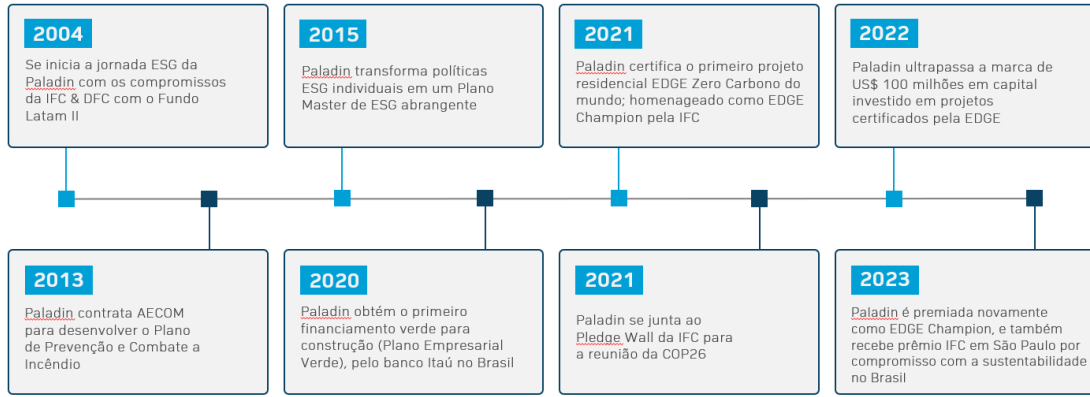


Figura 12: Práticas ESG - Paladin  
 Fonte: Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

### Paladin Realty | ESG na prática



A [Paladin](#) já obteve a certificação EDGE para 23 projetos no Brasil, Colômbia, México, Peru e Costa Rica, investindo quase US\$ 110 milhões em capital, incluindo o primeiro projeto residencial EDGE Zero Carbono do mundo fora da Cidade do México. A [Paladin Realty](#) foi nomeada "Campeã EDGE" várias vezes pela IFC – [International Finance Corporation](#), em reconhecimento à sua excelência no desenvolvimento de projetos sustentáveis e de carbono zero.

Projetos	Unidades	Economia de Energia	Economia de água	Economia de Materiais	Economia Anual de CO2 (Ton)	Economia anual de água (m3)	Economia Anual de energia (KWh)	Metro²	Equity Investido (USD)
23 Projetos	6.581	31%	32%	57%	3,566	306.809	8.756.484	522.425	108.784.760

O FUNDO NÃO POSSUI POLÍTICA DE INVESTIMENTOS QUE BUSCA ORIGINAR BENEFÍCIOS AMBIENTAIS, SOCIAIS OU DE GOVERNANÇA.

Para mais informações, acesse [www.paladinrp.com.br](http://www.paladinrp.com.br), onde é possível encontrar o Annual Report ESG 2023 com detalhes sobre a atuação da [Paladin Realty](#).

1

Figura 13: Práticas ESG - Paladin  
 Fonte: Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

## 3. Mercado Residencial de São Paulo

### 3.1 Dados Macroeconômicos

A menor sensibilidade das taxas de financiamento imobiliário à taxa Selic, a baixa alavancagem da modalidade em comparação a outros países e empregabilidade positiva tornam o Brasil atrativo para investimentos imobiliários.

### Dados Macroeconômicos

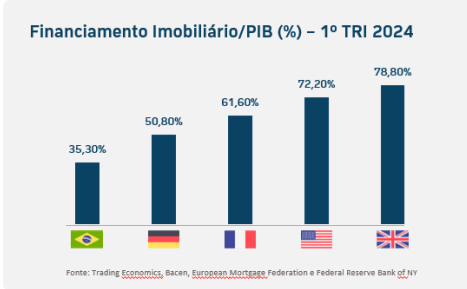
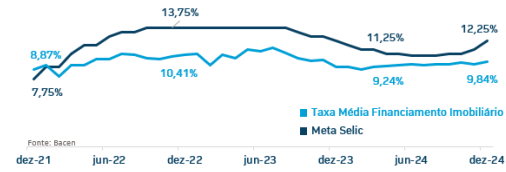


As taxas médias de financiamento imobiliário são **menos sensíveis às variações da Selic**, devido ao uso de recursos subsidiados como FGTS/SBPE.

**Baixa alavancagem** – relação Financiamento Imobiliário PIB mais favorável no Brasil, em comparação a outros países

**Empregabilidade positiva em 2025**, e o aumento do ganho real dos trabalhadores deve impulsionar o crescimento do mercado imobiliário, principalmente no segmento econômico

### Meta SELIC x Taxa Média de Financiamento Imobiliário



### Taxa de Desemprego - Brasil

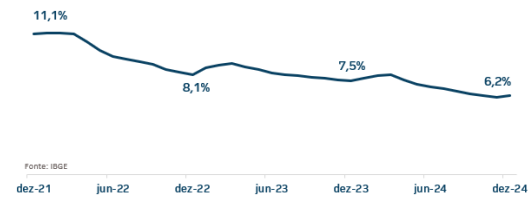


Figura 14: Dados Macroeconômicos  
 Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

## 3.2 Unidades Vendidas x Lançadas x Estoque

Unidades com menos de 30 m<sup>2</sup> tem sido destaque em vendas e redução do estoque

### Unidades Vendidas x Lançadas x Estoque (últimos 12 meses, em milhares)



Unidades com menos de 30 m<sup>2</sup> tem sido destaque em vendas e redução do estoque

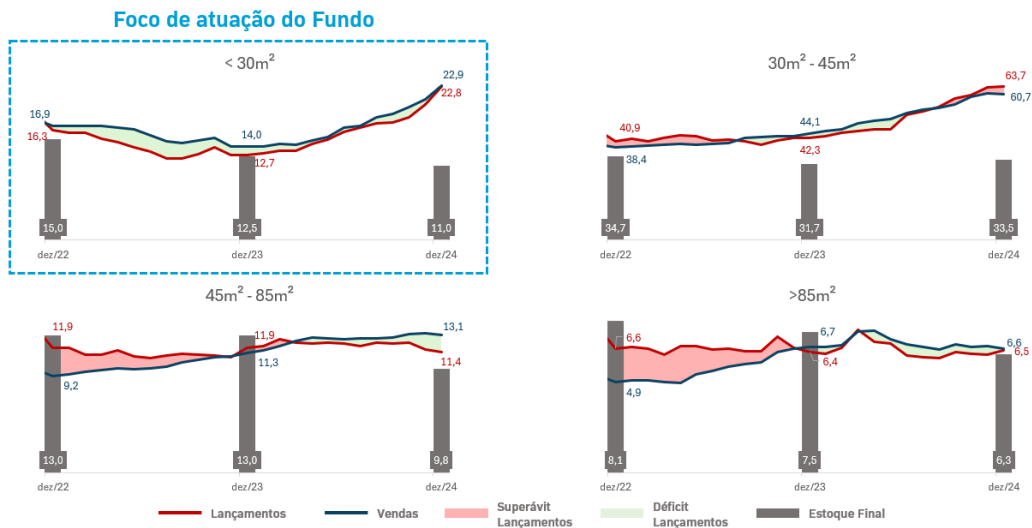


Figura 15: Unidades Vendidas x Lançadas x Estoque  
 Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty | Secovi  
 Data Base: março de 2025

Unidades com valor de R\$ 264k – R\$ 700k tem sido destaque em vendas e redução do estoque

### Unidades Vendidas x Lançadas x Estoque (últimos 12 meses, em milhares)



Unidades com valor de R\$ 264k – R\$ 700k tem sido destaque em vendas e redução do estoque

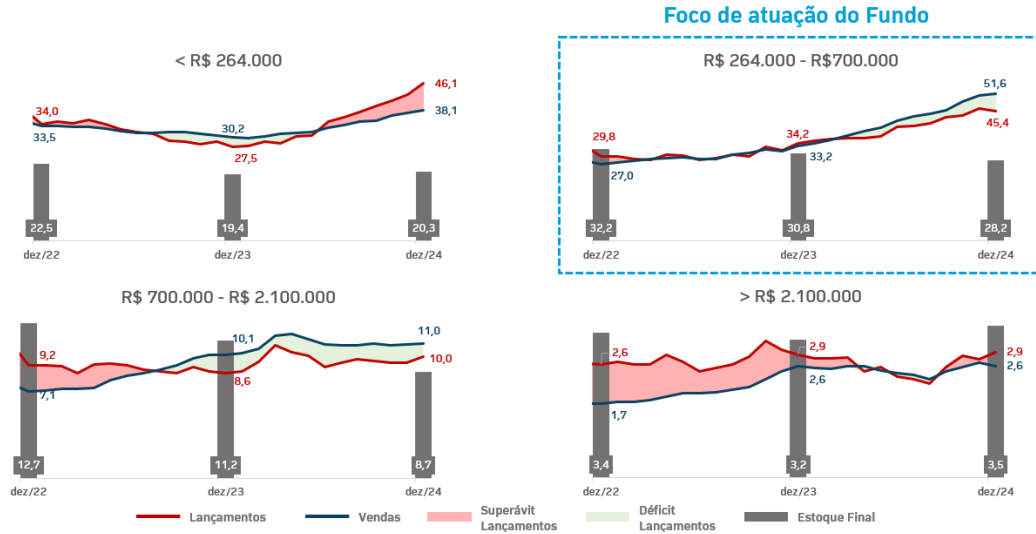


Figura 16: Unidades Vendidas x Lançadas x Estoque  
 Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty | Secovi  
 Data Base: março de 2025

### 3.3 Cobertura da Mídia

#### Cobertura da Mídia



**Microapartamentos: minoria nesse tipo de imóvel, população 50+ de São Paulo vê vantagens em morar em espaços de até 35 m²**

O g1 conversou com três idosos que optaram por viver em uma residência com até 35 m². Decisão vai na contramão de achados de empresa do setor, que apontam maioria de apartamentos pequenos ocupados por jovens.

Por **Aline Freitas** - g1 SP — São Paulo  
21/01/2025 09h02 - Atualizado há 2 semanas

**Investimentos**

**Apartamentos studio dominam o mercado: dá para ganhar dinheiro com eles?**

Em bairros nobres, metro quadrado para venda pode chegar a R\$ 25.581, bem acima do verificado em unidades com 2 ou 3 quartos

**São Paulo, o império da kitnet: mais de 80% das vendas têm até 45m²**

Lançamentos também se concentram em imóveis compactos mesmo após mudança no plano diretor

Por **Palmeira Freitas** - São Paulo  
09/01/2025 09h02 - Atualizado há 2 semanas

**Os Studios em São Paulo estão movimentando o mercado imobiliário, principalmente por conta da crescente demanda por esse tipo de empreendimento. Saiba mais detalhes sobre o aumento da oferta de Studios na cidade.**

O impacto dos **studios em São Paulo** tem se mostrado cada vez mais notável. Com a crescente demanda por esse tipo de empreendimento, há um aumento na oferta de studios na cidade, influenciando a dinâmica do mercado imobiliário.

14 de janeiro de 2025 | Tempo de leitura: 5 min

**Pesquisa comprova maior rentabilidade do investimento em apartamentos studios**

Tendência mundial, os apartamentos studios chegam a ter retorno de 0,54% ao mês sobre o capital investido, segundo pesquisa do Quinto Andar. Saiba mais neste artigo.

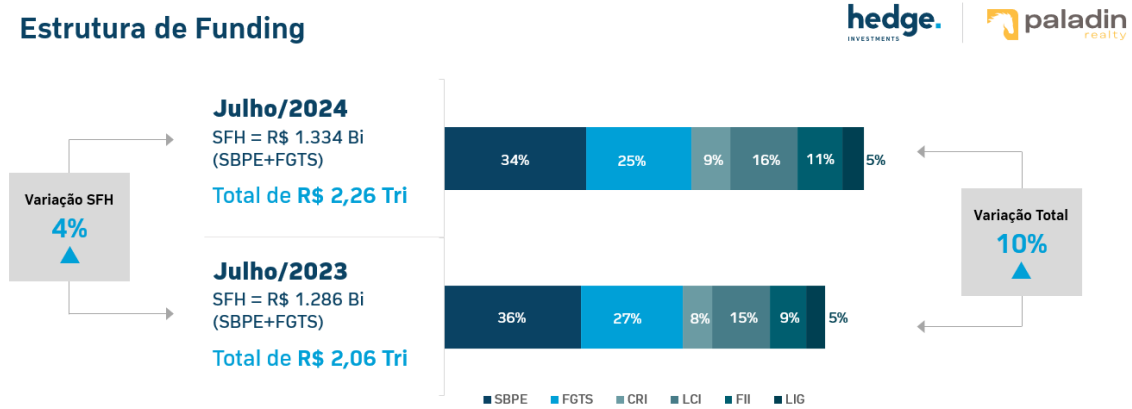
Figura 17: Cobertura de Mídia  
 Fonte: <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/apartamento-studio-compacto-mercado-imobiliario-investimentos>; <https://porte.com.br/blog/2024/04/o-impacto-dos-studios-residenciais-no-mercado-imobiliario-em-sao-paulo>; <https://blog.setin.com.br/apartamentos-studios-tem-maior-rentabilidade>; <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/01/27/microapartamentos-minoria-nesse-tipo-de-imovel-populacao-50-de-sao-paulo-ve-vantagens-em-morar-em-espacos-de-ate-35-m.ghtml>; <https://pipelinevalor.globo.com/mercado/noticia/sao-paulo-o-imperio-da-kitnet-mais-de-80percent-das-vendas-tem-ate-45m.ghtml>

Data Base: março de 2025

### 3.4 Estrutura de Funding

Financiamento imobiliário tem funding robusto no Brasil

#### Estrutura de Funding



A disponibilidade de *funding* continua robusta. Aproximadamente 63% dos recursos provenientes do SBPE/FGTS e novas fontes de financiamento (CRI, LCI, FII, LIG) passando de 37% para 41% do volume financiado (produção e aquisição).

Figura 18: Estrutura de Funding  
 Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty | Secovi  
 Data Base: março de 2025

### 3.5 Lançamentos nas regiões de prospecção

#### Lançamentos nas regiões de prospecção

Projetos	Yep Estação Pinheiros (You, inc)	QG Faria Lima (You, inc)	Living Full Pinheiros Living (Cyrella)	25H by Living Living (Cyrella)	My One Vila Clementino (One Innovation)	Ori Praça da Árvore (Paes & Gregori)
Bairro	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros	Vila Clementino	Vila Clementino	<u>Praça da Árvore</u>
Lançamento	09/2024	06/2024	04/2024	11/2024	12/2023	09/2024
Tipo	1D – 24 m <sup>2</sup> 1D – 28 m <sup>2</sup>	1D – 24 m <sup>2</sup> 1D – 29 m <sup>2</sup>	1D – 24 m <sup>2</sup> 1D – 29 m <sup>2</sup>	1D – 19 m <sup>2</sup> 1D – 24 m <sup>2</sup> 1D – 37 m <sup>2</sup>	1D – 26 m <sup>2</sup> 1D – 29 m <sup>2</sup> 2D – 45 m <sup>2</sup>	2D – 34 m <sup>2</sup> 2D – 1V – 42 m <sup>2</sup>
Unidades	393	320	620	593	279	203
% Vendido	100%	100%	100%	60%	100%	80%
Preço de vendas	15k/m <sup>2</sup> (HIS) 17,5k/m <sup>2</sup> (R2v) 360k 490k	15,5k/m <sup>2</sup> (HIS) 19k/m <sup>2</sup> (R2v) 370k 550k	14k/m <sup>2</sup> (HIS) 16k/m <sup>2</sup> (R2v) 340k 460k	14,5k/m <sup>2</sup> (NR) 14,5k/m <sup>2</sup> (HIS) 14,5k/m <sup>2</sup> (R2v) 280k 350k 540k	13,5k/m <sup>2</sup> (HIS) 16k/m <sup>2</sup> (R2V) 350k 390k 720k	11,5k/m <sup>2</sup> (HIS) 13,5k/m <sup>2</sup> (R2v) 390k 570k

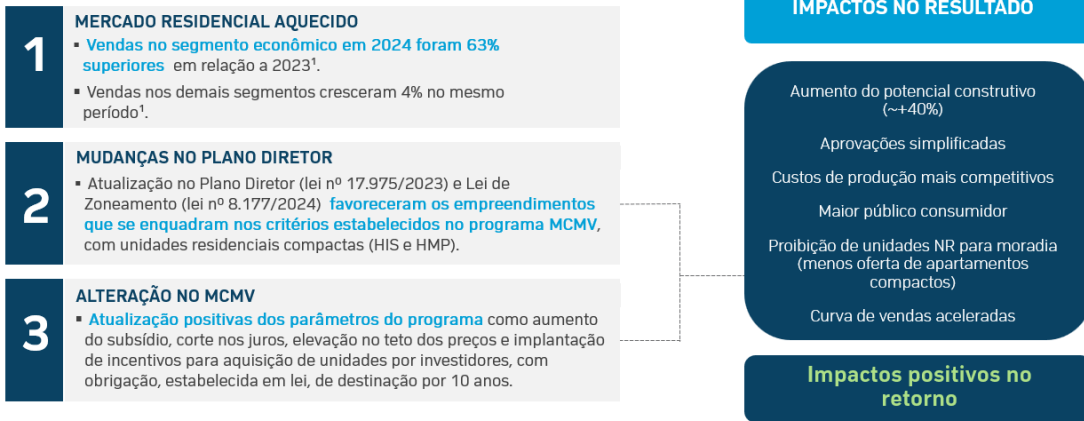
Figura 19: Lançamentos nas regiões de prospecção  
 Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty | Os número apresentados nesse slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.  
 Data Base: março de 2025

## 4. Tese de Investimento

O mercado residencial aquecido, mudanças no plano diretor que favorecem o MCMV e novos parâmetros do programa trazem impactos positivos no resultado.

### Tese de investimento

Pilares do segmento imobiliário econômico em São Paulo



Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty <sup>1</sup> Dez/24, Acumulado 12 meses, em valor global vendido (NCC-DI). Fonte: Secovi

Figura 20: Tese de Investimento

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

Data Base: março de 2025

## 4.1 Estudo de Caso: Projeto Mario Amaral

Lei Lei 18.081/2024 trouxe impactos positivos para a viabilidade do projeto.

### Estudo de Caso: Projeto Mario Amaral

Reestruturação do projeto após nova Lei de Zoneamento

	Estudo de Viabilidade Lei 16.402/2016	Reestruturação do Projeto	Revisão da Viabilidade Lei 18.081/2024	
Potencial construtivo	5,30x	Inclusão de HIS, HMP, cota solidariedade e incentivo a projetos sem vagas, resultado em maior diluição do custo do terreno	6,71x	+ 26,6%
Custo de Obra (área privativa)	R\$ 8,4 k/m <sup>2</sup>	Remoção do subsolo, mudança de alvenaria convencional para estrutural, readequação das áreas comuns, maior eficiência construtiva	R\$ 5,7 k/m <sup>2</sup>	- 32,1%
Outorga + Soft Costs	R\$ 21,4 milhões	Redução do custo de outorga pelo enquadramento como habitação de interesse social	R\$ 12,4 milhões	- 40,1%
VG / m <sup>2</sup>	R\$ 26,5k/m <sup>2</sup>	Viabilização do projeto com redução do valor em R\$ / m <sup>2</sup>	R\$ 20,2 k/m <sup>2</sup>	- 23,8%

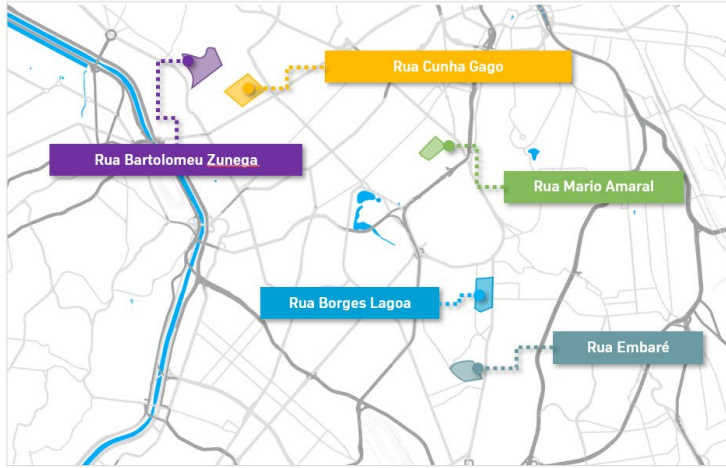
\*Não é fisicamente possível aumentar a área privativa do projeto, devido aos recuos laterais.

Figura 21: Estudo de Caso: Projeto Mario Amaral

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

Data Base: março de 2025

**Características dos Projetos**



<b>Tipologia</b>	Unidades de 24 m <sup>2</sup> a 32 m <sup>2</sup>
<b>Valor de Venda (da unidade)</b>	R\$ 350.000 a R\$ 600.000
<b>Localização</b>	Projetos em regiões centrais, próximos ao metrô
<b>Habitações de Interesse Social</b>	Parte das unidades destinadas a HIS e HMP

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

25

Figura 22: Características dos Projetos  
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Data Base: março de 2025

**5. Características do Fundo**

**Características do Fundo**



Estruturação de FII para realização do investimento

<p><b>Objetivo</b> Desenvolvimento / ganho de capital</p>	<p><b>Taxas de Administração e Performance</b> Administração e Gestão: 2,00% a.a. * Performance: 20% sobre IPCA + 10,00% a.a. (benchmark)</p>
<p><b>Público Alvo</b> Investidores Qualificados</p>	<p><b>Taxa de Desenvolvimento</b> Desenvolvimento: 5,00% sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas, sendo 40% devida à <u>Paladin</u>.</p>
<p><b>Ativos Alvo</b> Projetos residenciais que contêm unidades do segmento como econômico em localizações centrais da cidade de São Paulo.</p>	<p><b>Custo Unitário de Distribuição</b> 2,95% sobre o preço por cota</p>
<p><b>Prazo de Duração</b> Prazo de 6 anos, prorrogável por mais 1 ano, com um período de comprometimento de capital até o 18º mês e chamadas de capital até o 36º mês</p>	<p><b>Rentabilidade dos Projetos</b> Rentabilidade mínima projetada acima de IPCA + 20% a.a.</p>

\* Percentual aplicado sobre (i) durante o Período de Investimento, o valor total dos investimentos realizados nos Ativos Alvo do Fundo; e (ii) durante o Período de Desinvestimento, o patrimônio líquido

Figura 23: Características do Fundo  
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Data Base: março de 2025

**5.1 Principais Termos com Incorporadoras**

Acordo de acionistas com cláusulas que beneficiam o Fundo

### Principais Termos com Incorporadoras

Acordo de acionistas com cláusulas que beneficiam o Fundo



- Realização de projetos com diferentes incorporadores, escolhidos entre empresas com experiência comprovada no segmento econômico.
- O Fundo terá participação majoritária nos projetos garantindo agilidade nas tomadas de decisões e gestão eficiente. A incorporadora deverá ter uma participação mínima obrigatória (>15%) na SPE.
- Incorporadora deverá prestar as garantias necessárias para tomada do financiamento à produção do projeto.
- Fundo terá put contra a incorporadora 18 meses após o habite-se, respeitadas algumas condições, como forma de garantir a saída do projeto no prazo estimado.

Figura 24: Principais Termos com Incorporadoras  
 Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

## 5.2 Atribuições dos Gestores

Escopo de Atuação da Hedge e da Paladin

### Atribuições dos Gestores

Escopo de Atuação da Hedge e da Paladin



HEDGE	PALADIN
Decisões estratégicas e condução do Fundo	Decisões estratégicas do Fundo
Responsável pela conformidade do Fundo com a CVM	Responsável pela originação, negociação e aquisição dos terrenos e projetos de acordo com as premissas estabelecidas para o Fundo
Relacionamento com os cotistas	Relacionamento com as incorporadoras
Gestão da estrutura de capital e relatório gerenciais	Suporte técnico para os projetos e gerenciamento das informações fornecidas pelos parceiros
Monitoramento do progresso das obras alinhado ao estudo de viabilidade previamente estabelecido	

Figura 25: Atribuições dos Gestores  
 Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
 Data Base: março de 2025

## 6. Estudo de Viabilidade

### 6.1 Viabilidade e Resultados

Os números apresentados nessa seção são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

#### Viabilidade e Resultados

Principais Premissas



	<b>Prazo de Aprovação</b>	9 meses
	<b>Obra</b>	26 meses de obra, provisão de 5% de extra obra
	<b>Financiamento</b>	SFH – 80% de LTC, taxa TR + 11,50%
	<b>Velocidade de Vendas</b>	30% (1º mês) + 30% (2º - 6º mês) + 40% (linear em 25 meses de obra)
	<b>Pagamento</b>	10% (à vista) + 20% (até a entrega) + 10% (habite-se) + 60% (financiamento)

Figura 26: Viabilidade e Resultados: Principais Premissas

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty | Baseado nas premissas apresentadas.

Data Base: março de 2025

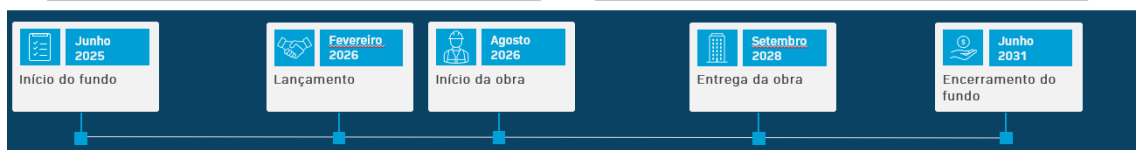
### 6.2 Projeto Mario Amaral

#### Projeto Mario Amaral

Bairro Paraíso



Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.099 m²
Área Privativa   Lq. Permuta	7.366 m²   7.081 m²
Tipologia	25m² a 30m²
Unidades próprias	255 (R\$ 560.000)
Exposição de Capital	R\$ 32,9 mm
VGv bruto	R\$ 142,8 mm (R\$ 20.167/m²)
Margem	26,9%
TIR nominal	27,4%
Incorporador	Kallas



Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

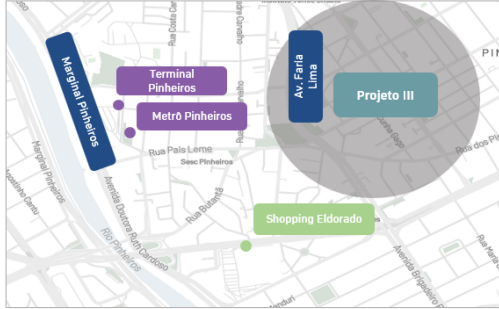
Figura 27: Projeto Mario Amaral

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

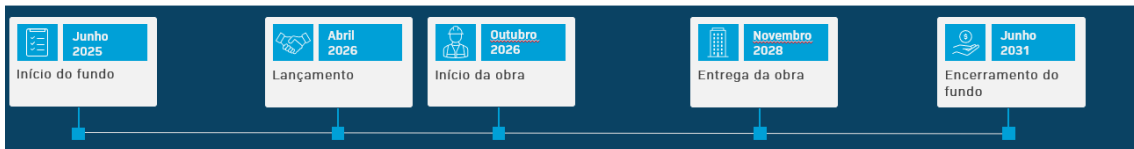
Data Base: março de 2025

### 6.3 Projeto Cunha Gago

#### Projeto Cunha Gago Bairro Pinheiros



Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.453 m <sup>2</sup>
Área Privativa   Líg. Permuta	8.598 m <sup>2</sup>   8.450 m <sup>2</sup>
Tipologia	24,4m <sup>2</sup>
Unidades próprias	338 (R\$ 408.580)
Exposição de Capital	R\$ 38,7 mm
GVV bruto	R\$ 138,1 mm (R\$ 16.343/m <sup>2</sup> )
Margem	25,9%
TIR nominal	30,8%
Incorporador	A definir



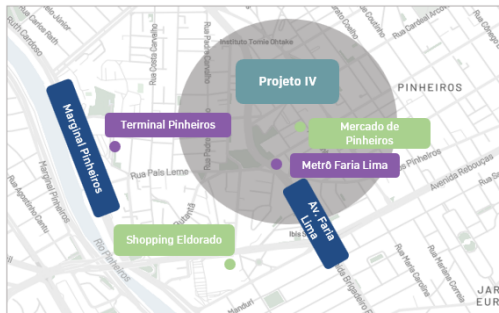
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Figura 28: Projeto Cunha Gago

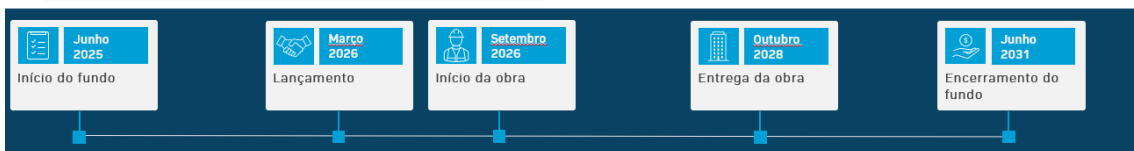
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Data Base: março de 2025

### 6.4 Projeto Bartolomeu Zunega

#### Projeto Bartolomeu Zunega Bairro Pinheiros



Descrição do Projeto	
Área Terreno	2.450 m <sup>2</sup>
Área Privativa   Líg. Permuta	14.462 m <sup>2</sup>   13.442 m <sup>2</sup>
Tipologia	24m <sup>2</sup>
Unidades próprias	555 (R\$ 393.513)
Exposição de Capital	R\$ 65,6 mm
GVV bruto	R\$ 218,4 mm (R\$ 16.245/m <sup>2</sup> )
Margem	23,6%
TIR nominal	29,5%
Incorporador	A definir



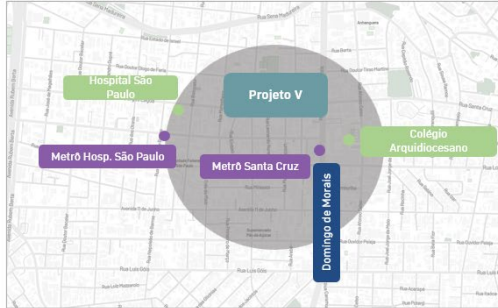
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Figura 29: Projeto Bartolomeu Zunega

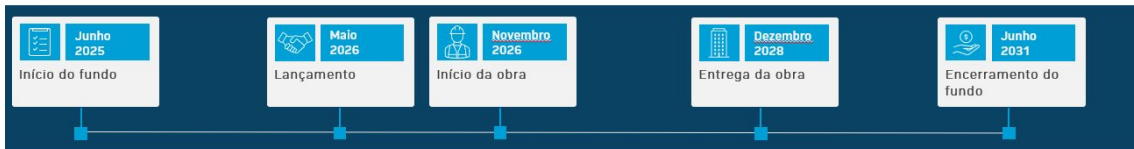
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Data Base: março de 2025

## 6.5 Projeto Borges Lagoa

### Projeto Borges Lagoa Bairro Vila Clementino



Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.348 m <sup>2</sup>
Área Privativa   Liq. Permuta	9.536 m <sup>2</sup>   9.536 m <sup>2</sup>
Tipologia	25m <sup>2</sup>
Unidades próprias	367 (R\$ 381.348)
Exposição de Capital	R\$ 27,6 mm
GVV bruto	R\$ 140,0 mm (R\$ 14.677/m <sup>2</sup> )
Margem	22,5%
TIR nominal	30,7%
Incorporador	A definir

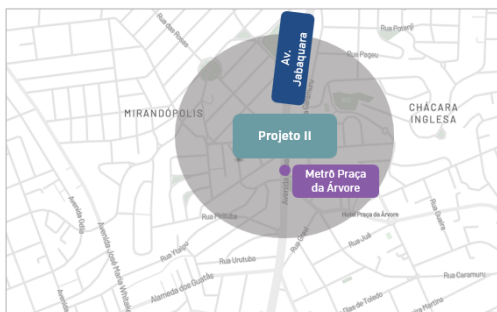


Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

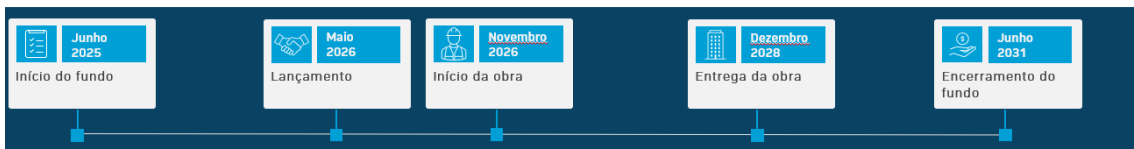
Figura 30: Projeto Borges Lagoa  
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Data Base: março de 2025

## 6.6 Projeto Embaré

### Projeto Embaré Bairro Saúde



Descrição do Projeto	
Área Terreno	1.844 m <sup>2</sup>
Área Privativa   Liq. Permuta	9.905 m <sup>2</sup>   8.832 m <sup>2</sup>
Tipologia	30,9m <sup>2</sup>
Unidades próprias	238 (R\$ 442.381)
Exposição de Capital	R\$ 26,0 mm
GVV bruto	R\$ 105,3 mm (R\$ 11.921/m <sup>2</sup> )
Margem	21,5%
TIR nominal	35,9%
Incorporador	A definir



Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

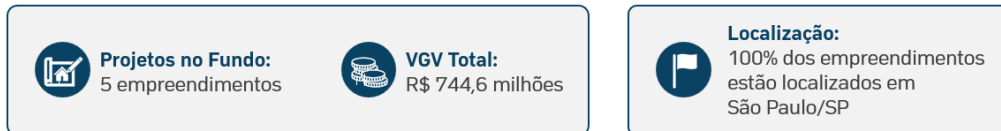
Figura 31: Projeto Embaré  
Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Data Base: março de 2025

## 6.7 Empreendimentos

Pipeline indicativo de projetos a serem desenvolvidos pelo fundo.

### Pipeline Indicativo

Projetos em prospecção pelo Fundo



Projetos	Bairro	Financiamento à Produção	VGV	Exposição de Capital	Margem	TIR Nominal	MOIC
Mario Amaral	Paraíso	SFH	R\$ 142,8 mm	R\$ 32,9 mm	26,9%	27,4%	2,0x
Embaré	Saúde	Associativo	R\$ 105,3 mm	R\$ 26,0 mm	21,5%	35,9%	1,8x
Cunha Gago	Pinheiros	SFH	R\$ 138,1 mm	R\$ 38,7 mm	25,9%	30,8%	1,8x
Bartolomeu Zúñega	Pinheiros	SFH	R\$ 218,4 mm	R\$ 65,6 mm	23,6%	29,5%	1,7x
Borges Lagoa	Vila Clementino	SFH	R\$ 140,0 mm	R\$ 27,6 mm	22,5%	30,7%	2,0x

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Figura 32: Pipeline Indicativo

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

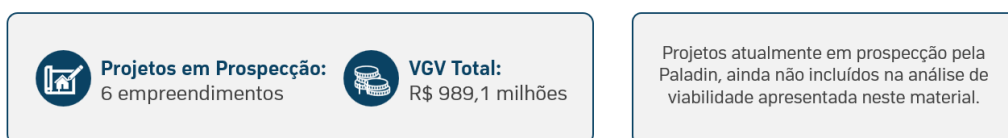
Data Base: março de 2025

## 6.8 Empreendimentos Adicionais

Pipeline indicativo de projetos a serem desenvolvidos pelo fundo.

### Pipeline Adicional

Projetos em prospecção



Projetos	Bairro	Financiamento à Produção	VGV	Exposição de Capital	Margem Real	TIR real	MOIC
Tucambira	Pinheiros	SFH	R\$ 110,9 mm	R\$ 23,3 mm	20,9%	24,6%	1,99x
Avanhandava	Consolação	SFH	R\$ 140,7 mm	R\$ 27,4 mm	24,0%	40,1%	2,13x
Amaro Cavalheiro	Pinheiros	SFH	R\$ 196,1 mm	R\$ 41,3 mm	21,4%	23,1%	1,78x
Bugio	Vila Olímpia	SFH	R\$ 170,5 mm	R\$ 44,1 mm	20,4%	25,4%	1,76x
Casa do Ator	Vila Olímpia	SFH	R\$ 263,4 mm	R\$ 65,4 mm	13,1%	25,5%	1,84x
Barra Funda	Barra Funda	Associativo	R\$ 107,5 mm	R\$ 5,6 mm	14,3%	77,4%	3,68x

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty  
Os números apresentados neste slide são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos.

Figura 33: Pipeline Adicional

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

Data Base: março de 2025

## 6.9 Estudo de Viabilidade e Resultados

Taxa Interna de Retorno Real Projetada de IPCA+18,1% a.a.

### Estudo de Viabilidade e Resultados



Fluxo de Caixa, Cronograma e Resultado Consolidado

Fluxo Nominal Consolidado	Total	1ª Chamada	Meses 2 a 12	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Chamadas de Capital	- R\$ 165 mi	- R\$ 52 mi	- R\$ 93 mi	- R\$ 20 mi					
Devoluções de Capital	R\$ 351 mi				R\$ 8 mi	R\$ 249 mi	R\$ 94 mi		
<b>Total</b>	<b>R\$ 185 mi</b>	<b>- R\$ 52 mi</b>	<b>- R\$ 93 mi</b>	<b>- R\$ 20 mi</b>	<b>R\$ 8 mi</b>	<b>R\$ 249 mi</b>	<b>R\$ 94 mi</b>		

CENÁRIO BASE  
TAXA INTERNA DE RETORNO REAL PROJETADA

# IPCA + 18,1% a.a.

(líquida de custos e despesas, após taxa de performance)

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

O fundo se destinada a investidores qualificados. O fundo encontra-se em fase pré-operacional. As Cogestoras advertem que: (i) a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; (ii) os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O fundo possui cobrança de: (i) taxa global de remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano aplicada: (a) durante o período de investimento, sobre o valor total dos investimentos realizados nos ativos alvo do fundo; e (b) durante o período de desinvestimento, sobre o valor do patrimônio líquido da classe única, (ii) taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder o benchmark previsto no regulamento, e (iii) taxa de desenvolvimento equivalente a 2% (dois por cento) sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, considerando-se a receita líquida apurada no mês imediatamente anterior.

Figura 34: Estudo de Viabilidade e Resultados

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

Data Base: março de 2025

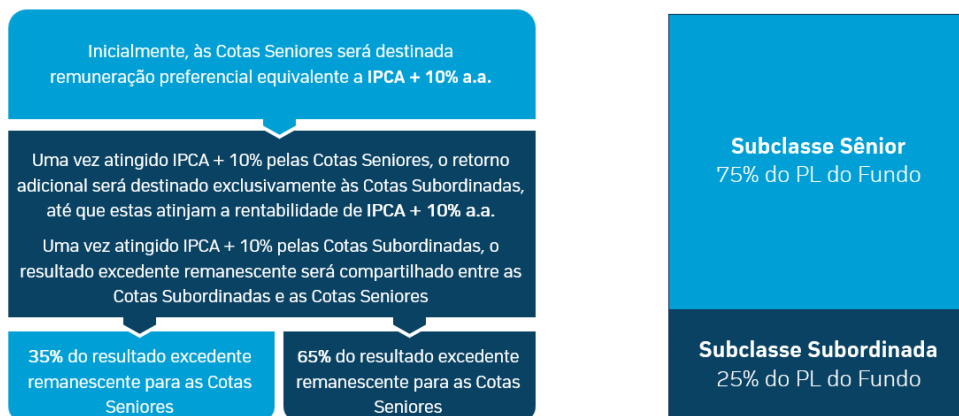
## 6.10 Estrutura de Subordinação

Os resultados do Fundo serão alocados da seguinte forma:

### Estruturação de Subordinação



Os resultados do Fundo serão alocados da seguinte forma:



Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

Figura 34: Estudo de Viabilidade e Resultados

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

Data Base: março de 2025

## 6.11 Estrutura de Subordinação – Viabilidade e Resultados

Resultado para cada Classe – 3 cenários.

### Estrutura de Subordinação – Viabilidade e Resultados



Resultado para cada Classe – 3 cenários

Cenários	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Custo de Obra – variação	-	+ 5%	+ 10%
Valor de Venda – variação	+ 8%	-	- 5%
Prazo Aprovação	9	9	12
Prazo Obra	26	26	28
Vendas - 1º Mês	30%	30%	30%
Vendas - 6 meses	30%	30%	30%
Vendas - Obra	40%	40%	40%
Vendas - Após Habite-se	0%	0%	0%
<b>TIR Real líquida Consolidada (IPCA+)</b>	<b>24,26%</b>	<b>18,10%</b>	<b>11,81%</b>
<b>TIR Real líquida Cota Sênior (IPCA+)</b>	<b>16,59%</b>	<b>13,08%</b>	<b>10,00%</b>
<b>TIR Real líquida Cota Subordinada (IPCA+)</b>	<b>40,09%</b>	<b>28,93%</b>	<b>16,11%</b>

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty. Baseado nas premissas apresentadas.

O fundo se destina a investidores qualificados. O fundo encontra-se em fase pré-operacional. As Cogestoras advertem que: (i) a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; (ii) os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pelas Cogestoras, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. O fundo possui cobrança de: (i) taxa global de remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano aplicada; (a) durante o período de investimento, sobre o valor total dos investimentos realizados nos ativos alvo do fundo; e (b) durante o período de desinvestimento, sobre o valor do patrimônio líquido da classe única, (ii) taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder o benchmark previsto no regulamento, e (iii) taxa de desinvestimento equivalente a 2% (dois por cento) sobre a receita líquida auferida pelas sociedades investidas. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, considerando-se a receita líquida apurada no mês imediatamente anterior.

Figura 34: Estudo de Viabilidade e Resultados

Fonte: Hedge Investments | Paladin Realty

Data Base: março de 2025

## 8. Considerações Finais

As análises e projeções apresentadas neste Estudo de Viabilidade evidenciam um cenário favorável para o Hedge Paladin Desenvolvimento Residencial, amparado por fundamentos robustos e por um mercado residencial aquecido em São Paulo. A sinergia entre a Hedge Investments e a Paladin Realty garante uma base sólida de gestão, reforçando a capacidade de execução e consolidação dos projetos propostos.

A estrutura organizacional e a experiência das equipes possibilitam a identificação de novas oportunidades e a redução de riscos por meio da diversificação de empreendimentos, além de práticas de governança consistentes. A projeção de uma TIR Real competitiva reforça o potencial de retorno.

Em síntese, o presente Estudo de Viabilidade confirma a consistência da estratégia do Hedge Paladin Desenvolvimento Residencial ao aproveitar as condições de mercado, promovendo desenvolvimento imobiliário de qualidade e rentável. A conjugação de conhecimentos técnicos, práticas ESG e alinhamento com os interesses dos investidores coloca o Fundo em posição favorável para entregar resultados sólidos e sustentáveis.

São Paulo, 23 de maio de 2025

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

Assinado por:

*João Felipe Toazza de Oliveira*

2E7BC56CD0ED479...

Nome: João Felipe Toazza de Oliveira

Cargo: Diretor

DocuSigned by:

*Felipe Freitas*

19684E8F04CC4FF...

Nome: Felipe Brambilla Freitas

Cargo: Diretor

**PRPARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

DocuSigned by:

*Valter Rabotzke Junior*

D62DFF694FB74D1...

Valter Rabotzke Jr.

Cargo: Diretor

**ANEXO IV**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LTDA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	60.195.941/0001-50
<b>Data de Funcionamento:</b>	16/06/2025	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	0	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	0,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Desenvolvimento para Venda <b>Segmento de Atuação:</b> Residencial <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	16/06/2031	<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<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, parte- 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>	05/2025		

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 serviços¹:</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> -			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Quando observamos o ano de 2024, fica nítida a clara deterioração das expectativas ao longo do ano. Tivemos um primeiro trimestre forte, com avanço significativo nos mercados de renda variável, e uma SELIC que deveria chegar ao fim do ciclo de relaxamento monetário em torno de 9% ao ano, de acordo com as expectativas de mercado. Em abril, esse quadro começou a mudar com o BACEN retirando o guidance de baixa para a SELIC e demonstrando preocupação com a questão fiscal no país, e a partir daí a situação só foi piorando. Em um intervalo de cinco			

	meses, o COPOM saiu de uma taxa SELIC de 10,75% e viés de baixa, em março/24, para uma taxa de 10,75% com viés de alta, em setembro/24, terminando o ano com uma taxa de 12,25%. Ainda em abril, a pesquisa FOCUS do BACEN apontava uma previsão de IPCA de 3,76% para o ano calendário de 2024 e a previsão para a cotação do dólar ao final do ano estava em R\$ 4,95. Em agosto, passamos para uma previsão de IPCA 2024 a 4,20%, e, o dólar atingiu seu maior valor de mercado até aquele momento: R\$ 5,86. Fechamos o ano com um IPCA acumulado de 4,83% e o dólar cotado a R\$ 6,18, após atingir a máxima histórica de R\$ 6,31 no dia 18/12. Os mercados de renda variável terminaram 2024 refletindo o total descrébito que todos têm em relação ao compromisso com o controle de gastos que o governo possa ter. A queda do IBOVESPA foi de 10,36% e o IFIX caiu 5,89% em 2024.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> O ano de 2025 teve início com a perspectiva de continuidade na trajetória de alta da SELIC, que deve alcançar um patamar próximo a 15% ao ano até dezembro. O primeiro relatório Focus do Banco Central projetou um IPCA de 4,99% para o período, significativamente acima da meta de inflação de 3,00%, reforçando a preocupação com o cenário inflacionário. Apesar do aperto monetário, a atividade econômica apresentou sinais positivos ao longo do ano. O mercado de trabalho manteve uma trajetória de recuperação, com a taxa de desemprego recuando para 6,4% ao final do primeiro semestre.		
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>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	Não possui informação apresentada.		<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b> -		
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, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a>		
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, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP Eletrônico: <a href="mailto:dtvm@hedgeinvest.com.br">dtvm@hedgeinvest.com.br</a>		
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> -		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	NaN	NaN	NaN
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b> Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	<b>Idade:</b> 39 anos
	<b>Profissão:</b>	Administrador de Empresas	<b>CPF:</b> 34391377837
	<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:dtvm@hedgeinvest.com.br">dtvm@hedgeinvest.com.br</a>	<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>	16/06/2025		
<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		
<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	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<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 (www.hedgeinvest.com.br).					
<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 (www.hedgeinvest.com.br).					
<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 (www.hedgeinvest.com.br).					
<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>					
Não possui informação apresentada.					

## 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 DEFINITIVO**

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

### **HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

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

COGESTORAS

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

**PRPARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS