

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.466.467/0001-98
("Fundo")

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
("Administradora" ou "Hedge")

GESTORA

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
("Gestora")



CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRHGBLCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: HGBL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logístico



REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/045, EM 23 DE FEVEREIRO DE 2024*

*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, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido), da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("1ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço por Cota"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido).

Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço por Cota, taxa em montante equivalente a 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ 0,29 (vinte e nove centavos) por Cota, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, comissão de distribuição, comissão de incentivo e demais encargos da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). Caso o valor total do Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para cobrir os custos da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$24.000.000,00*

(vinte e quatro milhões de reais)

("Montante Total da Oferta")

*considerando o Preço por Cota, e R\$ 10,29 (dez reais e vinte e nove centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição.

*podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), correspondente a 600.000 (seiscentas mil) Cotas, considerando o Preço por Cota, e R\$ 6.174.000,00 (seis milhões e cento e setenta e quatro mil reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, considerando a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de 3.000.000 (três milhões) de Cotas, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 30.870.000,00 (trinta milhões, oitocentos e setenta mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados 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 ("B3").

As referências ao Fundo deverão ser interpretadas, conforme o contexto permitir, como referências à Classe.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 13 A 30.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROSPECTO ("PROSPECTO") NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO), DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3.

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

A DATA DESTA PROSPECTO É 23 DE FEVEREIRO DE 2024.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

ADMINISTRADORA E COORDENADOR CONTRATADO

hedge.
INVESTMENTS

GESTORA

hedge.
INVESTMENTS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

FREITASLEITE ✓

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe de cotas com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
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 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA	31
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	33
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, 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	37
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)	37
6.3 Justificativa do Preço por Cota, bem como do critério adotado para sua fixação	37
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	41
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	41
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	42
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	45
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	47
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	47
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das Cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	47
8.4 Regime de distribuição	48
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	52
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	52
8.7 Formador de mercado	52
8.8 Contrato de estabilização	53
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	53
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	55
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	57

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	59
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	61
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
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	65
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	68
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	69
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	71
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	73
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	75
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	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	77
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	79
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	79
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	80
Auditor Independente	80
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	80
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	80
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	80
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	81

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	93
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE	97
ANEXO III	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA	131
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE	135
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO	159
ANEXO VI	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO CLIS	165
ANEXO VII	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	223

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“**Coordenador Líder**”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), nos termos e condições do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), aprovado por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 11 de janeiro de 2024 (“**Ato de Constituição**”), e alterado em 19 de fevereiro de 2024 por meio do “*Instrumento Particular de Alteração ao Regulamento do Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Ato de Alteração**”) e, quando em conjunto com o Ato de Constituição, os “**Atos de Aprovação da Oferta**”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da 1ª (primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Contrato de Distribuição**”), celebrado em 21 de fevereiro de 2024 entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Coordenador Líder, com anuência do Fundo, contratou a Administradora para integrar o consórcio de distribuição das Cotas da Oferta, como coordenador contratado (“**Coordenador Contratado**”). 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 S.A. – BOLSA, BRASIL, BALCÃO (“**B3**”).

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, 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 Contratado, “**Instituições Participantes da Oferta**”). Para formalizar a adesão ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão a este Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**”), observado que a Administradora, que participará do processo de distribuição das Cotas como Coordenador Contratado, 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 neste Contrato, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/045, em 23 de fevereiro de 2024, 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 Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” (“**Código ANBIMA**”).

2.2 Apresentação da classe de cotas com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas (i) são emitidas em Classe única; (ii) são de série única e conferem aos seus titulares direitos políticos, patrimoniais e econômicos idênticos; (iii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iv) não são resgatáveis; (v) terão a forma escritural e nominativa; e (vi) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. 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 terá como público-alvo investidores que sejam, no mínimo, 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), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a subscrição 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, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”). Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o disposto abaixo.

São consideradas como “**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 e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora 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, a Administradora ou a Gestora 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, da Administradora ou da Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos Artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções constantes do §1º do referido artigo.

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

O investimento mínimo de subscrição por investidor no âmbito da Oferta será de 100 (cem) Cotas (“**Investimento Mínimo**”). Não haverá limite máximo de subscrição de Cotas por investidor no âmbito da Oferta.

Não serão realizados esforços de colocação das 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 registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 1ª Emissão 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.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O Preço por Cota objeto da 1ª Emissão é equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) (“**Preço por Cota**”).

Será devido pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 1ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,29 (vinte e nove centavos) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, sendo certo que, caso seja verificado que o valor total do Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, ou

(ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 10,29 (dez reais e vinte e nove centavos).

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas, equivalente a até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, até R\$ 24.696.000,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e noventa e seis mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Montante Total da Oferta**"). O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), equivalente a até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), considerando o Preço por Cota e R\$ 6.174.000,00 (seis milhões, cento e setenta e quatro mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, totalizando 3.000.000 (três milhões) de Cotas, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o Preço por Cota e R\$ 30.870.000,00 (trinta milhões, oitocentos e setenta mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 1ª Emissão e/ou da Oferta. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder 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 está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 21.609.000,00 (vinte e um milhões, seiscentos e nove mil reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Attingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe

A quantidade de Cotas será, inicialmente, de 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados pela Administradora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos-Alvo, conforme definido no item 2.1 do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, os recursos da Oferta serão preferencialmente utilizados para o pagamento da Primeira Parcela (conforme abaixo definida) da aquisição do Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP (“CLIS”), empreendimento imobiliário que é detido pelo **HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“HLOG”)**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72, administrado pela Administradora e gerido pela Gestora. Nesse sentido, em 15 de janeiro de 2024, o Fundo encaminhou uma proposta de aquisição do CLIS, a qual depende da aprovação dos cotistas do Fundo e do HLOG, por se tratar de negócio em potencial situação de conflito de interesses.

O CLIS é um empreendimento imobiliário de galpões industriais com frente para a Rodovia Lix da Cunha “SP-73”, no km 37, com área total construída de 30.506,55 m². Para mais informações sobre o CLIS, veja o Estudo de Viabilidade, no Anexo IV deste Prospecto.

Adicionalmente à aprovação dos cotistas do Fundo e do HLOG, acima descrita, a aquisição do CLIS está condicionada às seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes Aquisição CLIS**”):

- (i) O não exercício do direito de preferência dos locatários do CLIS;
- (ii) A realização de auditoria jurídica e imobiliária sobre o CLIS, o HLOG e os proprietários anteriores do CLIS, a fim de garantir a segurança jurídica da aquisição (“**Auditoria**”);
- (iii) Que não haja quaisquer ônus, encargos, dívidas ou impedimento real ou pessoal, ou ainda ambiental que, a critério do Fundo, inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra, bem como que o CLIS esteja completamente livre e desembrado de quaisquer ônus e não haja qualquer fato ou ato afetando o CLIS, o HLOG e/ou seus proprietários antecessores, que possa colocar em risco a transferência da propriedade imobiliária, a exclusivo critério do Fundo, o que deve ser comprovado pelo HLOG, por meio da apresentação das competentes certidões e demais documentos que se fizerem necessários à realização da Auditoria;
- (iv) A captação do valor necessário para pagamento da Primeira Parcela (abaixo definida); e
- (v) A obtenção de todos os documentos societários e aprovações necessárias para a realização da aquisição do CLIS, incluindo, mas não se limitando, a aprovação em assembleia do Fundo e do HLOG, na forma prevista na regulamentação.

O valor de mercado do CLIS, conforme laudo de avaliação disponível no Anexo VI deste Prospecto (“**Laudo de Avaliação**”) é de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais).

O preço de aquisição do CLIS será de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma:

- (i) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda (“**CCV**”) com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel (“**Primeira Parcela**”); e
- (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), será pago, preferencialmente, mediante compensação, pelo HLOG, dos créditos por ele detidos em decorrência do CCV contra o Fundo, situação na qual o HLOG passará a ser detentor de cotas de emissão da Classe Única do Fundo, conforme a seguir (“**Parcelas Compensação**”):
 - a. R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) após 180 (cento e oitenta) dias do pagamento da Primeira Parcela;
 - b. R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) após 360 (trezentos e sessenta) dias do pagamento da Primeira Parcela; e

- c. R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) após 540 (quinhentos e quarenta) dias do pagamento da Primeira Parcela.

As Parcelas Compensação serão corrigidas diariamente pela taxa DI, a partir da data de assinatura do CCV.

Para tanto, encerrada a 1ª Emissão, o Fundo realizará novas emissões de cotas da Classe Única para obter os recursos suficientes para o pagamento das Parcelas Compensação (“**Novas Emissões**”), desde que superadas as Condições Precedentes Aquisição CLIS. O HLOG poderá participar das Novas Emissões, subscrevendo cotas, sendo certo que, nesses casos, o valor de integralização das referidas cotas será compensado com os créditos detidos pelo HLOG contra o Fundo, decorrentes do CCV, até os limites necessários para quitação da respectiva Parcela Compensação, observado que, nos termos da Proposta, o Fundo poderá, a seu critério, reduzir a quantidade de cotas a serem entregues ao HLOG no âmbito das Parcelas Compensação, hipótese na qual o Fundo complementarará o valor de cada parcela em moeda corrente nacional.

A AQUISIÇÃO DO CLIS CONFIGURA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, ENTRE O HLOG E O FUNDO, NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 31 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175, TENDO EM VISTA QUE AMBOS SÃO FUNDOS DE INVESTIMENTO QUE POSSUEM A MESMA ADMINISTRADORA E A MESMA GESTORA, SENDO CERTO QUE A TRANSAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA À APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS.

Portanto, a concretização da aquisição do CLIS 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 CLIS, a Administradora submeterá tal aquisição à deliberação dos Cotistas, juntamente com demais itens de potencial situação de conflito de interesses. 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**”):

- (i) a aprovação da aquisição, pelo Fundo, do empreendimento imobiliário localizado na Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP (“**CLIS**”), de titularidade do **HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“HLOG”)**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72, fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, com investimento total de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda (“**CCV**”) com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel (“**Primeira Parcela**”); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), a ser pago em parcelas iguais, em 180 (cento e oitenta), 360 (trezentos e sessenta) e 540 (quinhentos e quarenta) dias, respectivamente, do pagamento da Primeira Parcela, em moeda corrente, observado que poderá ocorrer a compensação de créditos entre o Fundo e o HLOG (“**Parcelas Compensação**”);
- (ii) a aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros:
- a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
 - b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;
 - c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos;
 - d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI de um dia; (ii) pela variação do IPCA/IBGE; ou (iii) por taxa de juros pré-fixadas; e
 - e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.

- (iii) a aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item II acima; e
- (iv) a aprovação da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora.

A Assembleia Conflito de Interesses poderá, a critério da Administradora, ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos da Cláusula 6.4 do Regulamento e do parágrafo 5º do artigo 76 da Resolução CVM 175.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, **serão convidados, mas não obrigados, sob condição suspensiva de que os Investidores se tornem Cotistas**, a outorgarem, de forma física ou eletrônica, procurações específicas, com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição do CLIS, juntamente com demais itens de potencial situação de conflito de interesses (“**Procuração de Conflito de Interesses**”), conforme minuta de Procuração de Conflito de Interesses a ser disponibilizada em conjunto com os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, para que os respectivos outorgados possam representar e votar pelos outorgantes na Assembleia Conflito de Interesses.

Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com as matérias da ordem do dia. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto, como Anexo VII.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DO CLIS”, CONSTANTES DAS PÁGINAS 20 E 16 RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Conflito de Interesses de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, não sendo irrevogável ou irretroatável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação entregue à Administradora do Fundo até às 15h00 do dia Assembleia Conflito de Interesses, de forma física, em sua sede (na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: assembleias@hedgeinvest.com.br.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia Conflito de Interesses, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, §1º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas conforme quórum acima previsto.

CASO A AQUISIÇÃO NÃO SEJA APROVADA, O FUNDO DESTINARÁ OS RECURSOS DA OFERTA PARA A APLICAÇÃO PRIMORDIALMENTE EM OUTROS ATIVOS-ALVO, A SEREM SELECIONADOS PELA GESTORA, NA MEDIDA EM QUE SURGIREM OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO REGULAMENTO DO FUNDO.

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

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.

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, com exceção da aquisição do CLIS, que se configura uma aquisição de situação de Conflito de Interesses, não há possibilidade de destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos-Alvo em situação de Conflito de Interesses.

A potencial aquisição do CLIS, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO “CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.

3.2 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, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 1ª Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

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 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 a Gestora 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, 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 da Gestora 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.

Risco de crédito

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos-Alvo, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. 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.

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. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

Risco de Não Aprovação da Aquisição do CLIS

Caso os cotistas do Fundo não aprovem, em assembleia de cotistas, a aquisição do CLIS, situação que se caracteriza como Conflito de Interesses entre o HLOG e o Fundo, por possuírem a mesma Administradora e o mesma Gestora, o Fundo poderá não ter Ativos para alocar os recursos da Oferta. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada pela ausência de Ativos disponíveis no mercado, o que prejudicará a rentabilidade das cotas do Fundo.

Riscos relacionados a Fatores macroeconômicos relevantes

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 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 de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. 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; e (iv) 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.

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 Nova 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.

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, 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 o Fundo 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 componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos outros ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário, podendo afetá-lo negativamente.

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.

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 BACEN, 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.

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 podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

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 e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Perda da isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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, 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. 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.

Perda da isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

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. 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, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

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 Oferta, 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 do Fundo, 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.

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 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.

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.

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.

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.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Ativos-Alvo, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando, portanto, prejuízo aos Cotistas.

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.

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.

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora 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 da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. 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.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. 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 AOS INVESTIDORES.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. 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 ao Fundo 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 o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, 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 do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a

aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora 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 venha 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.

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.

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.

Risco de Alterações na Lei nº 8.245/91

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 nº 8.245/91 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.

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.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

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.

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo 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 condomínios fechados, 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo, o que os afetará negativamente.

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, 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. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

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.

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.

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, a Gestora e o Coordenador Líder 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. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

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 Ativos-Alvo, bem como os demais imóveis que possam vir a compor a carteira do Fundo. 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 pelo Fundo, podendo afetar negativamente os Cotistas.

Risco da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da 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.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento 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.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos 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 do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão 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.

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.

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.

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo 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 do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, 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, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, causando prejuízos aos Cotistas.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, 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.

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.

Risco Regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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 do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo, afetando o Cotista negativamente.

Risco relacionado à importância da Gestora

A substituição da Gestora 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 pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, ocasionando prejuízos aos cotistas.

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 na 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.

Risco de uso de derivativos

O Fundo 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 pelo Fundo 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, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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 estejam 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.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta 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 do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora 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 o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá 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 BACEN, 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 ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

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

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 da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, não se aplicando: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (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. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para o público da Oferta, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder 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.

Risco relacionado ao critério de colocação da Oferta

Nos termos previstos na Seção “Critério de Colocação da Oferta” do Prospecto, caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento apresentados pelos Investidores seja superior ao Montante Total da Oferta (sem prejuízo da emissão total ou parcial do Lote Adicional), a alocação será realizada por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento pelo respectivo Investidor à

respectiva Instituição Participante da Oferta. O processo de alocação dos Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento apresentados pelos Investidores por ordem cronológica de chegada poderá acarretar a (i) não alocação do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, ou (ii) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebido(a) e processado(a).

Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM

Por ser uma oferta destinada a Investidores Qualificados sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, “b”, da Resolução CVM 160, a CVM não realizou análise deste Prospecto, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições. **ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integram as Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, 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 Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento 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.

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.

Riscos relacionados à Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

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 do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de outros ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá 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.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, 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. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas emissão de Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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.

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 do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor 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. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e 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 poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Risco de desapropriação

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.

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) consequências 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 consequências. 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.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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.

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

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

O lançamento de novos empreendimentos áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Os contratos de locação comercial urbanos são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“**Lei de Locação**”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, afetando negativamente os Cotistas.

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.

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 Gestora, 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.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os Ativos-Alvo, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões em certa região, 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, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

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 do Fundo, 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 do Fundo 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 do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas e poderá causar prejuízos aos Cotistas.

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.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, 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.

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.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

- 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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Registro da Oferta na CVM, Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	23/02/2024
2	Início do Período de Subscrição	01/03/2024
3	Encerramento do Período de Subscrição	15/03/2024
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	18/03/2024
5	Data de divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	19/03/2024
6	Data de Liquidação da Oferta	20/03/2024
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/04/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, vide o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, na página 42 deste Prospecto.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

⁽³⁾ Nos termos do artigo 48 da resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início e poderá ser encerrada antes do referido prazo a critério do coordenador líder, em comum acordo com a administradora e a gestora, em caso de colocação do montante mínimo da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

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/HGBL (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Gestora: www.hedgeinvest.com.br/HGBL (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: <https://guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> para acessar os documentos da Oferta neste website, localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, em seguida “HGBL11 – Hedge Brasil Logístico Industrial FII – 1ª emissão [Investidores Qualificados]” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Coordenador Contratado: www.hedgeinvest.com.br/HGBL (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

CVM: 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 BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

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 BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

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

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

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele adquiridas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

Caso a Oferta seja iniciada e 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 Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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, inclusive no exterior, 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 Gestora 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\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões 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 Gestora, 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 4.6 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)

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

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

Considerando que se trata da 1ª Emissão de Cotas, o Preço por Cota foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, 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 data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à 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 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado 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. As Cotas poderão serem negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160.

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 DO FUNDO 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 nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa 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 o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação, 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 arts. 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 30 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO “RISCOS DE LIQUIDEZ”.

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 13 A 30 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 13 A 30 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.

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

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

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo 6º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo 1º artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, 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 do recebimento da 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.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos 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.

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 automático 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 automático 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 respectivo registro automático.

As Instituições Participantes da Oferta e o Fundo 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 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente 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.

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 abaixo definidas), importa no cancelamento do registro da Oferta.

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

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos 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.

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 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

(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 e integralização 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 e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade no seu termo de aceitação da Oferta (“**Termo de Aceitação da Oferta**”) ou da sua ordem de investimento (“**Ordem de Investimento**”), conforme o caso, 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 Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso; 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 Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso (“**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 não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, 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 Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores 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.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO

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

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 dos Atos de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo III a este Prospecto.

8.4 Regime de distribuição

O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e os Participantes Especiais, se contratados, realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Total da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora/Coordenador Contratado, da Gestora, da B3, do Fundos.Net e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”); e (c) a divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”) nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro automático da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”).

As Cotas adquiridas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta descrita no cronograma tentativo previsto na página 31 deste Prospecto (“**Data de Liquidação**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, 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, 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 e demais documentos 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 do Coordenador Contrato e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

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) a disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados 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, durante o período de subscrição, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“**Período de Subscrição**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores durante todo o Período de Subscrição, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);

- (vi) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Subscrição;
- (vii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (viii) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (ix) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**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.

Durante o Período de Subscrição, 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 Termos 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 Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, a uma única Instituição Participante da Oferta e terão a faculdade, como condição de eficácia das respectivas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos e condições descritos na seção “Outras Características da Oferta”, sob o título “Distribuição Parcial”, na página 47 do presente Prospecto;
- (ii) serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção “Procedimento de Alocação” deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento ou, 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 Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, 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 Termos de Aceitação da Oferta e Ordem de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento 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, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, ou junto ao Escriturador, caso assim indicado nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado; e

- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Termos de Aceitação da Oferta tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, 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).

Os Termos de Aceitação da Oferta serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta, hipótese na qual os Termos de Aceitação da Oferta exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, 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; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, conforme previsto no item “v” acima, e consequente cancelamento automático do respectivo Termo de Aceitação da Oferta; e (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção “**Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta**”, na página 42 do presente Prospecto.

Recomenda-se aos Investidores interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Termo de Aceitação da Oferta, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção “**Fatores de Risco**”, nas páginas 13 a 30 do presente Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Termo de Aceitação da Oferta, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Termo de Aceitação da Oferta; e (c) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Termo de Aceitação da Oferta ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

Critério de Colocação da Oferta

No caso de um Investidor efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento será considerado independente do outro, sendo considerado o primeiro efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Caso a totalidade dos Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento realizados pelos Investidores seja superior ao Montante Total da Oferta, sem prejuízo da emissão total ou parcial do Lote Adicional, serão observados os seguintes procedimentos:

(i) a alocação das Cotas no âmbito da Oferta será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculada, ao Coordenador Líder ou demais Instituições Participantes da Oferta;

(ii) a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento será verificada no momento em que referidas ordens forem processadas com sucesso pelo sistema DDA para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar sua ordem de investimento por meio do Termo de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento junto às Instituições Participantes da Oferta;

(iii) em caso de Termo de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento enviado pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha,

de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso (“**Critério de Colocação da Oferta**”).

Considerando o Critério de Colocação da Oferta, o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento 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 Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

No ato de subscrição de Cotas, cada Investidor deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, 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.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Cotas poderão serem negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160.

Durante o período em que os recibos de Cota 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.

O Coordenador Contratado e os Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos 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 para a integralização 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 Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente 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) das Cotas do Montante Total da Oferta os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento 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. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO.**

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério 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 da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento 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

A liquidação financeira das Cotas se dará na respectiva data de liquidação conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação será realizada via B3, em caso de falha na liquidação, os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento que tiverem sido objeto de falha de liquidação serão automaticamente cancelados.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

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 registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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 data definida no formulário de liberação, que será divulgado 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 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 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomenda 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 da Gestora, 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 à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora 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

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

O investimento mínimo por investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 1.029,00 (mil e vinte e nove reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Investidor (“**Investimento Mínimo**”), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da 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 pela Gestora no Anexo IV 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. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(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 a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Hedge, na qualidade de Administradora, Escriturador e Custodiante, e a Gestora

A Administradora e a Gestora são empresas do mesmo grupo econômico, sendo ambas sob controle comum. Assim, a Administradora e a Gestora 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 Gestora. 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.

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 relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas”, na página 20 deste Prospecto.**

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, 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 a Gestora, 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 potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 20 deste Prospecto.

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo tendo em vista a caracterização do conflito de interesse: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplica a vedação constante acima quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens “a” a “e” acima; e (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.

(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 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, em sua sede, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 77 deste Prospecto.

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente):

- (i) acordo entre as Partes e a Administradora quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo o Contrato de Distribuição, os Atos de Aprovação da Oferta, o material de apoio que venha a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, conforme aplicáveis, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“**Documentação da Oferta**”);
- (iii) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;
- (iv) manutenção do registro da Administradora perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (v) fornecimento pelo Fundo e pela Administradora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e a Administradora serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vi) obtenção pela Administradora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Administradora;
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (viii) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Administradora e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (ix) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da B3;

- (x) efetuar o pagamento da taxa de fiscalização da CVM e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será arcada com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição;
- (xi) pagamento de todos os custos da Oferta, a serem arcados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição;
- (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13 e respectivo Decreto Regulamentar (Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015), a Circular BACEN nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020, a Carta Circular BACEN nº 4.001, de 29 de janeiro de 2020, a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável (“**Leis Anticorrupção**”), pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas), administradores e funcionários;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência da Administradora ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pela Administradora e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) cumprimento, pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xvii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes à vedação, à negociação e ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160 e demais normas aplicáveis, que estabelecem as obrigações de o Fundo não negociar papéis ou se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta;
- (xviii) rigoroso cumprimento, pela Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade e desde que não impacte adversamente a Administradora; e
- (xix) inexistência de violação, pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor ambiental, quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolso ao Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, na forma da Cláusula Quinze constante do Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao seguinte comissionamento, a ser pago a partir dos valores auferidos relativos ao Custo Unitário de Distribuição, descontados os custos e despesas da Oferta (“**Comissionamento**”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: taxa fixa de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante das Cotas efetivamente distribuídas e integralizadas no âmbito da Oferta (“**Comissão de Coordenação e Estruturação**”);
- (ii) Comissão de distribuição: taxa máxima de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante das Cotas efetivamente distribuídas e integralizadas no âmbito da Oferta, sendo a alíquota efetiva definida de acordo com as metas de alocação previstas no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição (“**Comissão de Distribuição**”); e
- (iii) Comissão de Sucesso: comissão devida exclusivamente às Instituições Participantes da Oferta, incluindo o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, que, individualmente, realizarem a distribuição de volume superior às metas de alocação previstas no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, equivalente a até 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o valor total, calculado pelo Preço por Cota, das Cotas subscritas e integralizadas (“**Comissão de Sucesso**”).

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Comissionamento será pago da seguinte forma: (a) a totalidade da Comissão de Coordenação e Estruturação e da Comissão de Distribuição será paga a partir dos recursos captados com o Custo Unitário de Distribuição; (b) o percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) da Comissão de Sucesso será pago a partir dos recursos captados com o Custo Unitário de Distribuição e os 0,30% (trinta centésimos por cento) restantes serão arcados diretamente pela Gestora. Caso seja verificado que o valor total do Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

O pagamento do Comissionamento acima descrito deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder e pelo Coordenador Contratado em até 1 (um) Dia Útil contado da data de liquidação da Oferta.

Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos a serem realizados ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta serão suportados pelo Fundo, de acordo com a legislação aplicável, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos. De mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, o Fundo tenha que reter ou deduzir dos pagamentos feitos ao Coordenador Líder quaisquer tributos e/ou taxas, deverá crescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Coordenador Líder receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (gross-up).

Nenhuma outra remuneração, além do Comissionamento previsto acima, será contratada ou paga pelo Fundo, pela Gestora ou pelos investidores ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder, em conjunto com o Coordenador Contrato, Administradora e Gestora, definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento (“Comissionamento dos Participantes Especiais”), nos termos Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, que vier a ser celebrado pelos Participantes Especiais e pelo Coordenador Líder, a qual estará limitada ao montante do Comissionamento previsto acima.

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 pela classe 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 emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	Valor por Cota (%)	% Preço por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	60.000,00	0,250%	0,03
Tributos Comissão de Estruturação	6.408,41	0,027%	0,00
Comissão de Distribuição ³	300.000,00	1,250%	0,13
Tributos Comissão de Distribuição ³	32.042,06	0,134%	0,01
Comissão de Sucesso ^{3 4}	120.000,00	0,500%	0,05
Tributos Comissão de Sucesso ^{3 4}	12.816,82	0,053%	0,01
Assessores legais	105.000,00	0,438%	0,04
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	15.200,12	0,063%	0,01
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	15.200,12	0,063%	0,01
Taxa de Liquidação B3 (variável)	8.400,00	0,035%	0,00
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	9.261,00	0,039%	0,00
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	10.000,00	0,042%	0,00
Outros Custos	1.671,47	0,007%	0,00
TOTAL	695.739,00	2,90%	0,29

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta.

³ Esses custos consideram a Comissão de Distribuição e Comissão de Sucesso à alíquota máxima aplicada ao Montante Total da Oferta.

⁴ A Comissão de Sucesso descrita no quadro acima considera apenas o percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) a ser pago com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, não contemplando o percentual a ser pago diretamente pela Gestora, conforme descrito na Seção "Comissionamento" na página 67 deste Prospecto.

Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de, inicialmente, até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), considerando o Preço por Cota. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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\$ 10,00	R\$0,29	2,90%	R\$10,29

O PREÇO POR COTA, ACRESCIDO DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

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 do CLIS, empreendimento imobiliário que é detido pelo **HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72, administrado pela Administradora e gerido pela Gestora e com registro perante a CVM.

Os documentos e informações do **HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”. 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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de 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, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo III 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

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. 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 “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ”, clicar em “Fundos.NET” 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 último Informe Anual do Fundo consta do Anexo V 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, cjto 112 (parte), Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Tel.: (11) 5412-5400
E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br
Website: www.hedgeinvest.com.br

Gestora HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. João Phelipe Toazza de Oliveira
Tel.: (11) 5412-5400
E-mail: logistico@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br
Website: www.hedgeinvest.com.br

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 GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000
A/C: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo / Raíza S.T. Ikeda
Telefone: (11) 3576-6970
E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br /
lpereira@guide.com.br
Website: https://guide.com.br/

Coordenador Contratado 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
At.: Sr. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Tel.: (11) 5412-5400
E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br
Website: hedgeinvest.com.br

Assessor Jurídico da Oferta FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia
CEP 04552-040, São Paulo – SP
A/C: Fernanda Amaral / Lucas Peres / Bruno Benato / Lucas Verçosa
Telefone: (11) 3728-8100
Fax: (11) 3728-8101
E-mail: famaral@freitasleite.com.br / lperes@freitasleite.com.br /
bbenato@freitasleite.com.br / lvercosa@freitasleite.com.br
Website: www.freitasleite.com.br

**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

At.: Sra. Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Tel.: (11) 5412-5400

E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br

Website: 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 à 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, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

A Administradora declara que o registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 11 de janeiro de 2024 sob o nº 0324007 e está atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora 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.

O Coordenador Líder garante, 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 pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, 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 III. 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 no Código 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 do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Classe

O Fundo emitirá uma única classe, 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 o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo 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 do Fundo, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a exploração logística e industrial, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados (“**Ativos-Alvo**”).

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: Letras Hipotecárias (LH); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Cotas de outros FII (“**Cotas de FII**”); 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 e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A Administradora e a Gestora, 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 do Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo, na forma do Regulamento.

Os Ativos poderão ser adquiridos 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 proposta da Gestora, conforme aplicável.

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.

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.

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

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 Gestora.

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 6.1 do Anexo ao Regulamento, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, previstos no item 6.2 do Anexo ao Regulamento, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora ou Gestora, caso esta venha a ser contratada pelo Fundo.

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.

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.

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.

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora 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 a Gestora 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.

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 neste Regulamento.

Resgate das Cotas

A Classe Única do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, exceto no caso de liquidação da Classe.

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 DO FUNDO ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 88 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO “PERDA DA ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA PARA PESSOAS FÍSICAS” E “PERDA DA ISENÇÃO DE RECEITA AUFERIDA POR FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 30 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 do Administrador. 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 da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

O Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponde a 0,1% (um décimo por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

O Fundo pagará à Gestora uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”), a qual corresponde a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Gestão será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo

O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto da Gestora, 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 Gestora

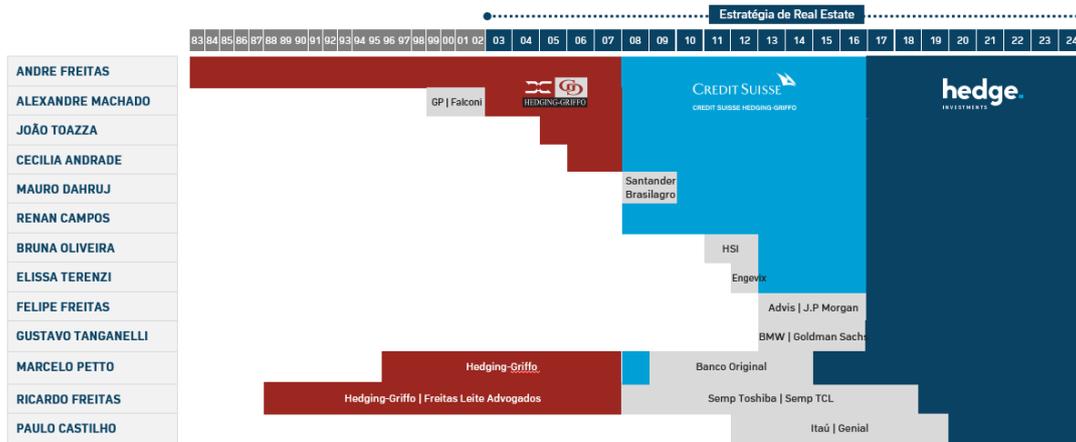
A Hedge Investments é um grupo independente focado na estruturação, distribuição, administração e gestão de produtos financeiros (*full service*). Os sócios da Hedge Investments atuam juntos há quase 20 anos e são uma referência na indústria de fundos imobiliários.



Fonte: Hedge Investments

Histórico dos Sócios

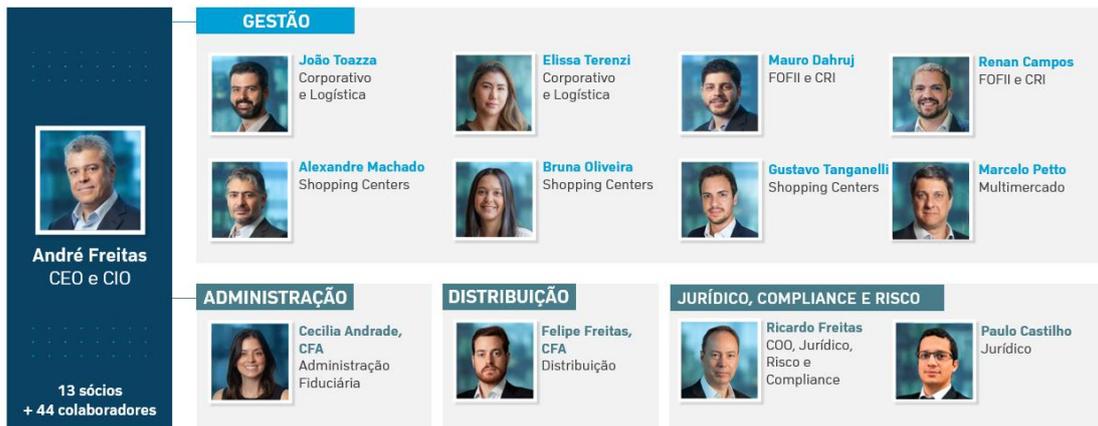
Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário



Fonte: Hedge Investments

Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios



Fonte: Hedge Investments

Grade de Produtos em Janeiro 2024



Hedge Investments R\$ 9,8 bi				
Real Estate R\$ 9,2 bi				Alternative R\$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística e Corporativo	Desenvolvimento	Multimercado
R\$ 3,9 bi	R\$ 2,5 bi	R\$ 2,3 bi	R\$ 0,5 bi	R\$ 0,6 bi
HGBS11 Hedge Brasil Shopping	HF0F11 Hedge TOP FOFII 3	HLOG11 Hedge Logística	HDOF11 Hedge Design Offices ¹	HAI FIM CP Alternative Investments
ATSA11 Atrium Shop. Sto André	HREC11 Recebíveis Imobiliários	PQAG11 Parque Anhanguera	HDEL11 Desenv. Logístico ¹	PREV REAL ESTATE FIM Prev Icatu
FIGS11 General Shopping	SEED11 Hedge Seed FII	HAAA11 Hedge AAA	YEES11 Habitações Econômicas	HCRA11 Direitos Creditórios
WPLZ11 Shopping West Plaza	TOP FOF FIM FoF Imobiliário	CJCT11 Cidade Jd. Cont. Tower	HRDF11 Realty Development	FIAGRO PART Multiestratégia
HPDP11 Shop. Parque D. Pedro ¹		HOFC11 Hedge Office Income		
FLRP11 Hedge Floripa Shopping		PRSV11 Presidente Vargas		

Fonte: Hedge Investments. Considera valores patrimoniais. ¹ recursos subscritos

Fonte: Hedge Investments ¹Recursos subscritos

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, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**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) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) 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 de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; 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 único, da Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, como o caso do Fundo, ficarão isentos do IR, observado que esse benefício: (i) será concedido somente nos casos em que 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 emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes 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 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 emitidas Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(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, conforme alterada. 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, conforme alterada.

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.

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" acima, 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 da Gestora 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 6.404.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA 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.

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO IV** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO V** INFORME ANUAL DO FUNDO
- ANEXO VI** LAUDO DE AVALIAÇÃO DO CLIS
- ANEXO VII** MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação"), a **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, conjunto 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 carteiras de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 de julho de 2018 ("Administradora" ou "Prestadora de Serviços Essenciais"), **RESOLVE:**

- (i) Constituir um Fundo de Investimento, classificado, nos termos da legislação aplicável, como "Fundo de Investimento Imobiliário", sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), denominado **HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");
- (ii) Designar a Sra. **Maria Cecilia Carrazedo de Andrade**, brasileira, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 44.026.236-7 SSP / SP e inscrita no CPF/ME sob nº 343.913.778-37, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, como diretora da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora; e
- (iii) Aprovar o regulamento do Fundo, no inteiro teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação segue assinado digitalmente.

São Paulo, 11 de janeiro de 2024.

DocuSigned by:
Ricardo de Santos Freitas
Assinado por: RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122038826
CPF: 12122038826
Papal: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 11/01/2024 | 19:13:50 BRT
ICP
Brasil
7DB02FFA057345E107EA0F9A3698A71B

DocuSigned by:
Felipe Brambilla Freitas
Assinado por: FELIPE BRAMBILLA FREITAS:22761094832
CPF: 22761094832
Papal: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 11/01/2024 | 19:14:31 BRT
ICP
Brasil

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS II

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024

ÍNDICE

PARTE GERAL	1
1. O FUNDO.....	1
2. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	1
3. PRAZO DE DURAÇÃO.....	9
4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	10
ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	11
1. DA CLASSE ÚNICA.....	11
2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	12
3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES	14
4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA.....	15
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO.....	17
6. DA ASSEMBLEIA GERAL	18
7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	24
8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	25
9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	26
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	27
SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	28

PARTE GERAL

1. O FUNDO

1.1. Base Legal. O HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL 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 1993, 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”), e não possui subclasses.

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. Gestora. A carteira de investimentos do Fundo será gerida pela 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, conjunto 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 (“Gestora” 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. Responsabilidades do Administrador. 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.

2.3.4.1. 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 Gestora, 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.

2.3.4.2. 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.

2.3.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora 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.

2.3.5. Responsabilidades do Gestor. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.3.6. 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.

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

2.4. 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.

2.4.1. 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.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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.

2.5. Obrigações da Administradora. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, conforme proposta da Gestora, 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.

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 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 judiciosa, 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.

2.6. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais, terá 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.

2.7. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora, caso contratada:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, 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 proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos-Alvo enquadrados na política de investimento e que a Gestora 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 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. 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. orientar a Administradora a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo;

VIII. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

IX. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo;

X. 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;

XI. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XII. 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; e

XIII. 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.

2.8. 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 ou por seus cotistas;
- 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, gestor 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 ou por seus cotistas;
- 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.

2.8.1. 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.

2.8.2. 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.

2.9. Da Renúncia, Destituição ou Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

2.9.1. 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. Se a destituição ocorrer por deliberação da classe em Assembleia Especial, referida classe deverá ser cindida do Fundo.

2.9.1.1. 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.

2.9.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento, fica a Administradora obrigado 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.

2.9.1.3. 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 a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

2.9.1.4. Nas hipóteses de descredenciamento ou 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.

2.9.1.5. 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.

2.9.1.6. 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.

2.9.1.7. No caso de renúncia, a Gestora 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.

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

2.9.1.9. 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.

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

2.9.1.11. 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

2.9.1.12. 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.

3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de

Duração”).

4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4.1. Exercício Social. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro 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 BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. Público-Alvo. O Fundo tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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.

1.5. 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 Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.8. Direitos do Cotista. O titular de cotas 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 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 do Fundo, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a exploração logística e industrial, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

2.2. As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: Letras Hipotecárias (LH); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Cotas de outros FII (“Cotas de FII”); 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”).

2.3. O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente regulamento.

2.4. Poderes. A Administradora e a Gestora, 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.

2.4.1. Os Ativos poderão ser adquiridos 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 proposta da Gestora, conforme aplicável.

2.4.2. 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.

2.4.3. Observado o disposto no item 6.9 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.

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

2.5. 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 Gestora.

2.6. 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 6.1 deste Anexo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, previstos no item 6.2 acima, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora ou Gestora, caso esta venha a ser contratada pelo Fundo.

2.6.1. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.8.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora 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 Gestora 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 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.

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.

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.

3.2. 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, 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.

4.2. Integralização. As cotas 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.

4.2.1. 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.

4.3. 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.

4.3.1. 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.

4.4. Novas Emissões. A Administradora ou conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, caso contratada, 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\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões 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 Gestora, 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.

4.5. 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.

4.6. 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 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.

4.6.1. 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.

4.6.2. 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.

4.7. Restrições aos Cotistas. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto nos itens 8.6 e seguintes abaixo.

4.8. 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.

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

4.9. 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.

4.9.1. Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa-física que (i), individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista-pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e/ou (ii) em conjunto com 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, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) 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 terá direito à isenção prevista no caput.

4.10. 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 do cotista pessoa-física prevista no item 4.9 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. Taxa de Administração. O Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponde a **0,1%** (um décimo por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

5.1.1. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira

integralização de cotas do Fundo.

5.1.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

5.2. Taxa de Gestão. O Fundo pagará à Gestora uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão"), a qual corresponde a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

5.2.1. A Taxa de Gestão será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

5.2.2. A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

5.3. 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.

5.4. 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 de Administração e Taxa de Gestão, caso aplicável; 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, Gestora 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 a 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 13.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 13.3.5, 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, VII, VIII, X e XI do item 10.1.1 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 a Gestora 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, Gestora 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, Gestora ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora 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, Gestora 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, da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, 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, ao gestor 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 10.8 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) ou mais representantes 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 dos representantes 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. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos 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 n controlador da Administradora ou da Gestora, 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 dos representantes dos cotistas estão descritos na 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 Gestora, conforme o caso, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no site da Administradora: 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.

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1. Emissão:** 1ª (primeira) emissão primária de cotas (“Primeira Emissão”) de classe única.
- 2. Regime de colocação e período de colocação:** A oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas, no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada pela Gestora, em nome do Fundo (“Coordenador Líder”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores qualificados, 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 pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”), sendo que as referidas cotas estarão sujeitas às restrições de negociação previstas no artigo 86, III, da Resolução CVM 160, de modo que somente poderão ser negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta;
- 4. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e, (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta, autorização da B3 e depois de decorrido o prazo estabelecido na regulamentação vigente;
- 5. Preço por Cota:** O preço de cada cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço por Cota”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido);
- 6. Custo Unitário de Distribuição:** Será devida pelos investidores da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,29 (vinte e nove centavos) por Cota (considerando-se o Preço de Emissão), cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, comissão de distribuição, comissão de incentivo e demais encargos da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”). Caso o valor total do Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para cobrir os custos da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora;
- 7. Montante Total da Oferta:** O montante total da Oferta será de, inicialmente, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas (“Cotas”), equivalente a R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), considerando o Preço por Cota, e R\$ 24.696.000,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e noventa e seis mil reais), considerando

o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

8. Investimento Mínimo: O investimento mínimo por investidor será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 1.029,00 (mil e vinte e nove reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Investidor (“Investimento Mínimo”) (“Investimento Mínimo”);

9. Montante Mínimo da Oferta: O montante mínimo da Oferta será de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 21.609.000,00 (vinte e um milhões, seiscentos e nove mil reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”);

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;

11. Lote adicional: nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”), perfazendo o montante total da Oferta de 3.000.000 (três milhões) Cotas, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o Preço por Cota e R\$ 30.870.000,00 (trinta milhões, oitocentos e setenta mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição;

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 correspondente termo de aceitação da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional na data de liquidação da Oferta, pelo Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

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)

ANEXOS III

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO HEDGE BRASIL LOGÍSTICO
INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular, a **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”), e **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, conjunto 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 (“Gestora”), na qualidade de prestadores de serviços essenciais (“Prestadores de Serviços Essenciais”) do **HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 (“Fundo”),

CONSIDERANDO QUE:

1. o Fundo se encontra devidamente constituído; e
2. 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 aos Prestadores de Serviços Essenciais a deliberação acerca de retificações e alterações em documentos relacionados ao Fundo, sobretudo no Regulamento e respectivos anexos,

RESOLVEM:

- (a) Aprovar a reforma integral do Regulamento, que passará a vigorar na forma do anexo ao presente; e
- (b) Alterar e consolidar as características e condições da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo, que passarão a ser aquelas descritas no suplemento anexo ao Regulamento ora aprovado.

Sendo assim, assina o presente em 1 (uma) via, para um único propósito e efeito.

MARIA CECILIA
CARRAZEDO DE
ANDRADE:34391
377837

Assinado de forma digital por MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837
Dados: 2024.02.19 19:47:05 -03'00'

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.

RICARDO DE
SANTOS
FREITAS:121220
36826

Assinado de forma digital por RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826
Dados: 2024.02.19 19:44:44 -03'00'

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

JOAO PHELIPE
TOAZZA DE
OLIVEIRA:3234
3853860

Assinado de forma digital por JOAO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA:32343853860
Dados: 2024.02.19 19:45:29 -03'00'

RICARDO DE
SANTOS
FREITAS:121220
036826

Assinado de forma digital por RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826
Dados: 2024.02.19 19:45:02 -03'00'

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Introdução

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") da 1ª (primeira) emissão da classe única do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.466.467/0001-98 ("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, c/pto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF 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"). Para sua realização, foram utilizadas como premissas fatos históricos, situação atual e expectativas e premissas do Gestor em relação à economia e ao mercado imobiliário e de shopping centers no Brasil.

TENDO EM VISTA QUE O PRESENTE ESTUDO REPRESENTA UMA SIMULAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA, É IMPORTANTE SALIENTAR QUE SUAS PREMISAS 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.

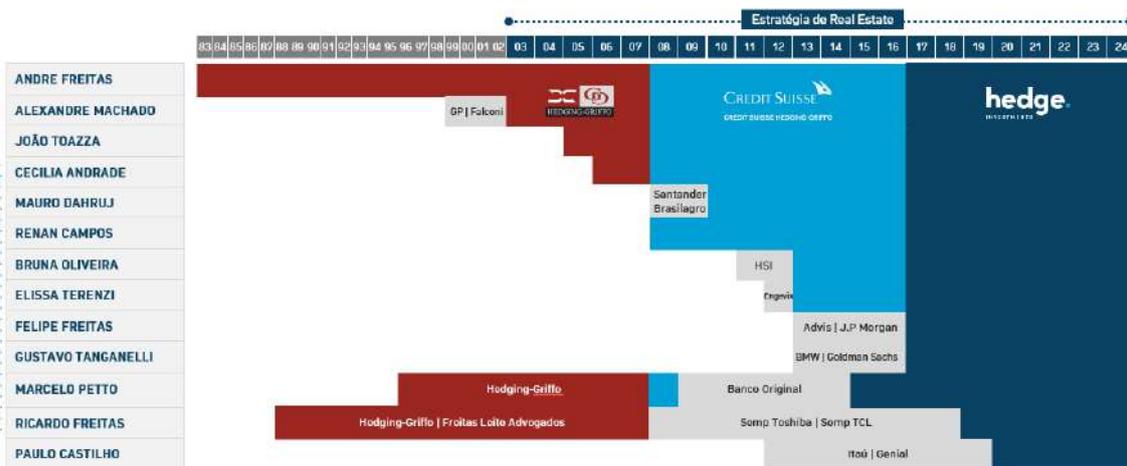
O objetivo do Estudo de Viabilidade é explorar os critérios de aquisição adotados na alocação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, conforme previstos em seu regulamento ("Regulamento") e política de investimentos, além de estimar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Oferta. 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. Institucional Hedge

Fundada em 2016 por uma equipe que atua há 22 anos no mercado imobiliário, oriunda da Credit Suisse Hedging Griffo, a Hedge atualmente é formada pelos seguintes sócios:

Histórico dos Sócios

Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário



A Hedge possui atualmente 9,8 bilhões de patrimônio sob gestão divididos da seguinte forma:

Grade de Produtos em Janeiro 2024

Hedge Investments R\$ 9,8 bi				
Real Estate R\$ 9,2 bi				Alternative R\$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística e Corporativo	Desenvolvimento	Multimercado
R\$ 3,9 bi	R\$ 2,5 bi	R\$ 2,3 bi	R\$ 0,5 bi	R\$ 0,6 bi
HGBS11 Hedge Brasil Shopping ATSA11 <u>Atrium</u> Shop. Sto. André FIGS11 General Shopping WPLZ11 Shopping West Plaza HPDP11 Shop. Parque D. Pedro ¹ FLRP11 Hedge Floripa Shopping	HFOF11 Hedge TOP FOFII 3 HREC11 Recebíveis Imobiliários SEED11 Hedge Seed FII TOP FOF FIM <u>EoF</u> Imobiliário	HLOG11 Hedge Logística PQAG11 Parque Anhanguera HAAA11 Hedge AAA CJCT11 Cidade Jd. Cont. Tower HOFC11 Hedge Office Income PRSV11 Presidente Vargas	HDOF11 Hedge Design Offices ¹ HDEL11 <u>Desenv. Logístico</u> ¹ YEES11 Habitações Econômicas HRDF11 <u>Realty Development</u>	HAI FIM CP Alternative Investments PREV REAL ESTATE FIM Prev Icatu HCRA11 Direitos Creditórios FIAGRO PART Multiestratégia

Fonte: Hedge Investments. Considera valores patrimoniais. ¹ recursos subscritos

A estrutura conta com 13 sócios, entre eles André Freitas, como sócio majoritário, atualmente nos cargos de CEO e CIO:

Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios



A Gestora pertence a um grupo que, considerando todas as empresas pertencentes ao mesmo, exercem as seguintes funções e atividades:

Estrutura full service 100% independente

<h3>Gestão</h3> <ul style="list-style-type: none"> Fundos de investimento Carteiras administradas Consultoria Imobiliária 	<h3>Administração Fiduciária</h3> <ul style="list-style-type: none"> Listagem em bolsa Demandas judiciais e extrajudiciais Comunicados e fatos relevantes Enquadramento legal e tributário Convocações e controle de assembleias 	<h3>Distribuição</h3> <ul style="list-style-type: none"> Ofertas Públicas RCVM 160 Distribuição de valores mobiliários Cadastramento de clientes Due diligence e PLDFTP
<h3>Custódia</h3> <ul style="list-style-type: none"> Conservação, controle e conciliação de ativos Banco Liquidante Res. BCB 105/21 Operações CBL, CETIP e SELIC Tratamento de eventos 	<h3>Controladoria</h3> <ul style="list-style-type: none"> Controle e processamento de cotas Tesouraria e conta corrente Apuração de resultado contábil e caixa Contabilidade e demonstrações financeiras Precificação e laudos de avaliação Informes regulatórios 	<h3>Escrituração</h3> <ul style="list-style-type: none"> Controle de passivo Emissões de cotas e direitos dos ativos Rendimentos, amortizações e liquidações Relacionamento com clientes Informe de rendimentos

Fonte: Hedge Investments

A equipe de gestão referente à Galpões Logísticos consiste nos seguintes participantes, com seus respectivos históricos profissionais:

Estrutura Organizacional

Equipe de Gestão

Comitê de Investimentos				
<p>André Freitas CEO e CIO</p> <ul style="list-style-type: none"> 41 anos de carreira Fundador Hedging-Griffo (1983) Criou área de Real Estate (2003) Fundador Hedge (2016) 	<p>João Toazza Sócio fundador</p> <ul style="list-style-type: none"> 19 anos de carreira Ingresso na equipe: 2005 Engenharia de Produção (USP) Pós em Finanças (FGV) 	<p>Elissa Terenzi Sócia</p> <ul style="list-style-type: none"> 14 anos de carreira Ingresso na equipe: 2012 Dupla graduação em Engenharia Civil e Arquitetura (USP) 		
Equipe				
<p>Gabriella Torres Engenharia</p> <ul style="list-style-type: none"> 14 anos de carreira Ingresso na equipe: 2016 Engenharia Civil (USP) 	<p>Rafael Pini Engenharia</p> <ul style="list-style-type: none"> 15 anos de carreira Ingresso na equipe: 2021 Engenharia Civil (USP) Pós em Infraestrutura (FGV) 	<p>Marina Cury Financeiro</p> <ul style="list-style-type: none"> 13 anos de carreira Ingresso na equipe: 2018 Economia (PUC) 	<p>Mateus Guillén Engenharia</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 anos de carreira Ingresso na equipe: 2022 Engenharia Civil (PUC/RJ) 	<p>Betritz Dionizio Engenharia</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 anos de carreira Ingresso na equipe: 2022 Engenharia Civil (PUC/Camp)

A carteira de ativos logísticos presente gerida pela equipe possui os seguintes ativos:

1. Natura São Paulo (NASP)

Natura São Paulo (NASP)

Sede da Natura em São Paulo, com contrato BTS até 2034



<p>VALOR DE LAUDO</p> <p>R\$ 808.169.955</p>
<p>ÁREA BRUTA LOCÁVEL</p> <p>63.606 m²</p>

Monosuíário
100%
Ocupado

BTS

Empresa de capital aberto líder nos segmentos de cosméticos e perfumaria

Contrato Built-To-Suit (BTS) com vencimento em 2034

Fonte: Hedge Investments

2. Citlog Sul de Minas 3

Citlog Sul de Minas 3

Condomínio Logístico em Varginha – MG, em complexo com Porto Seco e Aeroporto



<p>VALOR DE LAUDO*</p> <p>R\$ 246.585.000</p> <p><small>* Considerando a fração ideal de 85% detida pelo fundo.</small></p>
<p>ÁREA BRUTA LOCÁVEL*</p> <p>66.761 m²</p> <p><small>* Considerando a fração ideal de 85% detida pelo fundo.</small></p>

MARELLI: Fornecedor líder de tecnologia de mobilidade para o setor automotivo* **BTS**

Libbs: Farmacêutica com mais de 65 anos de atuação* **BTS**

panpharma: Distribuidora farmacêutica. 80 mil clientes atendidos diariamente*

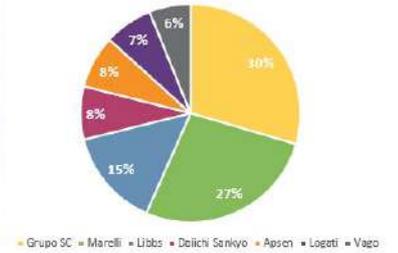
Daiichi-Sankyo: Farmacêutica multinacional japonesa, com presença em 26 países*

¹ Fonte: <https://www.marelli.com/company-profile/> ² Fonte: <https://www.libbs.com.br/sobre-nos/quem-somos> ³ Fonte: <https://www.panpharma.com.br/estrutura#cds> ⁴ Fonte: <https://daiichisankyo.com.br/sobre-nos/> ⁵ Fonte: Cushman & Wakefield

Fonte: Hedge Investments

Citlog Sul de Minas 3

Condomínio Logístico em Varginha – MG, em complexo com Porto Seco e Aeroporto



Fonte: Hedge Investments

3. Citlog Sul de Minas 2

Citlog Sul de Minas 2

Condomínio Logístico em Varginha – MG, em complexo com Porto Seco e Aeroporto



<p>VALOR DE LAUDO*</p> <p>R\$ 196.260.000</p>
<p>ÁREA BRUTA LOCÁVEL*</p> <p>66.303 m²</p>

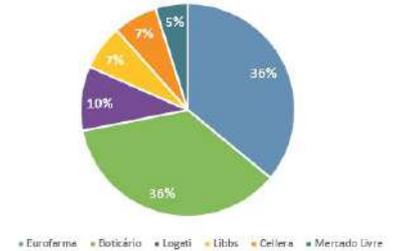
- Eurofarma** - Multinacional farmacêutica nacional fundada em 1972, com atuação em 22 países¹
- oBoticário** - Multinacional brasileira líder em cosméticos e perfumaria
- cellera** - Responsável no Brasil pela Culturelle, marca de probióticos mais vendida no mundo²
- mercado livre** - Maior provedor de pagamentos e vendas online da América Latina³

¹ Fonte: <https://eurofarma.com.br/quem-somos> ² Fonte: <https://culturelle.com.br/> ³ Fonte: <https://investor.mercadolibre.com/about-us/>
* Fonte: Cushman & Wakefield

Fonte: Hedge Investments

Citlog Sul de Minas 2

Condomínio Logístico em Varginha – MG, em complexo com Porto Seco e Aeroporto



Fonte: Hedge Investments

4. Citlog Viracopos

Citlog Viracopos

Condomínio Logístico próximo ao Aeroporto de Viracopos



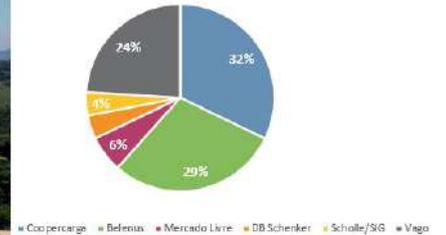
<p>VALOR DE LAUDO R\$ 351.900.000</p>
<p>ÁREA BRUTA LOCÁVEL 138.870 m²</p>

	4 décadas de atuação em ferragens, ferramentas e equipamentos
	Maior provedor de pagamentos e vendas online da América Latina
	Grupo multinacional alemão de logística intermodal
	Multinacional suíça do segmento de embalagens presente em 100 países

Fonte: Hedge Investments

Citlog Viracopos

Condomínio Logístico próximo ao Aeroporto de Viracopos



Fonte: Hedge Investments

5. Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS)

Condomínio Logístico Industrial Salto

Centro Logístico ao lado do Distrito Industrial de Indaiatuba



Imagem meramente ilustrativa



<p>VALOR DE AQUISIÇÃO</p> <p>R\$ 52.000.000</p>
<p>ÁREA BRUTA LOCÁVEL</p> <p>31.400 m²</p>

	<p>JV das multinacionais japonesas Toyota Tsusho e Kimura Unity</p>
	<p>Líder no segmento de gestão de embalagens com 30 anos de atuação</p>
	<p>Multinacional de gestão de cadeia de suprimentos com 40 anos de atuação</p>
	<p>Importação e distribuição de suplementos alimentares, desde 2004</p>

Fonte: Hedge Investments

Condomínio Logístico Industrial Salto
Quadro de Ocupação



Fonte: Hedge Investments

6. Galpão Vila Prudente

Galpão Vila Prudente
Galpão Industrial inserido na cidade de São Paulo



<p>VALOR DE LAUDO R\$ 52.900.000</p>
<p>ÁREA BRUTA LOCÁVEL 12.637 m²</p>

Monossuário
100%
Ocupado



Multinacional líder em soluções químicas sustentáveis para construção, manutenção e estruturas, com atuação em 16 indústrias

Fonte: Hedge Investments

Em conjunto, os ativos referidos acima possuem as seguintes características:

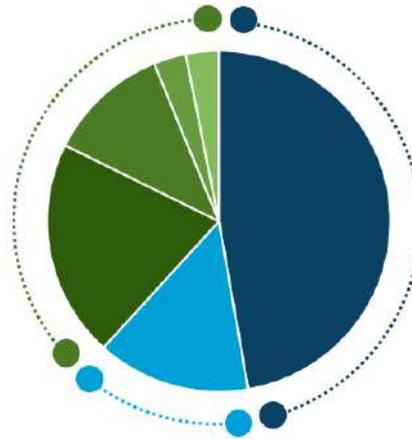
Visão Consolidada do Portfólio

R\$ 1,7 bi em ativos sob gestão, com ABL total de 380 mil m²



38% HLOG11

- 21% **CitLog Viracopos**
- 12% **CitLog Sul Minas 2**
- 3% **Centro Logístico Salto**
- 3% **Galpão Vila Prudente**



47% PQAG11

Natura São Paulo (NASP)

14% HDEL11

CitLog Sul Minas 3

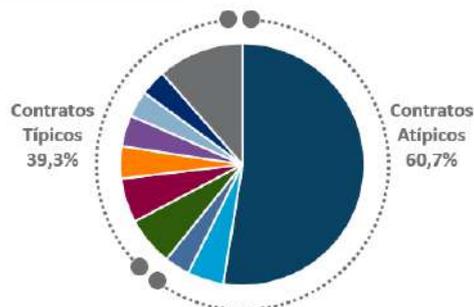
Os ativos sob gestão consideram todos os fundos de investimento imobiliário geridos e/ou administrados pela Hedge Investments.

Fonte: Hedge Investments

Perfil dos Contratos de Locação (% da Renda Imobiliária)

Contratos atípicos representam 60,7% da receita

Principais Inquilinos



Contratos Típicos	Contratos Atípicos
Natura	52,5%
Libbs Farmacêutica	4,8%
Marelli	3,4%
Coopercarga	6,5%
Belenus	5,9%
Eurofarma	4,3%
Boticário	4,2%
Panpharma	3,5%
SIKA	3,5%
Outros	11,4%

Vencimento e Revisão dos Contratos



Setores de Atuação dos Inquilinos

Cosméticos e Perfumaria	56,7%
Farmacêutico	15,3%
Operador Logístico	11,3%
Energia Fotovoltaica	5,9%
Indústria Química	3,5%
Automotivo	3,4%
E-Commerce	1,9%
Outros	2,1%

Fonte: Hedge Investments

Experiência da equipe de gestão considerando a atuação na Credit Suisse Hedging-Griffo e na Hedge.

Time Logístico Industrial

Histórico da Equipe

	14 anos de atuação
	1º FII de gestão ativa focado no segmento logístico industrial
	19 empreendimentos já investidos em 12 cidades diferentes
	664 mil m ² de ABL já investidos
	106 contratos de locação – destaque para Ambev, <u>Astellas</u> , Bosch, Boticário, DHL, <u>Eurofarma</u> , IBM, <u>Intercos</u> , Mercado Livre, Natura, Nestlé, Samsung, TKL

O escopo dos trabalhos desenvolvidos pela equipe de gestão está descrito no quadro abaixo:

Estrutura Organizacional

Escopo de Atuação da Equipe



2. Indústria de FIIs

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) foi criado em 1993 pela Lei 8.668 e surgiu como um instrumento de investimento no mercado imobiliário por meio de um veículo regulado com transparência e gestão profissional.

A regulamentação que permitiu a negociação das cotas dos FIIs na Bolsa de Valores, a partir de 2003, e a Lei 11.196 de novembro de 2005, que trouxe a possibilidade de isenção do imposto de renda nos rendimentos distribuídos para investidores pessoas físicas, foram marcos importantes para esta indústria.

O crescimento e o desenvolvimento do mercado de FIIs ao longo dos últimos dez anos foi diretamente impulsionado por dois fatores principais: (i) na esfera regulatória, pelas adaptações nas instruções que regem o produto e os agentes a ele relacionados por meio das Instruções CVM nº 472/08 e nº 571/15; e (ii) na esfera econômica, por períodos de crescimento do PIB e redução da taxa de juros para patamares historicamente baixos, o que trouxe como consequência o estímulo à busca de oportunidades de investimento com melhores relações de risco x retorno.

Este ambiente favorável ao crescimento pode ser visto na Figura 1 abaixo, que traz os principais avanços na regulamentação ao longo dos anos, assim como no Gráfico 1, que aponta para um expressivo crescimento da indústria de FIIs ao longo da última década.

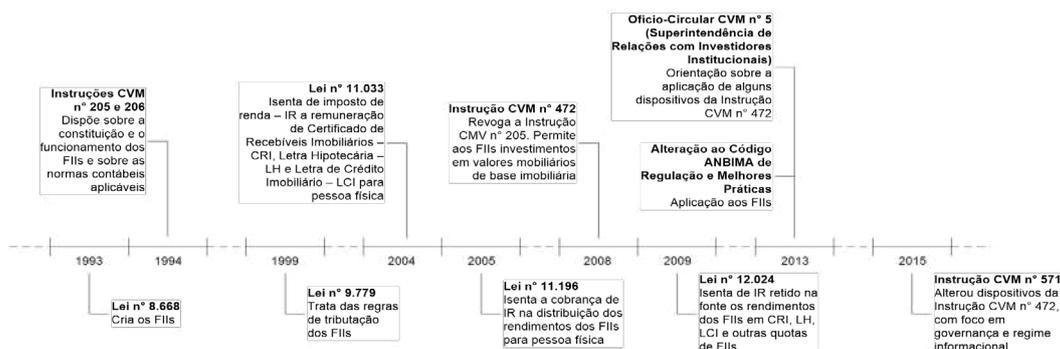


Figura 1: Evolução da regulamentação de FIIs. Fonte: Hedge Investments, CVM e Bacen

de FIIs listados



Fonte: Hedge Investments, Boletim Mensal B3 - Jan/24

Gráfico 1: Número de FIIs registrados na CVM e B3
Fonte: Hedge Investments, CVM e Economática. Até dezembro-2023

Atualmente, existem 927 FIIs registrados na CVM, que somam cerca de R\$ 246 bilhões em patrimônio líquido. Destes, 534 FIIs estão listados para negociação na B3 com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 160 bilhões, conforme dados da B3.

O crescimento veio acompanhado de um aumento no número de investidores nesta classe de ativo e consequente incremento no volume negociado de cotas de FIs, conferindo maior liquidez aos investidores. Conforme dados divulgados pela B3, atualmente existem aproximadamente 2,584 mi investidores em FIs e a média diária do volume negociado em 2024 está em R\$ 258 milhões, conforme gráficos abaixo.

Volume médio diário de negociação (R\$ mi)

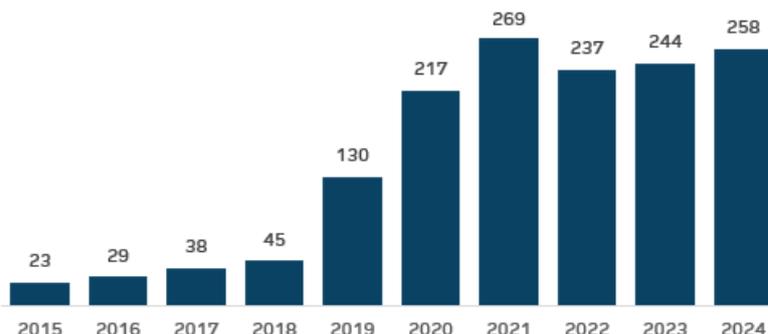


Gráfico 2: Volume médio diário de negociação dos FIs listados (R\$ mi)
Fonte: Hedge Investments e B3. Até janeiro-2024

Número de Investidores (milhares)¹

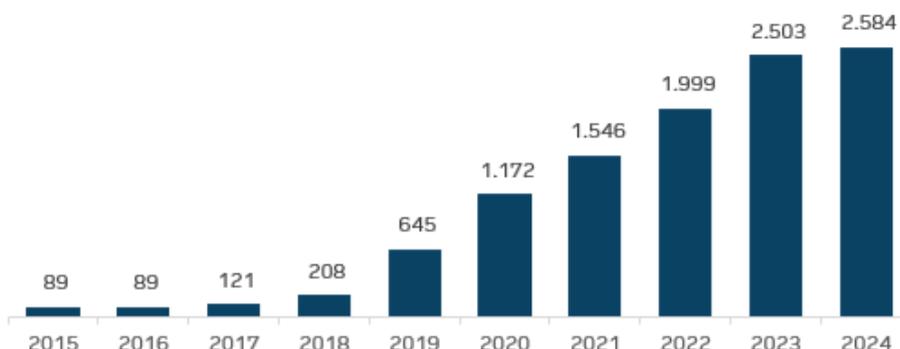


Gráfico 3: Número de investidores em FIs
Fonte: Hedge Investments e B3. Até janeiro-2024

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bi)

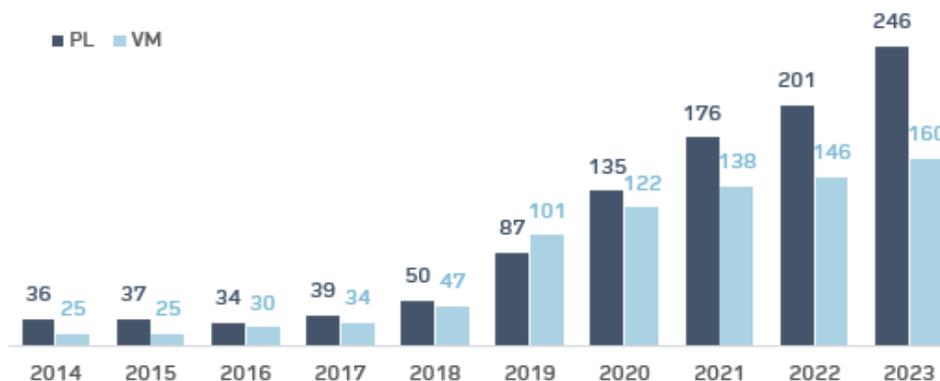


Gráfico 4: Comparação entre Patrimônio Líquido (PL) e Valor de Mercado (VM) do mercado de FIs
Fonte: Hedge Investments e B3. Até dezembro-2023

3. Desempenho Recente do IFIX

Nos últimos anos, a precificação das cotas dos FIIs listados se mostrou bastante relacionada às variações na taxa de juros. Notadamente, o IFIX possui comportamento inverso ao da taxa SELIC, conforme pode-se observar no Gráfico 4.



Gráfico 5: IFIX vs SELIC (meta)

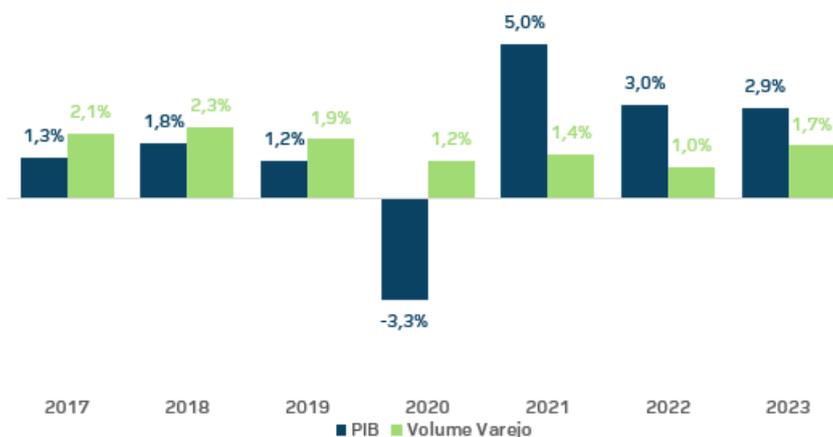
Fonte: Hedge Investments, Bacen, B3, Economática e Bloomberg * Data base: dezembro de 2023

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO GRÁFICO ACIMA TRATAM-SE DE OPINIÕES DA HEDGE EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA HEDGE.

4. Indicadores Macroeconômicos

Para analisar o contexto do investimento em logística, trazemos abaixo os dados de variação do PIB e volume de vendas no varejo de 2017 a 2023.

Variação do PIB e do Volume de Vendas no Varejo



Fonte: Hedge, Buildings e IBGE. Data base: dezembro-2023

As projeções dos economistas enviadas para o Bacen e divulgadas no Relatório Focus indicam uma relativa melhora das expectativas do mercado ao longo dos últimos meses na visão da gestora.

Indicadores Econômicos

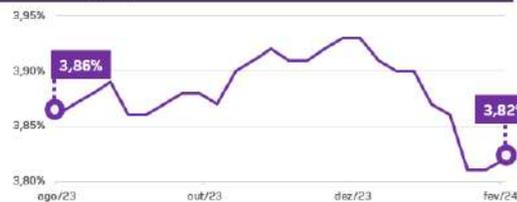
Relativa melhora das expectativas do mercado ao longo do ano na visão da gestora



Expectativa SELIC 2024 (% a.a.)



IPCA 2024 (% a.a.)



PIB 2024 (% de crescimento)



Dólar 2024 (R\$/US\$)

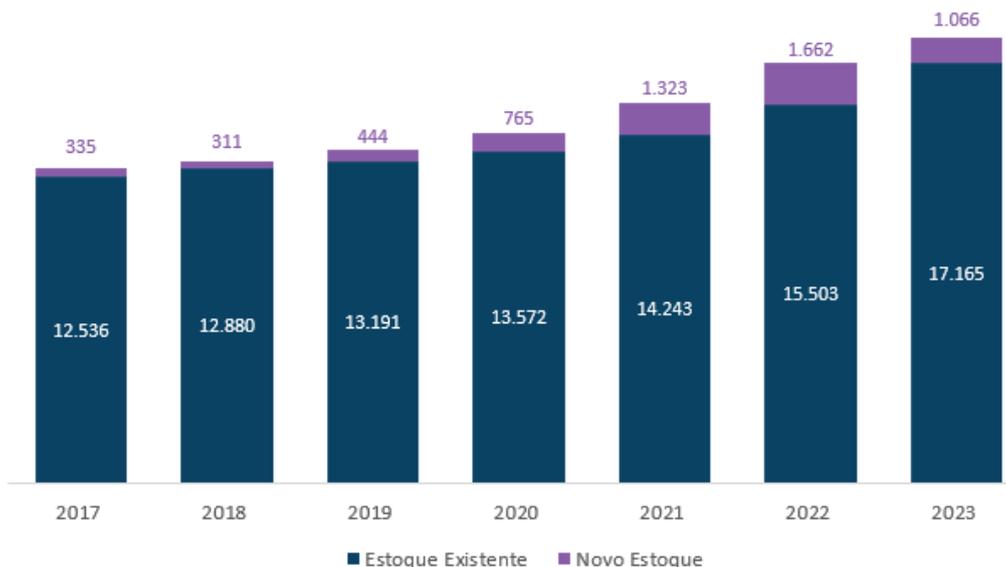


Fonte: Boletim Focus. Até 09/02/2024

5. Visão Geral de Mercado, Premissas e Resultados

O mercado de imóveis logístico-industriais se desenvolveu de forma acentuada ao longo dos últimos anos. Tomando como base os números da Buildings, que consolida as informações de Condomínios Logísticos, o estoque total desta classe de ativos no Estado de São Paulo, principal mercado e com aproximadamente 50% do estoque nacional, saltou de 12,5 milhões de m² em 2016 para 18,2 milhões de m² em 2023. Este crescimento foi estimulado por um período econômico favorável, com expansão do produto interno bruto e das vendas no varejo, o que aumentou a demanda das empresas por galpões de qualidade e atraiu investidores profissionais, viabilizando, assim, um aumento expressivo das entregas de novos imóveis. Este processo acrescentou em média 844 mil m² de novos galpões por ano e fez o mercado registrar um crescimento de 45% vezes no agregado dos últimos oito anos.

Condomínios logísticos SP - Nova entrega e evolução estoque (em milhares de m²)



Neste mesmo período, a absorção líquida, ou seja, o volume de novas locações menos o total de espaços devolvidos, foi de aproximadamente 1.006 mil m² por ano. Assim, a demanda por ocupação de condomínios logísticos foi positiva, fruto da expansão econômica e da busca por maior eficiência nas operações, e ao mesmo tempo superior ao volume de novos galpões produzidos, conforme demonstrado no gráfico 7 abaixo.

Este desequilíbrio impactou diretamente a quantidade de imóveis desocupados, fazendo com que a vacância fosse reduzida de 24,9% em 2017 para 10,7% em 2023. Acompanhando a redução da vacância, o preço de locação pedido aumentou 36,73%, de R\$ 18,76 para R\$ 25,65, em linha com o IPCA do período, que foi de 38,37%.

Condomínios logísticos SP - Nova entrega e absorção líquida (em milhares de m²)

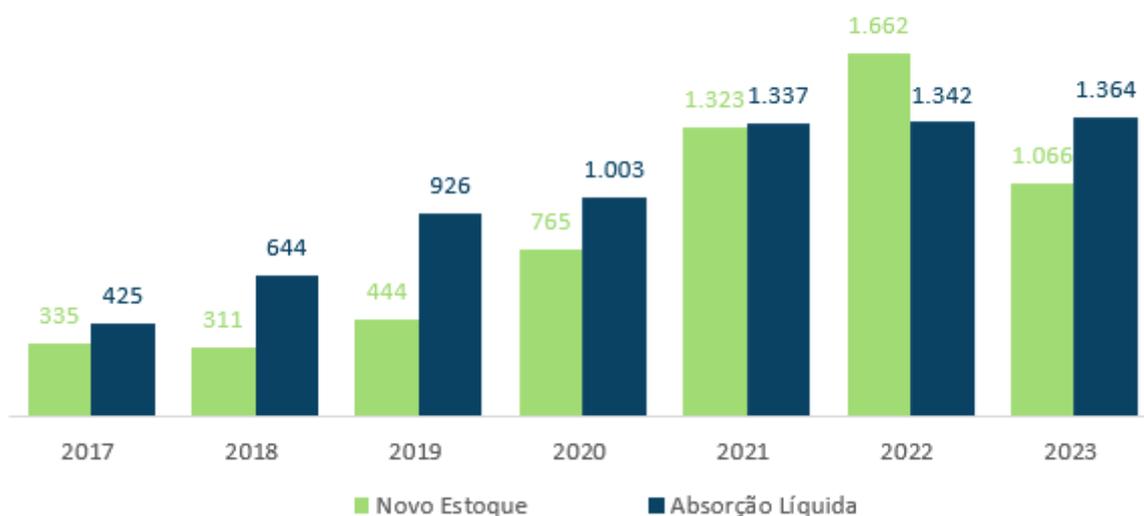


Gráfico 7: Nova Entrega e Absorção Líquida de Condomínios Logísticos no Estado de São Paulo
Fonte: Hedge, Buildings: Data base dezembro-2023

Condomínios logísticos SP - Vacância e Preços de Locação

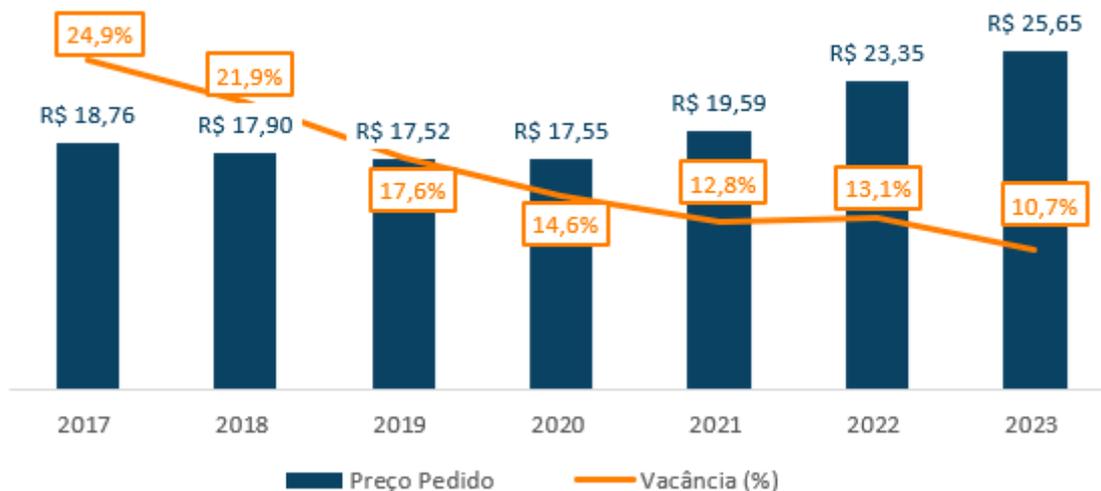


Gráfico 8: Preço Pedido e Vacância de Condomínios Logísticos no Estado de São Paulo
Fonte: Hedge, Buildings: Data base dezembro-2023

Por fim, o gráfico abaixo ilustra as informações de Novo Estoque, Absorção Líquida, Preço Pedido por Metro Quadrado, e Vacância das cidades de Sorocaba, Jundiaí e Campinas, área de influência, considerando um raio de 30km, em que o Centro Logístico e Industrial Salto (“CLIS”) está inserido:

Entregas, Absorção Líquida, Vacância e Preço Pedido: raio de 30km do município de Salto

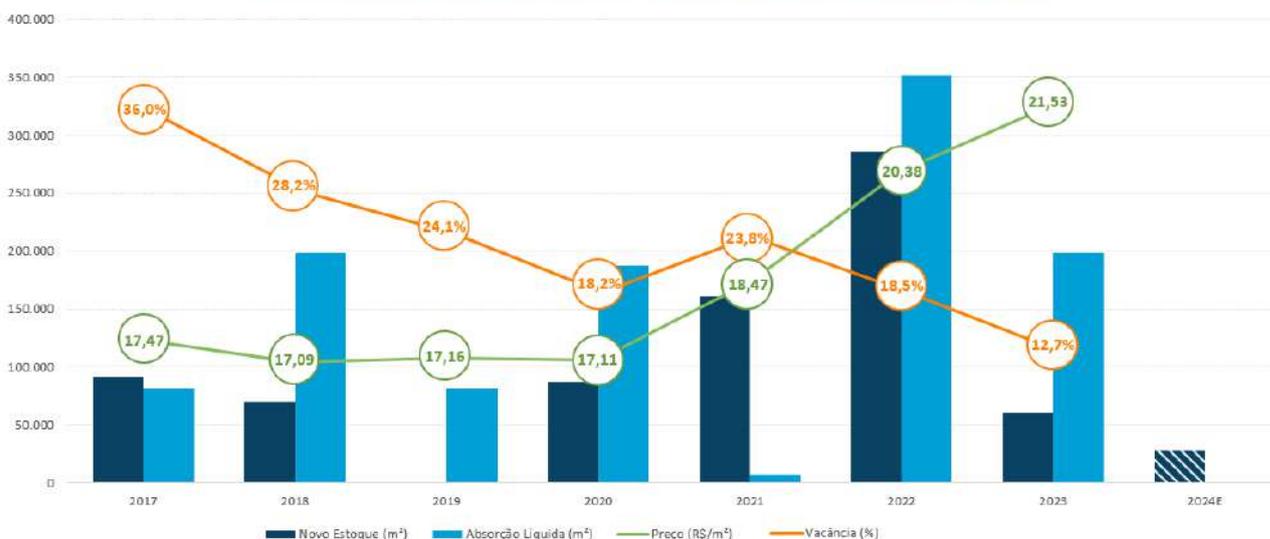


Gráfico 9: Novo Estoque, Absorção Líquida, Preço Pedido e Vacância de Condomínios Logísticos nas Cidades de Sorocaba, Jundiaí e Campinas
Fonte: Hedge, Buildings: Data base dezembro-2023

A tese de investimento do Fundo foi elaborada pela Gestora, com base em premissas fundamentadas e expectativas norteadas pela experiência da equipe em gestão de fundos imobiliários e na gestão de imóveis no segmento logístico e industrial. O Hedge Brasil Logístico

Industrial FII Responsabilidade Limitada buscará investir em uma carteira diversificada, com alocação de recursos em imóveis de localização, formato, usos e contratos de locação que estejam, preferencialmente, em linha com as seguintes premissas:

Localização	
<p>Próximos aos centros de consumo</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Especialmente para o uso logístico. 	<p>Próximos à infraestrutura</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Portos ▪ Porto seco ▪ Aeroportos ▪ Distritos industriais ▪ Zona de incentivo fiscal ▪ Rodovias de alto tráfego
Formato	
<p>Condomínios</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vasto rol de serviços acoplados à propriedade ▪ Administradoras profissionais, com foco na eficiência da operação ▪ Redução de custos com o rateio de serviços básicos, tais como: controle de acesso e portaria; segurança; limpeza; manutenção; fornecimento de energia e água; coleta e tratamento de esgoto; dados, tecnologia, etc. 	<p>Isolados</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vantagens de localização ▪ Acessos diferenciados ▪ Presença de completa infraestrutura ▪ Inquilinos de qualidade.

Além da localização e formato, a avaliação do tipo de uso se torna essencial para o entendimento das dinâmicas enfrentadas por cada ativo, uma vez que essa informação se relaciona às condições de ocupação e seus níveis de investimento, tipos de contrato de locação existentes, especificidades técnicas e perspectivas para o ativo, entre outros.

Tipo de Uso			
Logístico	Industrial	Varejo	Específicos
 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maior flexibilidade ▪ Expansão de forma mais imediata ▪ Características favoráveis em momentos de crescimento econômico e do varejo ▪ Por outro lado, também apresentam maior facilidade de devolução de áreas 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maior investimento do ocupante, o que dificulta movimentações ▪ Mais tempo para apresentar necessidade de expansão ▪ Especificidades podem dificultar liquidez futura ou ensejar alto investimento para adaptação 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Galpões do tipo big box, para uso de grandes redes de varejo ▪ Bons riscos de crédito ▪ Imóveis com localizações mais centrais ▪ Facilidade de mudança vocacional, com possibilidade de reposicionamento do ativo 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Usos específicos como data centers e laboratórios ▪ Bons riscos de crédito e elevados investimentos inibindo futuras movimentações ▪ Especificidades advindas do próprio tipo de uso

A existência de uma carteira com diferentes tipos de contratos de locação permite equilibrar as boas características e diluir os riscos inerentes à cada tipo de contrato. Os contratos de locação podem ser definidos como típicos ou atípicos.

Contrato de Locação

Típico	Atípico
 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adaptação mais rápida ao momento de mercado ▪ Em momentos favoráveis do ciclo, a renegociação dos contratos de locação, com repactuação dos valores para adequar os aluguéis aos patamares praticados, possibilita a obtenção de <i>leasing spread positivo</i>, com ganhos acima da inflação. 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vinculados a operações estruturadas como BTS (<i>Built To Suit</i>) e SLB (<i>Sale Lease Back</i>) ▪ Prazos mais longos e maior previsibilidade de renda ▪ Condições contratuais com menores possibilidades de variação ▪ O término do contrato e eventuais impactos pela especificidade de uso do imóvel, uma vez que este foi executado sob medida, deve ser considerado na modelagem financeira.

O Condomínio Logístico Industrial Salto (“CLIS”) possui as seguintes características:

100% de um Condomínio Logístico e Industrial
3 galpões, com 21 módulos de 1.174 m ² a 1.910 m ²
100% ocupado: 4 inquilinos e 7 contratos de locação
31.400 m ² de ABL em uma área de terreno de 57.538m ²
Portaria de Segurança 24h
SP-73, próximo à Rodovia Santos Dumont
Idade: 10 anos
Área de apoio aos motoristas
Refeitório interno com cozinha industrial
Administradora Predial: Hersil

O Valor de Aquisição do CLIS será abaixo do Custo de Reposição, conforme ilustrado na figura abaixo:

Valor de aquisição abaixo do custo de reposição

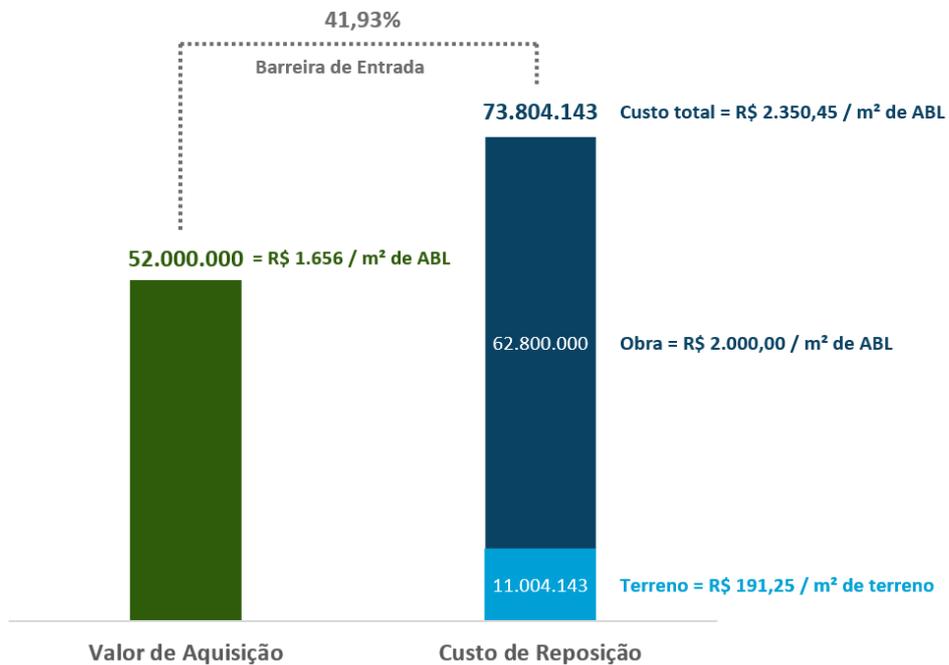


Figura 2: Comparativo entre o Valor de Aquisição e o Custo de Reposição do CLIS.

Fonte: Hedge Investments

O Mapa abaixo destaca a localização geográfica do CLIS, assim como algumas referências, como Cidades Próximas (em números) e Pontos de Interesse (em letras):



Figura 3: Mapa com o entorno do CLIS, destacando algumas referências

A Estrutura de Aquisição é baseada no conceito de *Seller Finance*, na qual o Fundo terá direito à toda a receita oriunda o imóvel, antes de concluir a totalidade da aquisição.

As informações abaixo detalham o planejamento da aquisição:

- Aquisição de 100% do Condomínio Logístico Industrial Salto (“CLIS”) por **R\$ 52.000.000,00** (Preço)
 - R\$ 20.800.000,00, equivalente a **40% do Preço, à vista**
 - R\$ 10.400.000,00, equivalente a **20% do Preço, após 180 dias**, corrigido pelo CDI
 - R\$ 10.400.000,00, equivalente a **20% do Preço, após 360 dias**, corrigido pelo CDI
 - R\$ 10.400.000,00, equivalente a **20% do Preço, após 540 dias**, corrigido pelo CDI
- O Fundo terá a posse do CLIS e fará jus a **100% da Renda** após o pagamento da parcela de 40% à vista
- Parcelas a prazo pagas em **moeda corrente**, ou mediante **emissão e entrega de cotas** a valor patrimonial ao vendedor
- O vendedor pagará um **Complemento de Renda**, referente a carências e descontos vigentes na data de assinatura
- Aquisição sem pagamento de comissão de corretagem

O Estudo de Viabilidade do *Dividend Yield* do Fundo nos três primeiros anos considera a cota de emissão (R\$ 10,00) acrescida de custos (R\$ 0,29), totalizando assim R\$ 10,29.

Uma segunda emissão é contemplada após 6 meses da presente emissão.

Os “Rendimentos Ilustrados” abaixo são mensais, enquanto o cálculo de “*Dividend Yield*” é anual.

Estudo de Viabilidade – dividend yield primeiros 3 anos

Considera a realização de uma 2ª emissão de cotas após 6 meses



	Rendimento (mensal)	Dividend Yield (anual)
Mês 1 – 6	R\$ 0,173	20,6%
Mês 7 – 12	R\$ 0,090	10,7%
2º ano	R\$ 0,077	9,2%
3º ano	R\$ 0,076	9,1%

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DA HEDGE EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA HEDGE.

O Estudo contempla, ainda, a distribuição do volume total das cotas inicialmente ofertadas da primeira emissão e os custos para subscrição das novas cotas arcados pelos investidores, totalizando R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais).

Caso o volume distribuído seja inferior, os investimentos serão realizados de forma proporcional, não impactando de forma significativa o resultado desta viabilidade. Os recursos serão investidos nos Ativos-Alvo (conforme definidos no regulamento do Fundo) a partir de então, sendo que a parte não investida permanecerá aplicada em cotas de fundos de renda fixa com liquidez diária, sendo que para este investimento incide imposto de renda conforme regulamentação aplicável. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES, RECOMENDA-SE A LEITURA DA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO DA OFERTA.**

O processo de análise das oportunidades de investimento leva em consideração uma série de fatores, tais como:

(i) Análise do histórico de indicadores e resultados dos ativos, (ii) diligência técnica e jurídica dos imóveis e contraparte, (iii) estrutura jurídica da operação, (iv) rentabilidade esperada, (v) potenciais riscos envolvidos.

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação. É o resultado destas reavaliações que impacta o valor patrimonial da cota do Fundo.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local de galpões logísticos; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

Conforme indicado anteriormente, a partir da projeção de fluxo de caixa do empreendimento e considerando as expectativas de receitas, despesas e investimentos ao longo dos 10 anos, este fluxo é “trazido” a valor presente (VPL) utilizando determinada Taxa de Desconto. Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação, tendo como ponto de partida as taxas de títulos públicos com *duration* semelhantes ao fluxo de caixa projetado.

O Taxa de Capitalização é utilizada para valoração de determinado fluxo na perpetuidade. Neste caso, ela é aplicada sobre a projeção de fluxo de caixa do 11º ano, sendo calculado, basicamente, considerando a Taxa de Desconto aplicada ao ativo, descontando a taxa de crescimento esperada para o período futuro.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

JOAO PHELIPE TOAZZA
DE
OLIVEIRA:32343853860

Assinado de forma digital por
JOAO PHELIPE TOAZZA DE
OLIVEIRA:32343853860
Dados: 2024.02.22 16:05:58
-03'00'

Nome: João Phelipe Toazza de Oliveira
Cargo: Diretor

RICARDO DE SANTOS
FREITAS:12122036826

Assinado de forma digital por
RICARDO DE SANTOS
FREITAS:12122036826
Dados: 2024.02.22 16:19:57 -03'00'

Nome: Ricardo de Santos Freitas
Cargo: Diretor

ANEXOS V

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo:	53.466.467/0001-98
Data de Funcionamento:	11/01/2024	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	3.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	02/2024		

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: PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes	61.562.112/0001-20	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 e 6 - Ed. Adalmiro Dellape Baptista B32	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-		
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo n/a			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira n/a			

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	n/a		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br		
10.2	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.		
	Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br		
10.3	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.		
	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 há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso do cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico. Caso venha a ser feita assembleia por meios digitais, deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital e demais documentos relacionados.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Fundo pagará uma taxa de administração corresponde a 0,1% (um décimo por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade: 38 anos
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 343.913.778-37
	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 11/01/2024
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora - Real Estate
	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - Real Estate
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Instituição Financeira
			Instituição Financeira

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
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%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
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.				
	A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
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.				
	A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
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.				
	A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não aplicável.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.				

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

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
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS VI

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO CLIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Relatório de Valoração

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL - CLIS SALTO

Rodovia SP-73 – km 37,1

Salto, SP

P.VAL.RVB.969/22

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

07 de dezembro de 2023



—DS—
OSRU VME

Sumário

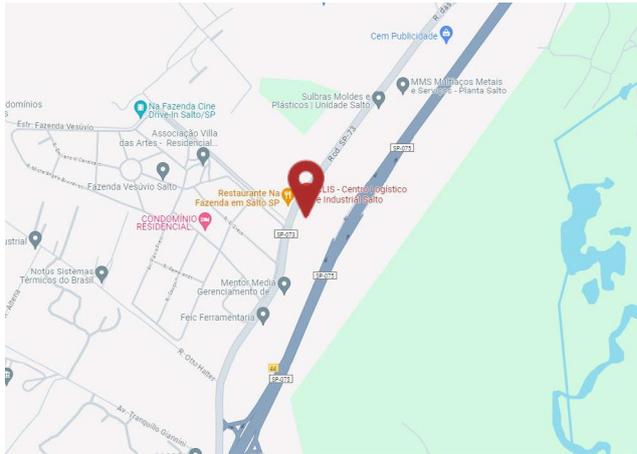
Sumário de Valoração.....	2
Sumário Executivo.....	3
Bases de Valoração.....	5
Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade	6
Condições e Limitações.....	7
Disposições Finais.....	10
Relatório de Valoração	11
1. Análise do Imóvel.....	12
1.1 Características do Imóvel.....	13
1.2 Planejamento Urbano.....	19
1.3 Considerações Legais.....	21
1.4 Ocupação.....	22
2. Condições de Mercado	23
2.1 Economia Local	24
2.2 O Mercado de Industrial Parks	25
2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário.....	32
3. Análise de Valor	39
3.1 Considerações de Valor.....	40
3.2 Valoração.....	43
Apêndices	44
A. Fotografias.....	45
B. Evidências de Mercado.....	49
C. Memorial de Cálculo – Capitalização Direta	51
D. Memorial de Cálculo – Fluxo de Caixa Descontado.....	53



Sumário de Valoração

DS DS
OSRU VMF

Sumário Executivo



Data do Relatório	07 de dezembro de 2023;
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife;
Destinatário	HEDGE INVESTMENTS;
Objetivo	Determinar o Valor de Mercado;
Finalidade	Contábil;
Instrução	Conforme proposta de serviços P.VAL.RVB.969/22 de 27/09/2022;
Objeto	Centro de Distribuição;
Tipo	Logístico;
Localização	Rodovia SP 73, km 37,1 - Salto, SP;
Áreas	Terreno: 57.358,03 m ² ; Construída: 31.400,00 m ² ;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado;

DS DS
OSRU VMF

Considerações de Valor	<ul style="list-style-type: none">– O imóvel está situado nas proximidades do Aeroporto de Viracopos, com entorno de baixa densidade e usos diversos, tais como residencial o predominante, além de rural e industrial;– O imóvel possui especificações técnicas construtivas medianas e encontra-se com 85,17% de ocupação;– Os contratos de locação vigentes possuem término variando entre 2024 e 2028;– A oferta de galpões para locação atualmente no município pode ser considerada alta se comparada a outras regiões do estado, tendo ofertas de diversos portes de áreas e diferentes especificações e localizações.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	31 de dezembro de 2022.
Data de Valoração	31 de dezembro de 2023.
Opinião de Valor	Valor de Mercado R\$ 52.000.000,00 (Cinquenta e Dois Milhões de Reais).



Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para o **HEDGE INVESTMENTS** (“CLIENTE”), de acordo com os termos da proposta P.VAL.RVB.969/22 de 27 de setembro de 2022, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.



Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, conseqüentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;
5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;
 - b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que

tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;
9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;
 - b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;
 - c. O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;



- e. O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - g. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;
23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;
24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;
26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.
28. A vistoria foi realizada em 14 de setembro de 2023.



Disposições Finais

Independência	<p>Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho;</p> <p>Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados à nossa opinião a ser expressa.</p>
Conflito de Interesses	<p>Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.</p>
Publicação	<p>Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, declaração, prospecto e ofertas públicas de FII, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.</p> <p>A publicação desse relatório ou referência a ele não será permitida a menos que contenha referência suficiente às premissas especiais utilizadas e mencionadas neste relatório.</p> <p>Fica o cliente (HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM¹ para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.</p>

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Responsável pelo Trabalho:

Victor Mandarano Ferreira
Engenheiro Civil
Consultor

E: victor.ferreira@cbre.com

DocuSigned by:

ODEMIR J R VIANNA | 2110 9180

03F32F05C648415...

DocuSigned by:

Victor Mandarano Ferreira

B2E3175B9B4E4DA...

¹ Comissão de Valores Mobiliários

Relatório de Valoração

DS DS
OSRU VMF

1

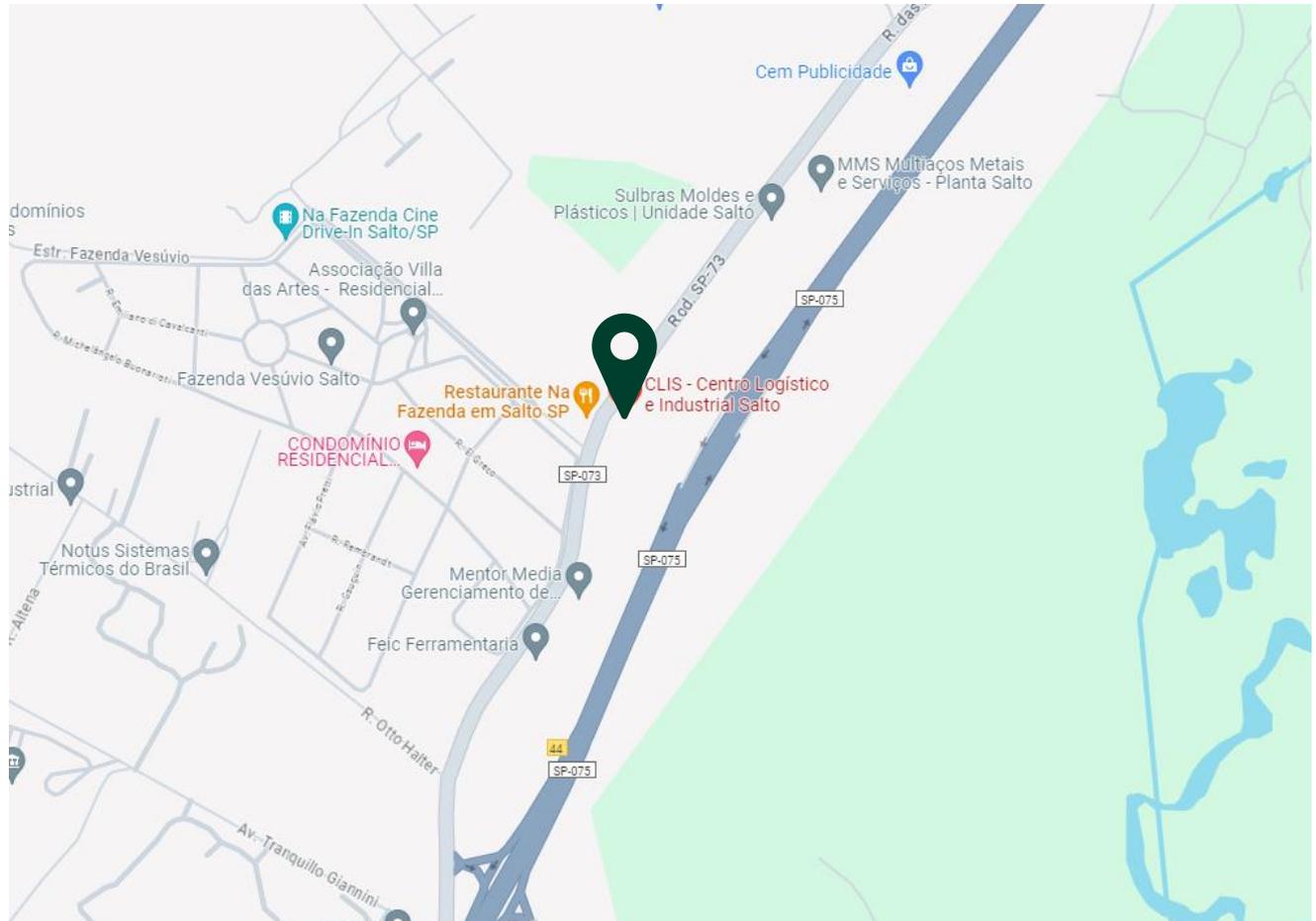
Análise do Imóvel

DS DS
OSRU VMF

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na Rodovia SP-73, Km 37,1, município de Salto estado de São Paulo.



Planta de Localização

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na zona oeste do município, próximo ao limítrofe com a cidade de Indaiatuba frente para a Rodovia SP-075 com acesso através da SP-073.

Como referência, o imóvel está a:

- 5,6 km do Centro de Salto, SP;
- 24 km do Aeroporto Internacional de Viracopos, SP;
- 27 km da Rodovia dos Bandeirantes (SP-324)

- 36,9 km do centro de Campinas, SP;
- 111 km do centro de São Paulo, SP;
- 118 km do Aeroporto de Congonhas, SP;
- 130 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, SP;
- 194 km do Porto de Santos.



Planta de Situação

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado nas proximidades da Rodovia Santos Dumont (SP-075), próximo ao condomínio residencial Fazenda Vesúvio e ao Depósito das Lojas Cem, cuja origem do grupo é no município de Salto.

O entorno do imóvel é predominantemente residencial com a presença de diversos condomínios residenciais e algumas indústrias e empreendimentos logísticos de pequeno e médio porte.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de energia elétrica, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas e iluminação pública.

A SP-073, que dá acesso imediato ao imóvel, possui duas pistas de rolamento com sentido duplo e com passeios para pedestres nos dois lados, com largura total em torno de 15 metros.

1.1.5 Comunicações

O acesso ao imóvel é feito pela Rodovia SP-073 que é paralela a Rodovia Santos Dumont (SP-075). Trata-se de uma via larga e pavimentada, com fácil acesso a carretas de grande porte. Tal rodovia se conecta a outras importantes rodovias do estado de São Paulo, tais como a Rodovia Anhanguera e a Rodovia dos Bandeirantes.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade.

Em relação ao transporte aéreo, conforme supracitado, o Aeroporto Internacional de Campinas (Viracopos) está localizado próximo ao imóvel objeto desta avaliação, a 24 quilômetros. Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos dista cerca de 130 quilômetros ao leste do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais, sendo o principal aeroporto do país.

1.1.6 Descrição

Trata-se de um imóvel logístico composto por três galpões com áreas de armazenagem e de apoio, atualmente destinados à vários ocupantes de diversos segmentos.

Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular com topografia plana e superfície seca, que encerra uma área de 57.358,03 m², conforme informações recebidas do CLIENTE.

Construções

O imóvel é constituído por três galpões de uso logístico atualmente ocupado por diversos locatários, composto por módulos de armazenagem, mezanino, vestiários, copa e áreas de apoio.





Vista Geral Do Empreendimento

Características Construtivas

Os três galpões possuem configuração retangular, com pé direito livre de 12 metros e piso de alta resistência com capacidade de 6 TON / m².

O condomínio logístico foi construído em 2016 em estrutura de aço e paredes em alvenaria e foram identificadas divisórias internas nos galpões, já que se trata de galpões modulares.

A seguir, apresentamos as características construtivas das principais construções.

ACABAMENTOS				
Local	Piso	Paredes	Teto	
Armazenagem / Galpão	Concreto armado com alta resistência	Alvenaria	Telha metálica	
Sanitários/Vestiários	Cerâmica	Cerâmica	Telha metálica	
Administrativo	Cerâmica	Cerâmica/Pintura	Forro em PVC	

Instalações e Equipamentos

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório localizado na área exterior com reserva de incêndio e bombas de pressurização. Redes de hidrantes e sprinklers.
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	O imóvel conta com transformadores e medidores; O imóvel também conta com geradores com tanques de combustíveis acoplados.
Circulação Vertical:	Escadas internas em estrutura metálica ligando a área de piso do galpão ao mezanino; Escadas externas em concreto ligando a área administrativa à área externa;
Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso com portaria blindada e torniquete; Sistema de monitoramento com CFTV.
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Estacionamento Self-Parking. Vagas de veículos de passeio nas áreas externa e interna do condomínio e vagas de caminhões na área interna do condomínio.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente. Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

DESCRIÇÃO	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M ²)
Bloco 100	6.060
Bloco 200	7.908
Bloco 300	17.432
Total	31.400

Fonte: Quadro de áreas fornecido pelo cliente.

1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta bom estado de conservação, entre boa e regular². As construções apresentam idade aparente em torno de 10 anos.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

² A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

DS DS
OSRU VMP

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum³.

³ A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

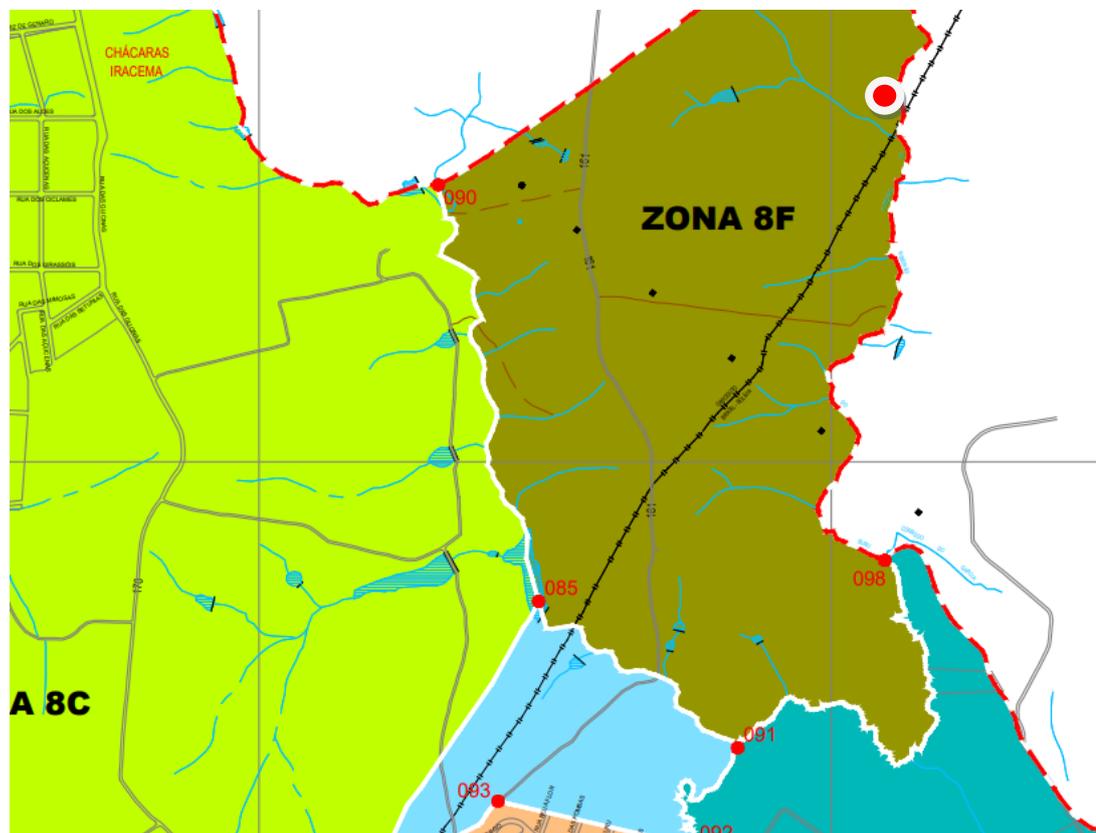
DS DS
OSRU VMP

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Destaca-se a Lei nº 3.694 de 17 de outubro de 2017 que institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo, estabelece regras de ordenamento das áreas para atividades humanas e econômicas e revoga as Leis nº 674/1971, 1.153/1986, 2.210/2000, 2.401/2002 e 3.444/2015 e dá outras providências. Nesta lei, o imóvel objeto desta avaliação está situado na Macrozona 8F, conforme ilustra o mapa abaixo:



Fonte: Mapa de Macrozoneamento vigente do Município de Salto, SP

Deste modo, apresentamos abaixo a tabela resumo dos parâmetros urbanísticos para tal imóvel:

Lei nº 3.694 de 17 de outubro de 2017.	
Usos Permitidos:	Mistos, residenciais, comerciais e industriais.
Coefficiente de Aproveitamento:	Menor ou igual a 2,0x
Taxa de Ocupação:	Menor ou igual a 80%

DS DS
DSRU VMP

Gabarito de altura máxima:	4 pavimentos (exceto edificações educacionais e institucionais)
-----------------------------------	---

Fonte: Lei de Zoneamento vigente do Município de Salto, SP

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

^{DS} ^{DS}
OSRU VMP

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, cujos principais detalhes estão descritos na tabela a seguir:

TITULAÇÃO	
Registro nº:	53.912
Origem:	Registro de Imóveis - Comarca de Salto-SP
Data de Emissão:	07/07/2022
Proprietário:	Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Área de Terreno (m²):	57.538,03
Construção Averbada (m²):	30.506,55

Fonte: Cópia da matrícula fornecida pelo cliente.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos os dados do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2023, contemplando as informações a seguir.

IPTU – ANO 2023	
Cadastro do Imóvel:	01.09.0087.0015.0001
Contribuinte:	HEDGE INVESTMENTES DISTRIBUIDORA DE T E V MOB LTDA
Área Construída (m²):	57.358,03
Área de Terreno (m²):	30.506,55
Valor Venal Total (R\$):	38.436.601,37
Valor do Imposto (R\$):	288.274,51

Fonte: Boletos de IPTU 2023 fornecidos pelo cliente.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

DS DS
OSRU VMF

1.4 Ocupação

De acordo com as informações recebidas do cliente e checado na inspeção do imóvel in loco, o objeto desta avaliação encontra-se com ocupação de 85,17%, conforme demonstra o quadro resumo abaixo (data base out/23):

LOCATÁRIO	MÓDULO	ABL TOTAL (M ²)	ÁREA LOCADA (M ²)	DATA DE INÍCIO	DATA DE TÉRMINO	ALUGUEL ATUAL (R\$)	ALUGUEL ATUAL (R\$/M ²)
TOTAL		31.400	26.744			R\$ 323.529,24	R\$ 12,10

Fonte: Rent Roll fornecido pelo cliente.

DS DS
OSRU VMP

2

Condições de Mercado

DS DS
OSRU VMP

2.1 Economia Local

O município de Salto localiza-se na região metropolitana de Sorocaba e é uma cidade cortada pelo rio Tietê. Possui mais de 324 anos de história e deve seu nome ao Salto do rio Tietê.

A cidade de Salto possui cerca de 134 mil habitantes estimados no ano de 2022, de acordo com IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e uma densidade demográfica de 1.009 habitantes por km².

Salto é limítrofe de Itu, Indaiatuba e Porto Feliz e possui um PIB (Produto Interno Bruto) per capita da ordem de R\$ 65,2 mil por habitante de acordo com o Instituto supracitado.

De acordo com o Censo de 2010 do IBGE (analisado a cada 10 anos), Salto possui um IDH-M (Índice de Desenvolvimento Humano - Municipal) atingindo uma pontuação de 0,780.

Do ponto de vista da economia do município, destaca-se o setor de serviços com mais de 60% do PIB, seguido pela indústria, com 29% da produção de riquezas do município.



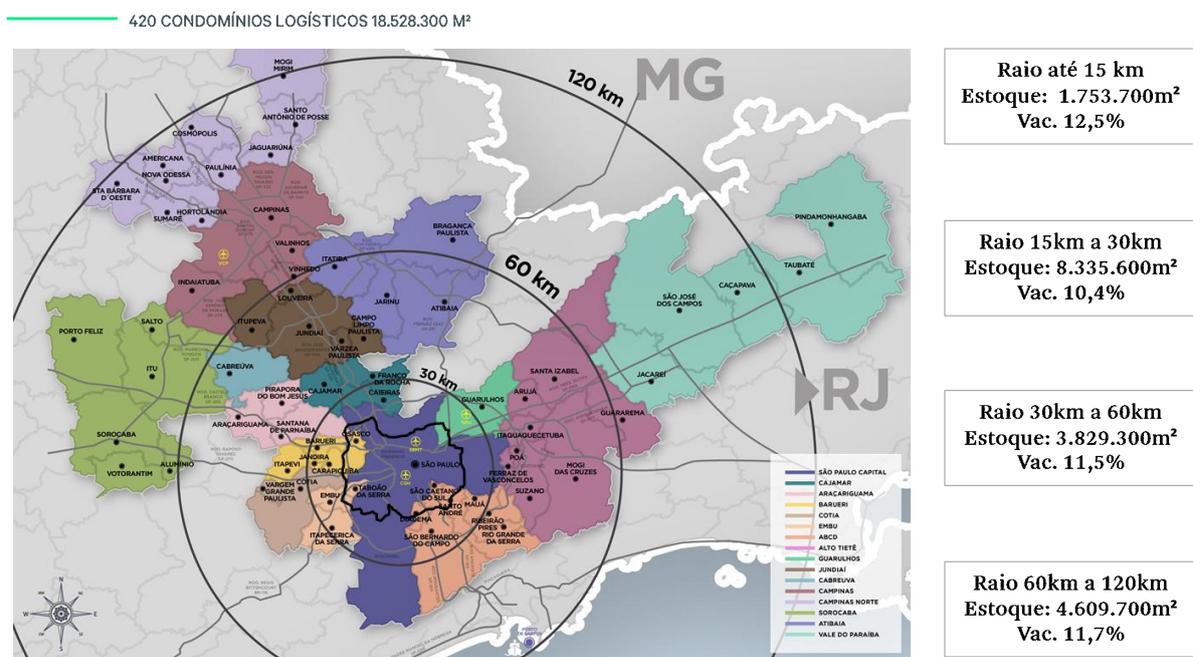
Vista Geral De Salto (Fonte: Prefeitura da Estância Turística de Salto)

2.2 O Mercado de Industrial Parks

2.2.1 Estoque de Industrial Parks no Estado de São Paulo

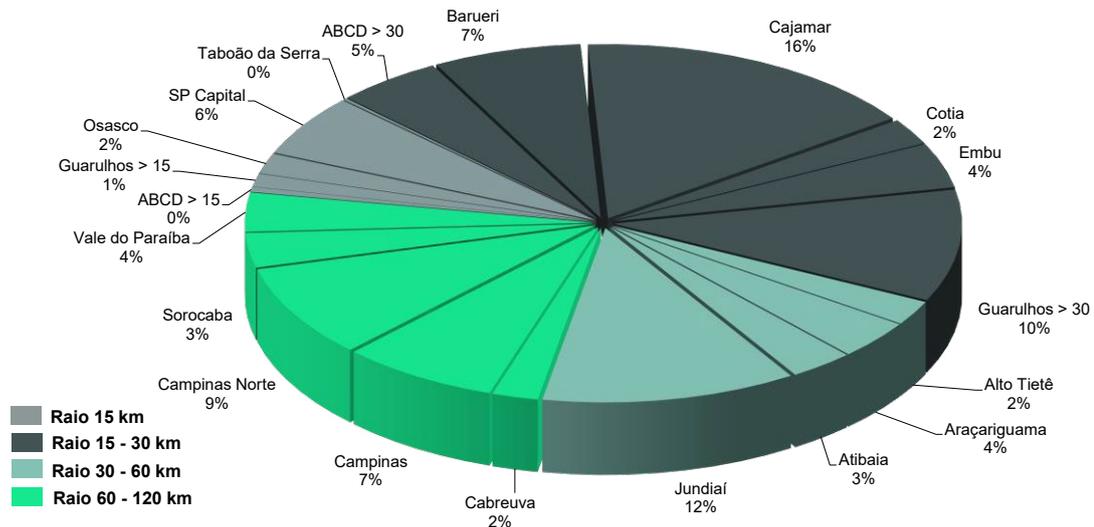
Ao analisar o estoque total do mercado de industrial parks no Estado de São Paulo, composto por mais de 18,5 milhões de metros quadrados divididos em 420 condomínios logísticos, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.

ESTOQUE POR RAIOS - SÃO PAULO



DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - SÃO PAULO

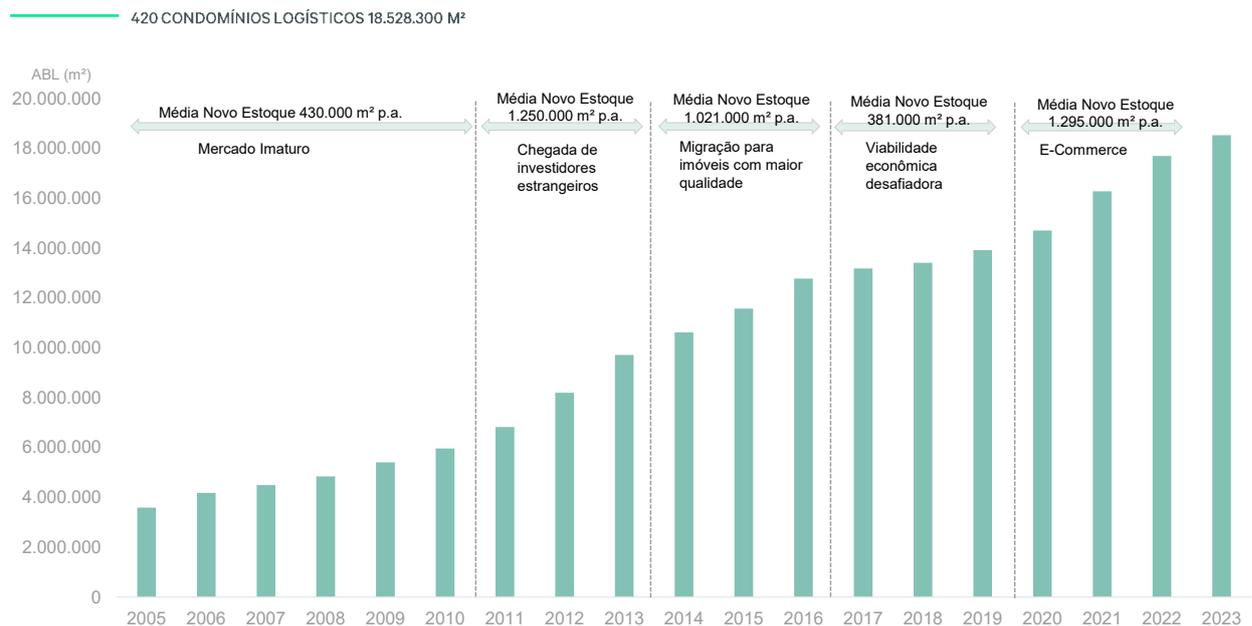
420 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 18.528.300 M²



Em se tratando apenas de imóveis logísticos, a distribuição do estoque no estado de São Paulo pode ser dividida em raios a partir da capital, sendo até 15 quilômetros, de 15 a 30 quilômetros, de 30 a 60 quilômetros e acima de 60 quilômetros. Mais de 13 milhões de metros quadrados estão localizados no raio de até 60 quilômetros.

Abaixo apresentamos a evolução do estoque existente ao longo dos últimos anos, destacando-se a chegada dos *players* profissionais, a partir de 2011 e o advento do *e-commerce* nos últimos anos. Nota-se a evolução média anual de novo estoque entregue ano a ano após a profissionalização do setor logístico.

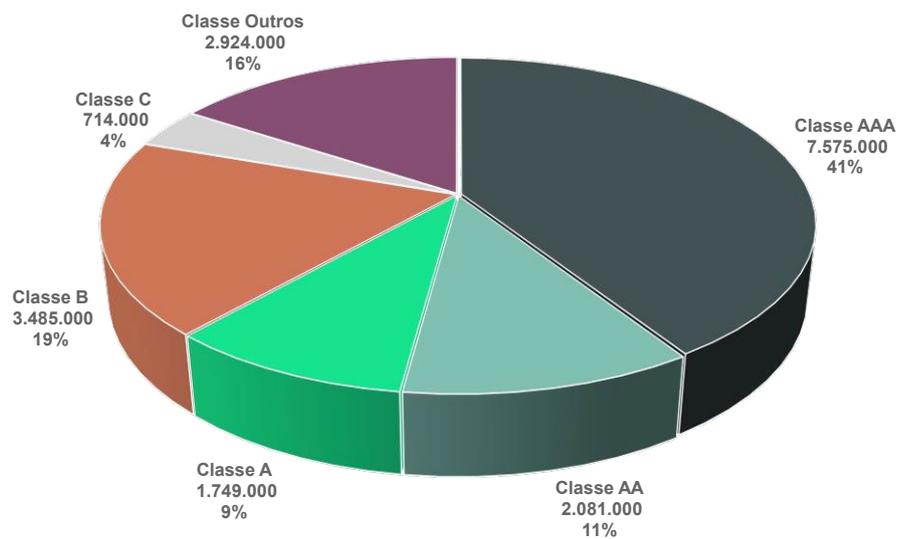
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE – SÃO PAULO



A seguir apresentamos o volume do estoque total por qualidade no estado de São Paulo:

QUALIDADE DO ESTOQUE POR REGIÃO – SÃO PAULO

420 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 18.528.300 M²



Pode-se dizer que os imóveis de maior qualidade estão classificados nas Categorias Classe A, AA e AAA, sendo este último a classificação para os empreendimentos de melhores especificações técnicas tais como suas características construtivas, localização, especificações técnicas, eficiência dos galpões entre outros fatores.



O Estado de São Paulo possui mais da metade de seu estoque em imóveis classificados como Classe A+ (Classe A, AA e AAA), sendo o maior volume representado pelos condomínios logísticos Triple A (AAA).

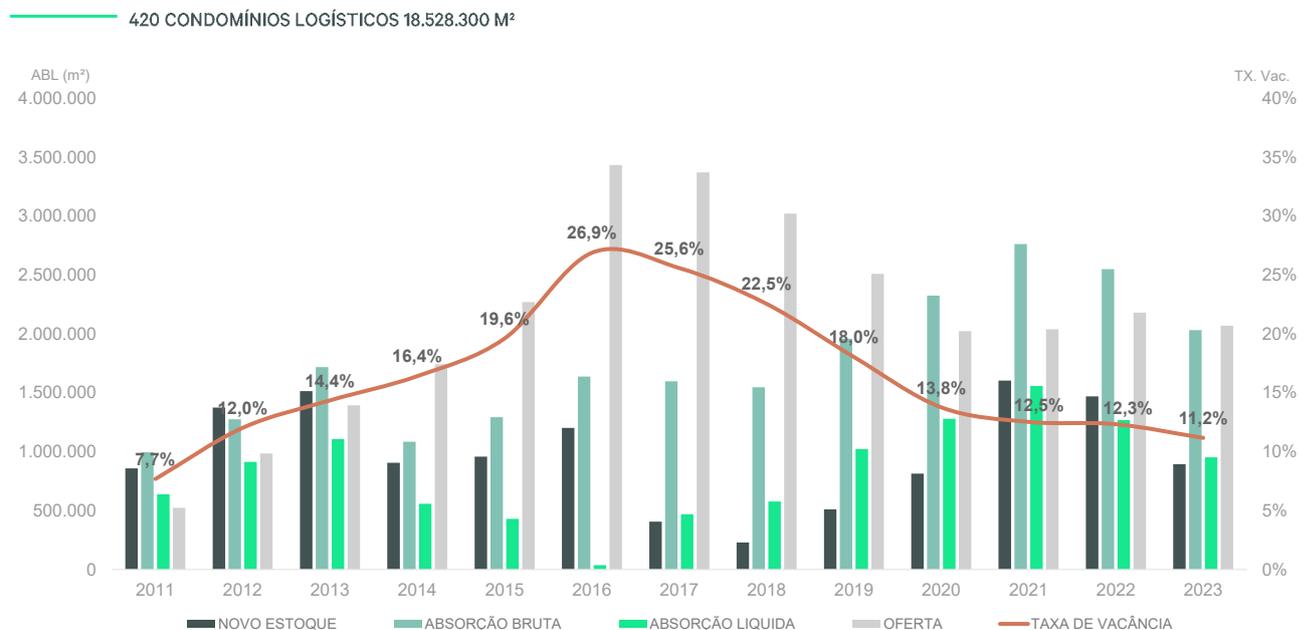
2.2.1.1 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de condomínios logísticos:

- **Novo Estoque:** entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- **Absorção Bruta:** entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/armazenagem em condomínios logísticos; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- **Absorção Líquida:** entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- **Taxa de Vacância:** representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

Abaixo a evolução dos indicadores no estado de São Paulo nos últimos anos:

PRINCIPAIS INDICADORES SÃO PAULO



Em virtude do crescimento expressivo do novo estoque nos anos de 2010 a 2013, os anos seguintes tiveram um reflexo deste aumento bem como consequência das dificuldades macroeconômicas presenciadas durante o período, ocasionando no aumento da oferta disponível bem como da taxa de vacância.

Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, a taxa de vacância atual na ordem de 11,2% encontra-se ligeiramente abaixo dos limites que tendem a trazer equilíbrio para o mercado, não favorecendo inquilinos tão pouco proprietários.

Seguindo a tendência dos três últimos anos, a previsão de que a taxa de vacância permaneça nos patamares equilibrados de mercado nos próximos anos, sobretudo para galpões de melhor qualidade e situados nas regiões Raio 30 e Raio 60 da capital.

Sob o ponto de vista da demanda, 2021 foi o ano de absorção recorde para o mercado monitorado pela CBRE em que mais de 2,7 milhões de metros quadrados foram absorvidos pelo mercado. Tal recorde foi alcançado em virtude do impulso em vendas online ocasionado pela pandemia. A absorção bruta foi 17% acima do verificado em 2020, ao passo que a absorção líquida foi da ordem de 1,5 milhão de metros quadrados, 18% acima do verificado no ano anterior. Já em 2022, a absorção líquida ultrapassou 1,3 milhão de metros quadrados enquanto a absorção bruta foi de 2,5 milhões. Até o terceiro trimestre de 2023, os indicadores continuam apresentando bons resultados, com a taxa de vacância reduzindo de 12,3%, no final de 2022, para 11,2% aa, até o momento.

Entendemos que a movimentação de mercado, se mostrou resiliente e crescente nos últimos 4 anos, também reflexo de movimentações do tipo *flight to quality*, em que as empresas ocupantes buscam espaços de melhor qualidade, mais eficientes e mais bem localizadas em geral oferecidas por novos empreendimentos de alto padrão e eficiência entregues no mercado. Adicionalmente, o cenário pandêmico e pós pandemia incentivou o mercado logístico em decorrência do forte aumento de demanda em *e-commerce* e a toda estrutura logística que é consequente deste crescimento do comércio eletrônico no varejo nestes últimos meses.

logística que é consequente deste crescimento do comércio eletrônico no varejo nestes últimos meses.

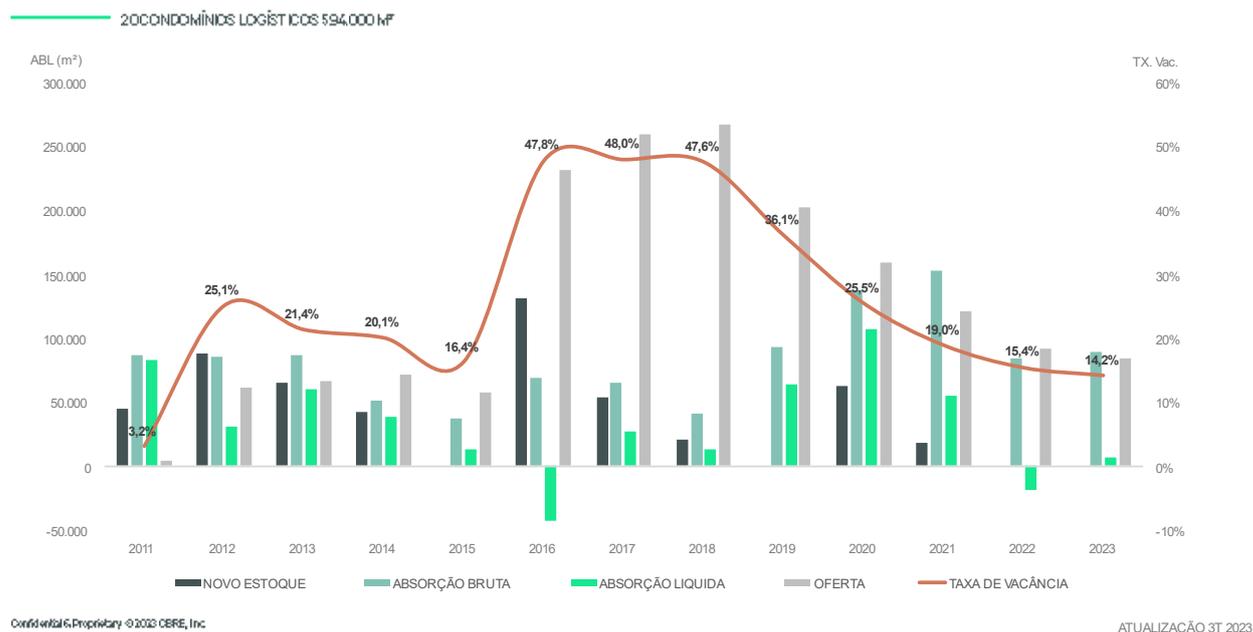
2.2.2 O Mercado Específico - Sorocaba

Para efeito de mapeamento de mercado logístico, a cidade de Salto compõe o mercado da região de Sorocaba.

A seguir estão os principais indicadores do mercado da região:



PRINCIPAIS INDICADORES SOROCABA



A notável queda na taxa de vacância, desde 2017, se dá em virtude da movimentação de mercado (discretas absorções bruta e líquida ano a ano) além da ausência de novo estoque em alguns períodos. Atualmente o índice de percentual de áreas vagas ainda é considerado alto e favorece inquilinos da região em negociações por espaços para locação.

A região teve recorde histórico de absorção bruta em 2021, alcançando 150.000 m² absorvidos em um ano com poucas entregas, possivelmente com as movimentações do setor logístico em decorrência da pandemia.

No ano de 2022, em que se viu uma absorção bruta expressiva, de 84.000 m², se comparada a outros anos, teve uma absorção líquida negativa próxima de -20.000 m². Em 2023, a absorção bruta continuou alta, em torno de 89.000 m² e a absorção líquida levemente positiva com 7.200 m² absorvidos, o que contribuiu para a continuidade da redução da vacância de 15,4% para 14,2%.

2.2.3 Valores Praticados

Locação de Industrial Parks

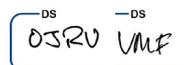
O levantamento de galpões para locação teve como foco os *industrial parks* localizados na região de Sorocaba, Indaiatuba, e Campinas, devido à proximidade com essas regiões.

Neste sentido, a pesquisa conduzida no mercado local da região revelou 17 elementos comparativos, sendo 13 ofertas abertas ao mercado com áreas locáveis que variam entre 1.819 m² a 37.759 m² com preços pedidos entre R\$ 11/m² e R\$ 25/m² por mês. Com relação às transações de locação, a pesquisa revelou 4 evidências com metragens de 1.533 m² a 41.731 m² e valores transacionados de R\$ 12/m² a R\$ 17/m².

DS DS
OSRU VMP

No geral, as evidências encontradas apresentam boas características construtivas e especificações técnicas de qualidade. Apesar disso, os imóveis possuem localização e características diferenciadas, o que faz com que os seus valores apresentem discrepância.

As evidências de mercado encontradas estão anexadas no Apêndice B deste relatório.



2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.3.1 Investidores Nacionais

Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big e Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos e Barzel.
Logístico:	GLP e Prologis.
Shopping Centers:	Aliansce Sonae + brMalls (Allos), Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

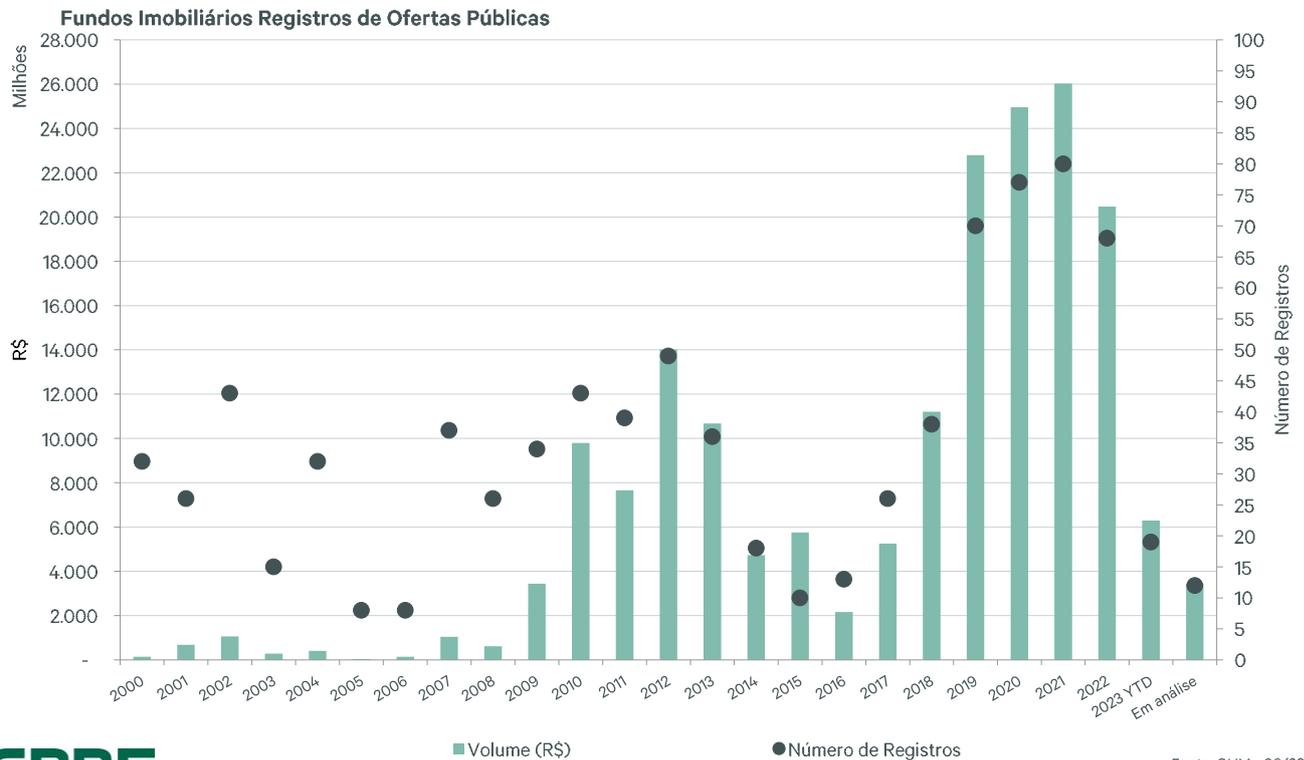
Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



CBRE

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 bilhões e R\$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 bilhões e R\$ 4,7 bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 67 a 76 registros totalizando R\$ 21,4 bilhões a R\$ 24,6 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 67 registros que totalizaram R\$ 20,5 bilhões. Em 2023, até o momento foram registradas 19 ofertas que totalizam 6,3 Bilhões, enquanto existem 12 ofertas em análise que totalizam cerca de R\$ 3,4 bilhões.

Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

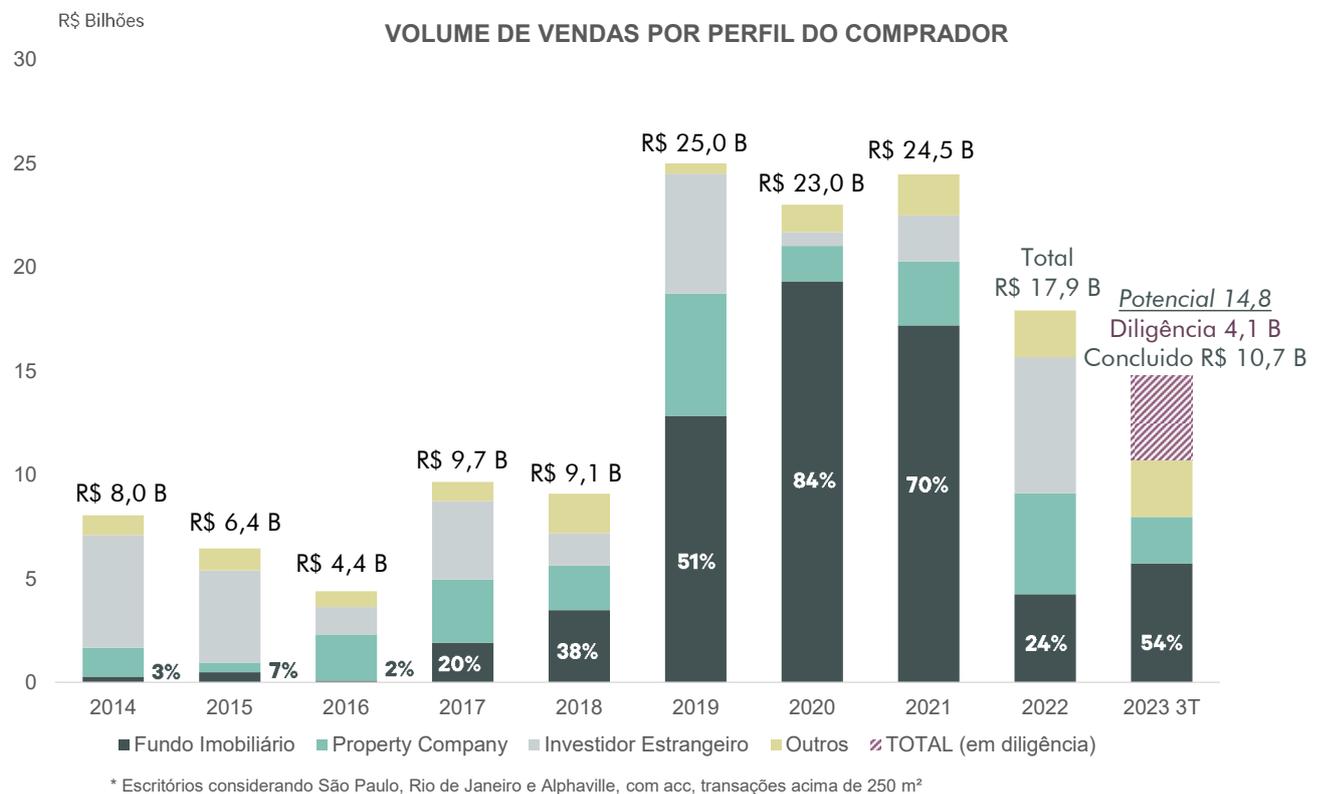
DS DS
OSRU VMF

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

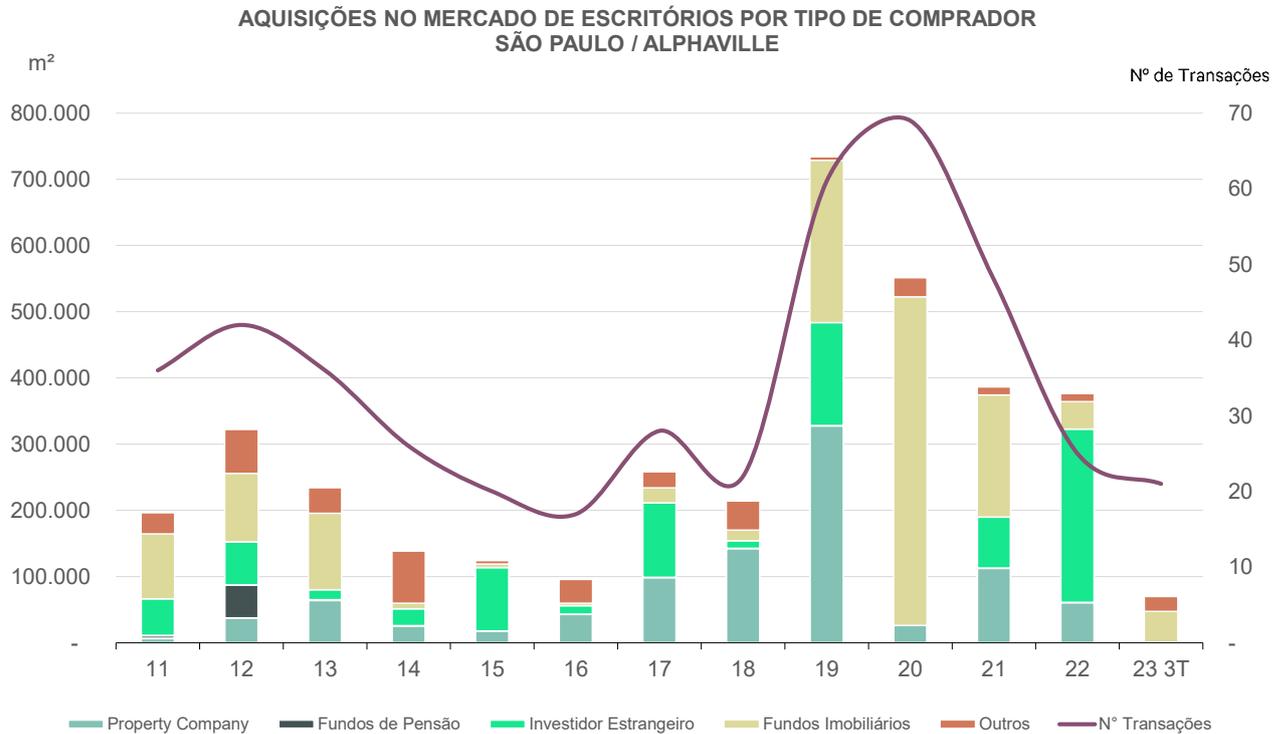
2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



CBRE

No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às property companies foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

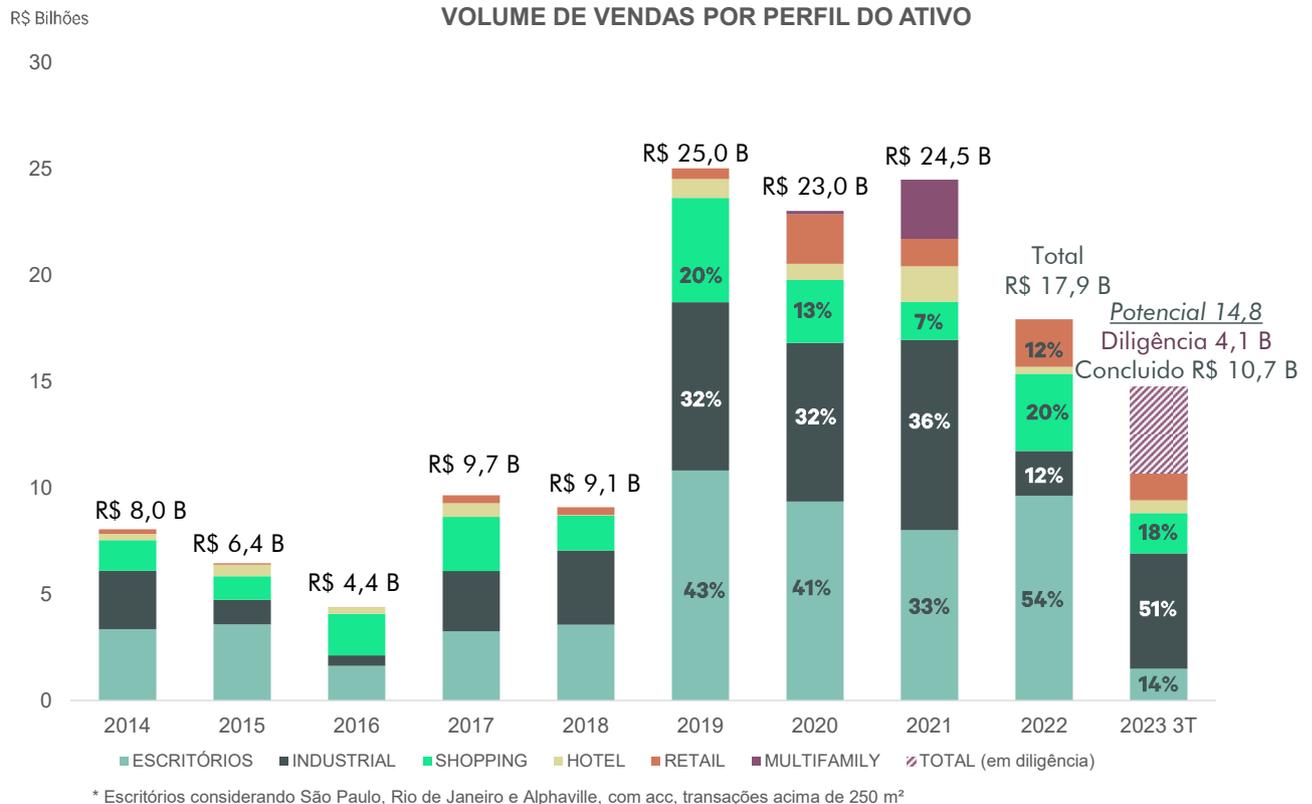
A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que o volume apresentado em 2022 se concentra em algumas poucas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:

DS DS
OSRU VMF



2.3.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingir o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

Com a declaração da Pandemia Global, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), o BCB manteve a tendência de redução da Selic, acompanhando os Bancos Centrais em diversos países do mundo, com o intuito de reduzir os possíveis impactos econômicos resultantes da Pandemia do COVID-19. Em agosto de 2020 a Selic atingiu seu patamar mínimo histórico de 2,00%.

A partir de março de 2021 o BCB iniciou a elevação da Selic e após um longo período de manutenção encontra-se em 12,25% a.a.⁴.

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic nos últimos 10 anos:

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *initial yields* por tipo de imóvel:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

⁴ 258ª Reunião Copom de 1 de novembro 2023.

Transações de Investimento 2023 | Mercado Industrial-Logístico

#	Imóvel	Cidade	Tipo	Data	Cap. Rate Transação	Área Bruta Locável (m²)	R\$/ABL (R\$/m²)	Valor Transação (R\$)
1	R. APOLONIO, 39	Betim	Stand Alone	Q1 23	-	21.295,00	2.113,17	45.000.000
2	ROD. BANDEIRANTES, KM 68,	Louveira	Stand Alone	Q1 23	7.5%	99.279,00	3.013,02	299.130.000
3	AV. JUSCELINO K. DE OLIVEIRA, 154	Votorantim	Stand Alone	Q1 23	-	13.719,00	3.207,23	44.000.000
4	SPLICE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	Votorantim	SAP	Q1 23	S/I	13.719,00	3.207,23	44.000.000
5	MAGAZINE LUÍZA	Louveira	SAP	Q1 23	7.5%	99.279,00	3.013,02	299.130.000
6	JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA,	Betim	SAP	Q1 23	S/I	21.295,00	2.113,17	45.000.000
7	JUNDIAÍ BUSINESS PARK	Jundiaí	Industrial Park	Q2 23	8.3%	12.196,00	2.845,20	34.700.000
8	AV. MARGINAL DIREITA DO TIETÊ, 342	São Paulo	Stand Alone Properties	Q2 23	User	54.273,00	5.988,24	325.000.000
9	AV. CHARLES SHNNEIDER, 2222	Taubaté	Stand Alone Properties	Q2 23	-	134.003,00	783,56	105.000.000
10	AV. FERNÃO DIAS,	Lagoa Da Prata	Stand Alone Properties	Q2 23	-	35.128,00	1.423,37	50.000.000
11	LOG RECIFE	Cabo De Santo Agostinho	Industrial Park	Q2 23	8.2%	73.885,00	4.750,63	351.000.455
12	LOG FORTALEZA II	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	94.380,00	-	-
13	LOG FORTALEZA II (I)	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	12.919,00	1.633,98	254.468.750
14	LOG FORTALEZA II (II)	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	33.247,00	-	-
15	LOG FORTALEZA II (III)	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	15.190,00	-	-
16	LOG GRAVATAÍ	Gravataí	Industrial Park	Q2 23	8.5%	55.580,00	1.907,16	106.000.000
17	LOG GOIANIA II (LOG HIDROLÂNDIA)	Hidrolândia	Industrial Park	Q2 23	9.5%	47.928,00	2.673,43	128.132.299
18	HQLG ITUPEVA (I)	Itupeva	Industrial Park	Q2 23	S/I	8.465,00	2.141,80	18.130.344
19	JUNDIAÍ BUSINESS PARK	Jundiaí	Industrial Park	Q2 23	8.3%	12.196,00	2.845,20	34.700.000
20	TRX DUTRA	Rio De Janeiro	Industrial Park	Q2 23	S/I	17.244,00	2.120,50	36.565.935
21	GOLGI SÃO JOSÉ DOS PINHAIS(IMÓVEL CONFIDENCIAL)	São José Dos Pinhais	Industrial Park	Q2 23	7.86%	24.929,00	2.366,72	59.000.000
22	LAR PLÁSTICOS	Atibaia	Stand Alone	Q2 23	8.5%	26.566,00	1.148,08	30.500.000
23	CARREFOUR CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO	Osasco	Stand Alone	Q2 23	9.1%	373.896,00	-	-
24	CARREFOUR	Porto Alegre	Stand Alone	Q2 23	9.1%	45.282,00	-	-
25	CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA,	Jabotão Dos Guararapes	Stand Alone	Q2 23	9.1%	85.323,00	1.672,20	1.079.998.596
26	CARREFOUR	Salvador	Stand Alone	Q2 23	9.1%	90.265,00	-	-
27	ATACADÃO S.A. - CD	Jacarei	Stand Alone	Q2 23	9.1%	51.090,00	-	-
28	ALVOAR LACTEOS S/A (EMBARÉ INDUSTRIA ALIMENTÍCIA)	Lagoa Da Prata	Stand Alone	Q2 23	S/I	35.128,00	1.423,37	50.000.000
29	AMBEV - SANTA LUZIA	Santa Luzia	Stand Alone	Q2 23	S/I	16.120,00	4.249,10	68.495.507
30	JBS	São Paulo	Stand Alone	Q2 23	S/I	54.273,00	5.988,24	325.000.000
31	FORD	Taubaté	Stand Alone	Q2 23	S/I	134.003,00	783,56	105.000.000
32	MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS	Duque De Caxias	Industrial Park	Q3 23	S/I	44.131,00	4.490,20	198.157.016
33	LUFT AGRO	Querência	Stand Alone	Q3 23	S/I	11.048,00	-	-
34	PANCROM - GRÁFICA	São Paulo	Stand Alone	Q3 23	S/I	17.008,00	2.910,40	49.500.000
35	DCB - DISTRIBUTION CENTER CASTELO BRANCO	Barueri	Industrial Park	Q3 23	8.6%*	90.484,02	-	-
36	DCC - DISTRIBUTION CENTER CAJAMAR	Cajamar	Industrial Park	Q3 23	8.6%*	102.708,28	-	-
37	DCR - DISTRIBUTION CENTER RODOANEL (CL RODOANEL)	Embu	Industrial Park	Q3 23	8.5%*	77.587,20	4.086,08	1.378.237.120
38	CLE EMBU	Embu	Industrial Park	Q3 23	8.7%*	66.521,25	-	-
* Cap Rate Estimado						2.221.582,75		5.563.846.022

Fonte: CBRE Pesquisa e consulta aos fatos relevantes de fundos imobiliários.

3

Análise de Valor

DS DS
OSRU VMP

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- O imóvel está situado nas proximidades do Aeroporto de Viracopos, com entorno de baixa densidade e usos diversos, tais como residencial o predominante, além de rural e industrial;
- O imóvel possui especificações técnicas construtivas medianas e encontra-se com 85,17% de ocupação;
- Os contratos de locação vigentes possuem término variando entre 2024 e 2028;
- A oferta de galpões para locação atualmente no município pode ser considerada alta se comparada a outras regiões do estado, tendo ofertas de diversos portes de áreas e diferentes especificações e localizações.

3.1.2 Raciocínio de Valor

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.3 Valor de Mercado

3.1.3.1 Método da Renda – Base Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield ou Cap Rate) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de retorno coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Tendo em vista a totalidade dos contratos de locação vigentes de 26.744 m² e o aluguel médio mensal vigente, ou seja, R\$ 12,10/ m² de ABL, conforme apresentado no item 1.4, apresentamos os seguintes resultados apurados pela análise de sensibilidade cruzada variando o Cap Rate entre 8,75% e 9,75%:

Valor de Venda para Investimento

Base: Método da Renda – Capitalização Direta (Receita Atual)

R\$ 39.820.000,00 a R\$ 44.370.000

O memorial de cálculo está anexado no Apêndice C do presente relatório.



3.1.3.2 Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Realizamos um fluxo de caixa para apurar o valor de venda com base no método da renda, utilizando as seguintes premissas:

PREMISSAS	
Área locável (m²):	31.400,00
Aluguel de Mercado (R\$/m²):	13,00
Carência Novas Locações:	6 meses
Crescimento do Aluguel Projetado (% a.a):	1º a partir do 5º ano até o fim do fluxo
Probabilidade de Renovação dos contratos:	85%
Comissões Novas Locações / Renovações:	1,5 / 0,5 aluguel
Despesas Não Reembolsáveis (Condomínio IPTU):	R\$ 1,50/m² R\$ 0,73/m²
Taxa de Desconto Fluxo:	9,00% a 10,00%
Cap. Rate (10º Ano):	8,25% a 9,25%

Os fluxos de caixa são então trazidos a valor presente a uma taxa de desconto adequada a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A tabela a seguir resume os resultados apurados:

Valor de Mercado – Venda para Investimento

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

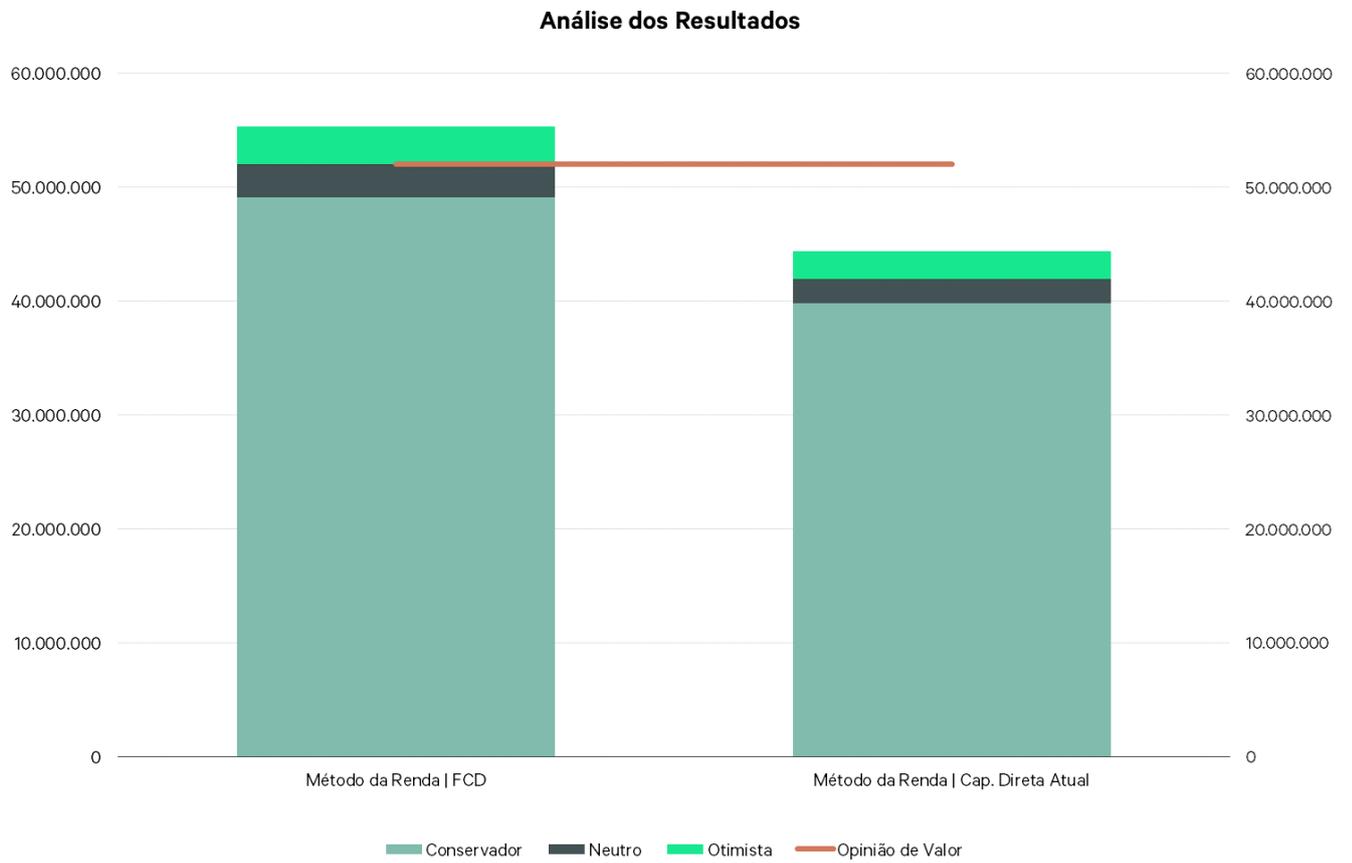
R\$ 49.100.000 a R\$ 55.300.000

A memória de cálculo de valoração e fluxo de caixa estão anexados ao Apêndice D do presente relatório.

DS DS
DSRU VMF

3.1.4 Análise dos Resultados

O gráfico abaixo apresenta a análise dos resultados obtidos.



DS DS
OSRU VMF

3.2 Valoração

Opinião de Valor

a) Valor de Mercado para Venda

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 31 de dezembro de 2023, estava em torno de **R\$ 52.000.000,00 (Cinquenta e Dois Milhões de Reais)**.

^{DS} ^{DS}
OSRU VMP

Apêndices

—DS —DS
OSRU VMF

A

Fotografias

DS DS
OSRU VMF

Fotografias



ACESSO



PORTARIA



ESTACIONAMENTO



VISÃO GALPÕES



VISTA EXTERNA - GALPÃO



VISTA EXTERNA - GALPÃO



VISTA INTERNA - RECEPÇÃO GALPÃO



VISTA INTERNA - GALPÃO



VISTA INTERNA - GALPÃO



VISTA INTERNA - GALPÃO



VISTA INTERNA - MEZANINO



VISTA INTERNA - GALPÃO



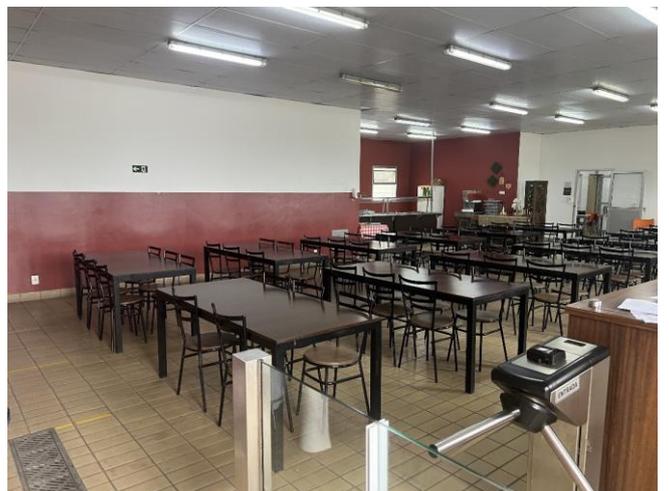
VISTA INTERNA - GALPÃO



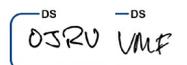
AUDITÓRIO



ADMINISTRATIVO



RESTAURANTE



B

Evidências de Mercado

DS DS
OSRU VMP

Evidências de Mercado

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Por este método, a receita potencial de locação aplicável a um imóvel foi definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores: (i) fator de oferta: desconto de até 10% nos preços pedidos, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região; (ii) fator localização: equilibrou as diferenças de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo algumas mais nobres do que outras quanto ao logradouro, acessibilidade viária e aos transportes públicos, infraestrutura de comércio e serviços; (iii) fator especificação: faz menção às diferenças qualitativas físicas dos imóveis, tais como formato, leiaute construtivo e porte do galpão, pé direito livre, carga de piso, quantidade de docas, estacionamento, entre outras características construtivas e especificações técnicas.

As evidências de mercado utilizadas foram disponibilizadas e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.



C

Memorial de Cálculo - Capitalização Direta

DS DS
OSRU VMF

Método da Renda – Capitalização Direta

Método da Renda – Base Capitalização Direta

Premissas Utilizadas | Capitalização Direta

Premissa	Valor
Área Locável	31.400,00 m ²
Área Ocupada	26.744,00 m ²
Aluguel Atual	12,10 R\$/mês
Aluguel Potencial	13,00 R\$/m ² /mês
Receitas Diversas	R\$/mês
Taxa de Capitalização	9,25%

Análise de Sensibilidade | Capitalização Direta Receita Atual

Taxa de Capitalização (a.a.)	Receita Atual Anual	
	R\$	
	R\$	3.882.351
8,75%	R\$	44.370.000,00
9,25%	R\$	41.970.000,00
9,75%	R\$	39.820.000,00

DS DS
OSRU VMF

D

Memorial de Cálculo - Fluxo de Caixa Descontado

DS DS
OSRU VMF

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Hedge_CLIS_De23 (Amounts in USD)

	Forecast											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Total
For the Years Ending	<u>dez-2024</u>	<u>dez-2025</u>	<u>dez-2026</u>	<u>dez-2027</u>	<u>dez-2028</u>	<u>dez-2029</u>	<u>dez-2030</u>	<u>dez-2031</u>	<u>dez-2032</u>	<u>dez-2033</u>	<u>dez-2034</u>	
Rental Revenue												
Potential Base Rent	4,583,847	4,929,929	4,981,107	4,898,400	4,898,400	4,908,326	4,946,643	4,985,770	5,028,040	5,078,020	5,128,566	54,367,047
Absorption & Turnover Vacancy	-393,692	-161,408	-45,786	-62,738	-25,631	-91,963	-80,363	-90,730	-130,571	-26,097	-64,252	-1,173,230
Free Rent	-390,640	-70,902	-79,256	-112,928	-22,347	-55,020	-100,351	-81,657	-117,514	0	-81,548	-1,112,163
Scheduled Base Rent	3,799,516	4,697,619	4,856,065	4,722,734	4,850,422	4,761,343	4,765,929	4,813,382	4,779,955	5,051,923	4,982,766	52,081,654
Total Rental Revenue	3,799,516	4,697,619	4,856,065	4,722,734	4,850,422	4,761,343	4,765,929	4,813,382	4,779,955	5,051,923	4,982,766	52,081,654
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	772,731	812,576	832,410	829,502	835,867	824,645	826,750	825,158	818,740	836,005	829,881	9,044,265
Total Other Tenant Revenue	772,731	812,576	832,410	829,502	835,867	824,645	826,750	825,158	818,740	836,005	829,881	9,044,265
Total Tenant Revenue	4,572,246	5,510,195	5,688,475	5,552,236	5,686,289	5,585,988	5,592,679	5,638,540	5,598,695	5,887,928	5,812,647	61,125,919
Potential Gross Revenue	4,572,246	5,510,195	5,688,475	5,552,236	5,686,289	5,585,988	5,592,679	5,638,540	5,598,695	5,887,928	5,812,647	61,125,919
Effective Gross Revenue	4,572,246	5,510,195	5,688,475	5,552,236	5,686,289	5,585,988	5,592,679	5,638,540	5,598,695	5,887,928	5,812,647	61,125,919
Operating Expenses												
IPTU	275,064	275,064	275,064	275,064	275,064	275,064	275,064	275,064	275,064	275,064	275,064	3,025,704
Condominio	565,200	565,200	565,200	565,200	565,200	565,200	565,200	565,200	565,200	565,200	565,200	6,217,200
Total Operating Expenses	840,264	9,242,904										
Net Operating Income	3,731,982	4,669,931	4,848,211	4,711,972	4,846,025	4,745,724	4,752,415	4,798,276	4,758,431	5,047,664	4,972,383	51,883,015
Leasing Costs												
Leasing Commissions	19,841	51,207	57,240	81,559	16,140	39,737	72,476	58,975	84,871	0	58,896	540,941
Total Leasing Costs	19,841	51,207	57,240	81,559	16,140	39,737	72,476	58,975	84,871	0	58,896	540,941
Capital Expenditures												
FRA	55,980	70,049	72,723	70,680	72,690	71,186	71,286	71,974	71,376	75,715	74,586	778,245
Total Capital Expenditures	55,980	70,049	72,723	70,680	72,690	71,186	71,286	71,974	71,376	75,715	74,586	778,245
Total Leasing & Capital Costs	75,820	121,256	129,963	152,239	88,830	110,922	143,762	130,949	156,248	75,715	133,482	1,319,186
Cash Flow Before Debt Service	3,656,162	4,548,675	4,718,248	4,559,733	4,757,195	4,634,802	4,608,653	4,667,327	4,602,184	4,971,949	4,838,901	50,563,829
Cash Flow Available for Distribution	3,656,162	4,548,675	4,718,248	4,559,733	4,757,195	4,634,802	4,608,653	4,667,327	4,602,184	4,971,949	4,838,901	50,563,829

Para mais informações

Víctor Mandarano Ferreira

Consultor
(11) 2110-9188
victor.ferreira@cbre.com

Beatriz Figueiredo de Souza

Consultora
(11) 2110-9188
beatriz.souza@cbre.com

Gabriela Gregori Stocco, MRICS

Gerente Senior
(11) 2110-9182
gabriela.gregori@cbre.com

CBRE BRASIL

DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL

Avenida das Nações Unidas, 14.171
Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar
CEP 04.794-000
São Paulo - SP
Creci J-02.569

DS DS
OSRU VMP

CBRE ©2023 Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas neste relatório pertencentes à CBRE - incluindo, mas não se limitando, a suas operações, funcionários, tecnologia e clientes - são proprietárias e confidenciais, e são fornecidas com o entendimento de que serão mantidas em sigilo e não serão divulgadas a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. A CBRE e o logotipo da CBRE são marcas de serviço da CBRE, Inc. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários e o uso de tais logotipos não implica qualquer afiliação ou endosso da CBRE..

ANEXOS VII

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76, 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 (“**Administradora**”), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, expedido em 05 de julho de 2018, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.466.467/0001-98, (“**Fundo**”), e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“**Gestora**”), vêm, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única do Fundo a ser realizada nos termos do Capítulo 6 do regulamento do Fundo datado de 19 de fevereiro de 2024 (“**Regulamento**”), de forma não presencial, por meio de consulta formal a ser enviada após o encerramento da oferta da 1ª emissão de cotas da Classe Única do Fundo (“**Consulta Formal**”), nos termos da Cláusula 6.4 do Regulamento do Fundo e do parágrafo 5º do artigo 76 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Assembleia de Conflito**” e “**Resolução CVM nº 175**”, respectivamente), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potenciais situações de conflito de interesses, na forma do inciso IV do art. 12 da Resolução CVM nº 175 e do item 6.1.1. do Regulamento do Fundo, e que terá as características abaixo descritas:

Convocação da Assembleia

A Assembleia de Conflito será convocada mediante Consulta Formal, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do inciso II do item 6.3.4 do Regulamento.

A Administradora ressalta que a convocação da A Assembleia Conflito de Interesses ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, A Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, e, portanto, estará disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBL/).

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia

Tendo em vista que o objetivo do Fundo é o investimento em Ativos-Alvo em situação de potencial conflito de interesses, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, a Assembleia Conflito de Interesses terá como ordem do dia o seguinte:

(i) a aprovação da aquisição, pelo Fundo, do empreendimento imobiliário localizado na Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP (“**CLIS**”), de titularidade do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**HLOG**”), inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72, fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, com investimento total de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda (“**CCV**”) com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel (“**Primeira Parcela**”); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), a ser pago em parcelas iguais, em 180 (cento e oitenta), 360 (trezentos e sessenta) e 540 (quinhentos e quarenta) dias, respectivamente, do pagamento da Primeira Parcela, em moeda corrente, observado que poderá ocorrer a compensação de créditos entre o Fundo e o HLOG (“**Parcelas Compensação**”);

(ii) a aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros:

- a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;
- c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos;
- d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI de um dia; (ii) pela variação do IPCA/IBGE; ou (iii) por taxa de juros pré-fixadas; e
- e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.

(iii) a aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item II acima; e

(iv) a aprovação da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DO MATERIAL DE APOIO E DO INFORME ANUAL.

As situações de possível conflito de interesses acima dispostas dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Quem poderá participar da Assembleia Geral

Conforme disposto no item 6.6.7 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no “Registro de Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Adicionalmente, conforme previsto no item 6.6.9 do Regulamento, não podem votar na Assembleia Geral (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o item 6.5 do Regulamento, a Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Ainda, a aprovação das matérias indicadas acima dependerá da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe Única tenha

mais de 100 (cem) cotistas; ou metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe Única tenha até 100 (cem) cotistas, de acordo com o item 6.6.1 do Regulamento e com o art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Como participar da Assembleia Geral

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral de duas formas: (i) por meio de procuração outorgada nos termos da Cláusula 6.8 do Regulamento; ou (ii) por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do item 6.4.3 do Regulamento.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma da Convocação à Assembleia Geral, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, nos termos da Convocação à Assembleia Geral, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até às 15h00 do dia da Consulta Formal.

Participação por Procuração

Nos termos do item 2.3.2 do Ofício SRE/CVM nº 1/2021, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia Geral por procuradores legalmente constituídos, na forma da Cláusula 6.8 do Regulamento, desde que sigam os requisitos descritos no Ofício.

Considerando as situações de possível conflito de interesses descritas no item “Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia”, será disponibilizado modelo procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas às pessoas por elas designadas, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, para viabilizar o exercício do direito de voto, em seu nome no âmbito da Assembleia Geral de Conflito a ser realizada após o encerramento da Oferta.

Referida procuração não poderá ser outorgada para a Administradora, para a Gestora ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos do Ofício SRE/CVM nº 1/2021, tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflito de Interesses conferirá opção de aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses é (i) facultativa ao Cotista, (ii) outorgada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, (iii) revogável a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito mediante comunicação entregue à Administradora em sua sede ou no seguinte endereço eletrônico: assembleias@hedgeinvest.com.br até às 15h00 do dia da Consulta Formal.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como à aprovação das situações de possível conflito de interesses a serem votadas em Assembleia Geral de Conflito, conforme disposto neste “Manual de Exercício de Voto”, no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses, nos termos do inciso IV do art. 12 da Resolução CVM nº 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

A aprovação das situações de possível conflito de interesses, que será realizada após o encerramento da Oferta, será tratada de forma individual em deliberação específica para cada uma delas, de modo que tais deliberações serão independentes entre si, ou seja, a aprovação dos possíveis conflitos de interesses não implicará a aprovação das outras situações de possível conflito que não tenham sido objeto da aprovação específica.

Esclarecimentos Adicionais

Na data da convocação da Assembleia Especial, a Administradora disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Especial, os Cotistas deverão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi,
CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Telefone: (11) 5412-5400

E-mail: assembleias@hedgeinvest.com.br

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

Fundos.Net:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar os documentos da assembleia)

PROSPECTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

**HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

GESTORA

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS