

Prospecto da Distribuição Pública Primária de Cotas da Quarta Emissão do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 18.307.582/0001-19

na quantidade, inicialmente, de até 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), perfazendo um montante, inicialmente, de

R\$ 197.939.762,30

(cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos)

Código ISIN: "BRHF0CF002"

Código de negociação na B3: "HF0F11"

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2019/017, em 08 de maio de 2019

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários



O HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 18.307.582/0001-19 ("Fundo"), representado por seu administrador HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, 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, de 05 de julho de 2018 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública, inicialmente, de até 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) cotas ("Cotas da 4ª Emissão"), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 4ª emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "4ª Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos) por Cota ("Preço por Cota") observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante, inicialmente, de R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos) ("Montante da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 4ª Emissão, respeitada a colocação mínima correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da 4ª Emissão, perfazendo o montante mínimo de R\$ 974.300,00 (novecentos e setenta e quatro mil e trezentos reais) ("Montante Mínimo"). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da XP INVESTMENTS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação, incluído as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, com a participação do Administrador, acima qualificado, como coordenador contratado ("Coordenador Contratado"). O processo de distribuição das Cotas da 4ª Emissão contará, ainda, com a adesão de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 4ª Emissão junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), que aderiram à carta convite enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). As Participantes Especiais e o Coordenador Contratado estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 23 de maio de 2013, o qual foi registrado junto ao 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1080071, em 03 de junho de 2013. O registro do Fundo foi posteriormente alterado: (i) pelo Administrador, por meio de ato particular celebrado em 11 de outubro de 2017, o qual foi registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1900875, em 09 de novembro de 2017; e (ii) pela assembleia geral de Cotistas, realizada em 08 de outubro de 2018, o qual foi registrado junto ao 1º RTD/RJ, sob o nº 1913109, em 10 de outubro de 2018, e junto ao 4ª Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("4º RTD/SP"), sob o nº 5.359.725, em 04 de janeiro de 2019, sendo esta a versão do regulamento em vigor ("Regulamento").

Nos termos do Regulamento do Fundo, conforme a possibilidade prevista no artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM 472, e de acordo com a solicitação prévia e expressa do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a 4ª Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Máximo Autorizado"). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição das Cotas da 4ª Emissão, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do ato particular celebrado em 17 de abril de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º RTD/SP, sob o nº 5.367.577, em 18 de abril de 2019.

Será devido pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização de Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,00% (três por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,92 (dois reais e noventa e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; e (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que caso após a Data de Liquidação (conforme abaixo definida) seja verificado que o valor total arrecadado com Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item "1" acima, o Administrador deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "1" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas da 4ª Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição (conforme definidos neste Prospecto) dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definidas neste Prospecto), sem limite de participação em relação ao Montante da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional). O investimento nas Cotas da 4ª Emissão por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "5. Fatores de Risco", na página 81 deste Prospecto.

O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 406.322 (quatrocentos e seis mil e trezentas e vinte e duas) Cotas da 4ª Emissão, a critério do Administrador, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "3. Termos e Condições da Oferta", na página 41 deste Prospecto, cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos). O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da 4ª Emissão do Fundo.

A carteira do Fundo é gerida pela HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("Gestor").

As Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta serão registradas para distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas da 4ª Emissão serão liquidadas e custodiadas. A admissão à negociação das Cotas foi deferida, em 03 de maio de 2019, pela B3.

O pedido de registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 22 de abril de 2019.

A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, em 08 de maio de 2019, sob nº CVM/SRE/RFI/2019/017.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 2 DE JANEIRO DE 2019 ("Código ANBIMA").

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS, E FOI CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS DA ANBIMA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS OU DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR CONTRATADO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

AS COTAS DA 4ª EMISSÃO INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 81 DESTA PROSPECTO.

A RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR E
COORDENADOR CONTRATADO

hedge.
INVESTMENTS

GESTOR

hedge.
INVESTMENTS

A data deste Prospecto é 20 de maio de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	13
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	37
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	41
Características da Oferta	43
Contrato de Distribuição	62
Demonstrativo dos Custos da Oferta	65
Cronograma Indicativo da Oferta	65
Outras Informações	66
4. SUMÁRIO DO FUNDO	69
Base Legal	71
Público Alvo	71
Objeto	71
Administração	71
Escrituração	71
Custódia	71
Gestão	72
Taxa de Administração	72
Taxa de Performance	72
Política de Investimento	73
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	73
Características das Cotas	73
Demonstrações Financeiras e Auditoria	73
Assembleia Geral de Cotistas	73
Política de Distribuição de Resultados	74
Rentabilidade Alvo	74
Tributação	74
Principais Fatores de Risco do Fundo	75
Perfil do Administrador e do Gestor	76
5. FATORES DE RISCO	81
6. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR CONTRATADO	103
Coordenador Líder	105
Coordenador Contratado	107
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	109
Relacionamento do Fundo com o Coordenador Líder	111
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	111
Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder	111
Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Gestor	113
Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Escriturador	113
Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Custodiante	114
Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Auditor Independente	114

Relacionamento do Gestor com o Escriturador	114
Relacionamento do Gestor com o Custodiante	114
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente	114
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente	114
ANEXOS	115
Anexo I - Regulamento vigente do Fundo	117
Anexo II - Ato de Aprovação da Emissão e da Oferta	149
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	159
Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	163
Anexo V - Estudo de Viabilidade	167

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 05 de julho de 2018.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e Coordenador Contratado, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e Coordenador Contratado, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos de Liquidez	Significa os ativos de liquidez nos quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, o patrimônio do Fundo não estiver aplicado em Ativos Alvo, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam: cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério do Gestor.
Ativos Alvo	<p>Significa os ativos nos quais o Fundo aplicará primordialmente, de acordo com o seu objeto e conforme estabelecido no Regulamento do Fundo, quais sejam: (i) Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (v) Letras Hipotecárias (LH); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM 401 (CEPAC); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; e (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.</p> <p>Sem prejuízo dos limites por modalidade de ativo dispostos nas regras gerais de fundos de investimento, o investimento do Fundo em Cotas de FII deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo.</p> <p>Com relação ao investimento em Cotas de FII, o Fundo poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada do Administrador e/ou do Gestor, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.</p>

Ato do Administrador	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Cotas da 4ª Emissão, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do ato particular celebrado em 17 de abril de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º RTD/SP, sob o nº 5.367.577, em 18 de abril de 2019.
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 8º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da 4ª Emissão da Oferta pelo Investidor.
Capital Autorizado	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
Central Depositária B3	Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação administrado pela B3.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador e Coordenador Contratado; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM; no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas da 4ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 4ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas em decorrência do Período de Alocação de Ordens, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Contrato de Distribuição	<i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 4ª Emissão do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 18 de abril de 2019, entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência do Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. O Contrato de Distribuição foi aditado pelo “Primeiro Aditamento ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 4ª Emissão do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado, em 02 de maio de 2019, entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência do Gestor.</i>

Contrato de Gestão	<i>“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Investimentos de Fundos de Investimento Imobiliário”</i> celebrado, em 26 de outubro de 2018, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Coordenador Contratado	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, que foi contratada pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Cotas da 4ª Emissão, mediante a celebração de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
Cotas	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotas da 4ª Emissão	As cotas emitidas nesta 4ª Emissão.
Cotas de FII	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo aplicará os recursos captados no âmbito da Oferta.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.701.190/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição das Cotas da 4ª Emissão, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 65 deste Prospecto.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Cotas da 4ª Emissão solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas da 4ª Emissão, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da 4ª Emissão.
Emissão ou 4ª Emissão	A 4ª emissão de Cotas do Fundo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Artigo 53 do Regulamento do Fundo, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.

Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04310-030, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400.
Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da 4ª Emissão	Fator de proporção para subscrição de Cotas da 4ª Emissão durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,82305065245, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas da 4ª Emissão, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 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 tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas da 4ª Emissão no mercado secundário.
Fundo	HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.307.582/0001-19.
Gestor	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.hedgeinvest.com.br .
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IFIX	O Índice de Fundos de Investimento Imobiliário, divulgado pela B3.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores ou Público Alvo	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, considerados em conjunto. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos.
Investimento Mínimo	O valor mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão do Fundo é de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto, e “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional”, na página 56 deste Prospecto.
Investimentos Temporários	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.

Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Lote Adicional	O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 406.322 (quatrocentas e seis mil e trezentas e vinte e duas) Cotas da 4ª Emissão, a critério do Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 4ª Emissão, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo da Oferta será de R\$ 974.300,00 (novecentos e setenta e quatro mil e trezentos reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da 4ª Emissão.
Montante da Oferta	Montante, inicialmente, de R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), correspondente a 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas da 4ª Emissão, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Cotas da 4ª Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas da 4ª Emissão remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Alocação de Ordens, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 4ª Emissão, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio do(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 609.483 (seiscentas e nove mil quatrocentas e oitenta e três) Cotas da 4ª Emissão (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que foram convidadas pelo Coordenador Líder por meio de carta convite enviada pela B3 para auxiliarem na distribuição das Cotas da 4ª Emissão, as quais foram representadas pela B3 na celebração do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Pedido de Subscrição	Pedido de subscrição das Cotas da 4ª Emissão a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
Período de Alocação de Ordens	Período que se inicia em 27 de maio de 2019 (inclusive) e encerra em 13 de junho de 2019 (inclusive).
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 27 de maio de 2019 e 07 de junho de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 65 abaixo.
Período de Subscrição	Período de até 6 (seis) meses contado da divulgação do Anúncio de Início, encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
Pessoas Ligadas	Consideram-se pessoas ligadas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou

participem do controle societário do Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 50 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “4. SUMÁRIO DO FUNDO”, na página 73 deste Prospecto.
Preço por Cota	O preço de cada Cota da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
Prospecto	Este Prospecto da Oferta.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, realizada em 08 de outubro de 2018, o qual foi registrado junto ao 1º RTD/RJ, sob o nº 1913109, em 10 de outubro de 2018 e ao 4º RTD/SP, sob o nº 5359725, em 04 de janeiro de 2019.
Representante dos Cotistas	O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 44, § 2º, do Regulamento.
Taxa de Administração	Taxa de administração, correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, taxa esta que já inclui os serviços de controladoria, custódia e escrituração, a qual 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.
Taxa de Performance	Taxa de performance devida ao Gestor, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus o Gestor, a qual será calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês dos meses de julho e janeiro, respectivamente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a

partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. A Taxa de Performance será de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3 e será calculada da seguinte forma:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB_{corrigida} = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CP_{ajustada} = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas da 4ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 81 a 102 deste Prospecto.

Fundo	Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário.
Coordenador Líder	XP Investimentos, qualificada na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto.
Administrador	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A., qualificado na seção “Definições” na página 5 deste Prospecto.
Gestor	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., qualificado na seção “Definições” na página 6 deste Prospecto.
Montante da Oferta	Inicialmente, R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 4ª Emissão pelo preço unitário de R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos) por Cota, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	Inicialmente, 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade total de Cotas da Oferta ser (i) aumentada em virtude do Lote Adicional, ou (ii) reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 974.300,00 (novecentos e setenta e quatro mil e trezentos reais).
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo e o disposto no Regulamento do Fundo. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos

integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo mantém contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas da 4ª Emissão serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não podem ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Preço por Cota

O preço de cada Cota da 4ª Emissão do Fundo equivalente a 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

Custo Unitário de Distribuição

Será devido pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização de Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,00% (três por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,92 (dois reais e noventa e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 4ª Emissão na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Administrador deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Número de séries

Série única.

Regime de distribuição das Cotas da 4ª Emissão

As Cotas da 4ª Emissão serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Rentabilidade alvo

O Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque superar a variação do IFIX. **A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da 4ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

As Cotas da 4ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição serão canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante da Oferta ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 4ª Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão objeto do Direito de Preferência ou do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Cotista, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Cotista ou por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou aos Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, terá devolvidos os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da

Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas da 4ª Emissão, veja a seção “5. Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da 4ª Emissão.

A quantidade máxima de Cotas da 4ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da 4ª Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rio de Janeiro: Av. Almirante Barroso, 52 – 2º andar – Centro São Paulo: R. Boa Vista, 176 – 1º Subsolo – Centro Telefones para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações: 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) 0800 7209285 (demais localidades). O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da 4ª Emissão a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta à colocação do Montante da Oferta observados os termos e condições descritos na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 45 e seguintes deste Prospecto. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO “3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO E “5. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA”, NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

A integralização das Cotas da 4ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da 4ª Emissão, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador e Coordenador Contratado; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, informando o montante de Cotas da 4ª Emissão subscritas e integralizadas na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 4ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas da 4ª Emissão receberá recibo de Cotas da 4ª Emissão. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 4ª Emissão por ele

adquirida, e se converterá em tal Cota da 4ª Emissão no mês seguinte ao de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento, o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 4ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 4ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas da 4ª Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de divulgação do Anúncio de Encerramento. A partir do mês seguinte ao da divulgação do Anúncio de Encerramento, com a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas. **Para mais informações acerca das regras de investimentos do Fundo, veja a Seção “Definições – Investimentos Temporários”, na página 7 deste Prospecto, o Capítulo IV do Regulamento, e a Seção “4. SUMÁRIO DO FUNDO – Política de Investimentos”, na página 73 deste Prospecto.**

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado 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 dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão. **Os Investidores devem ler atentamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 102 deste Prospecto.**

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 4ª Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da

Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 4ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais;
- (ii) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, 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 submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM 400;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas da 4ª Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Cotas da 4ª Emissão a serem distribuídas ao mercado no procedimento de colocação das Cotas aos demais Investidores;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas da 4ª Emissão, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da 4ª Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Alocação de Ordens, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e a ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 4ª Emissão deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição

Participante da Oferta, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 53 deste Prospecto;

- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 4ª Emissão deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional”, na página 55 deste Prospecto;
- (xii) após o término do Período de Alocação de Ordens, nos termos da seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta / Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão”, na página 56 deste Prospecto, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas da 4ª Emissão, conforme a consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xv) a colocação das Cotas da 4ª Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO “3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO E “5. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA”, NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 4ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 4ª Emissão.

Período de Alocação de Ordens

Período que se inicia em 27 de maio de 2019 (inclusive) e encerra em 13 de junho de 2019 (inclusive).

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 4ª Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação de Ordens, o Investidor Não

Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 609.483 (seiscentas e nove mil quatrocentas e oitenta e três) Cotas da 4ª Emissão (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, inclusive Pessoas Vinculadas, ao efetuar o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas da 4ª Emissão que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 4ª Emissão para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O**

FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO;

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 45 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas da 4ª Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de rateio previsto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas da 4ª Emissão correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e

cancelamento”, na página 60 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas da 4ª Emissão, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas da 4ª Emissão, desprezando-se a referida fração; e

- (vi) as Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 60 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 81 A 102 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS DA 4ª EMISSÃO, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) 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(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO 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 PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas da 4ª Emissão objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Cotas da 4ª Emissão, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas da 4ª Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da 4ª Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas da 4ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas da 4ª Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas da 4ª Emissão. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá manter a quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas da 4ª Emissão a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 4ª Emissão para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na seção “Distribuição Parcial” na página 45 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas da 4ª Emissão, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 60 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas da 4ª Emissão remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Alocação e Liquidação da Oferta / Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder divulgará o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, terá devolvidos os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito

de Preferência, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na data de encerramento do Procedimento de Alocação de Ordens, seja verificado pelo Coordenador Líder que o valor efetivamente colocado na Oferta foi inferior ao Montante Mínimo, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou aos Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data de encerramento do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de

Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Cotas da 4ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 4ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 4ª Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas da 4ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta e, em decorrência dessa falha, o montante total da Oferta seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da 4ª Emissão receberá recibo de Cota da 4ª Emissão. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 4ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 4ª Emissão no mês seguinte ao de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento, o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e obtida autorização da B3, quando as Cotas da 4ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a seção “Direito de Preferência” na página 48 deste Prospecto.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 4ª Emissão ainda não

estejam convertidos em Cotas da 4ª Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de divulgação do Anúncio de Encerramento. A partir do mês seguinte ao da divulgação do Anúncio de Encerramento, com a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas. **Para mais informações acerca das regras de investimentos do Fundo, veja a Seção “Definições – Investimentos Temporários”, na página 7 deste Prospecto, o Capítulo IV do Regulamento, e a Seção “4. SUMÁRIO DO FUNDO – Política de Investimentos”, na página 73 deste Prospecto.**

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado 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 dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão. **Os Investidores devem ler atentamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 102 deste Prospecto.**

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS**

VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.

Negociação no Mercado Secundário

As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas da 4ª Emissão serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas da 4ª Emissão subscritas ficarão livres para negociação no mercado secundário depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, obtida a autorização da B3 e a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado 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 dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.

Investidores ou Público Alvo

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 4ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 4ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 4ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 4ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.

Alteração das circunstâncias,

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a

**revogação ou modificação,
suspensão e cancelamento da
Oferta**

modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e Coordenador Contratado, da CVM e da B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os

Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas da 4ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

Investimento Mínimo

O valor mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão do Fundo é de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto, e “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional”, na página 56 deste Prospecto.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, 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. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, na página 81 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 81 A 102 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 66 deste Prospecto.

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR CONTRATADO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador e Coordenador Contratado

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 04538-080, São Paulo – SP

A/C: Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Telefone: (11) 3124-4100

E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br

Website: www.hedgeinvest.com.br

O Coordenador Líder contratou o Administrador como Coordenador Contratado para participar da Oferta, o qual está regularmente habilitado para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares

CEP 04543-010 - São Paulo - SP

A/C: Fábio Fukuda e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Participantes Especiais

O Coordenador Líder contratou como Participantes Especiais para participar da Oferta: Ativa Investimentos S/A Corretora de Títulos, Câmbio e Valores (CNPJ/ME nº 33.775.974/0001-04); Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (CNPJ/ME nº 74.014.747/0001-35); Banco BTG Pactual S.A. (CNPJ/ME nº 30.306.294/0001-45); Banco BNP Paribas Brasil S/A (CNPJ/ME nº 01.522.368/0001-82); Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 61.855.045/0001-32); XP Investimentos (marca Clear Corretora) (CNPJ/ME nº 02.332.886/0011-78); Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 00.336.036/0001-40); Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ/ME nº 92.858.380/0001-18); Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 42.584.318/0001-07); Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. (CNPJ/ME nº 62.169.875/0001-79); Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00); Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 05.816.451/0001-15); Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 27.652.684/0001-62); Guide Investimentos S/A Corretora de Valores (CNPJ/ME nº 65.913.436/0001-17); H. Commcor DTVM Ltda. (CNPJ/ME nº 01.7886147/0001-50); Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 18.945.670/0001-46); Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda. (CNPJ/ME nº 12.392.983/0001-38); Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 05.389.174/0001-01); Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities (CNPJ/ME nº 52.904.364/0001-08); Nova Futura CTVM Ltda. (CNPJ/ME nº 04.257.795/0001-79); Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 43.060.029/0001-71); Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25); Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ/ME nº 00.997.804/0001-07); Planner Corretora de Valores S.A. (CNPJ/ME nº 00.806.535/0001-54); XP Investimentos (marca Rico Investimentos)

(CNPJ/ME nº 02.332.886/0016-82); e Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A. (CNPJ/ME nº 62.285.390/0001-40), as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato das Participantes Especiais encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

Gestor	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi CEP 04538-080, São Paulo – SP A/C: André Luiz de Santos Freitas Telefone: (11) 3124-4100 E-mail: imobiliario@hedgeinvest.com.br Website: www.hedgeinvest.com.br
Custodiante	ITAÚ UNIBANCO S.A. Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Itaúsa, Jabaquara CEP 04344-902, São Paulo – SP Telefone: (11) 5029-4846 Website: www.itaucustodia.com.br
Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar CEP 04310-030, São Paulo – SP Telefone: (11) 2740-2906 Website: www.itaub.com.br
Assessores Legais do Coordenador Líder	LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar CEP 04533-014, São Paulo - SP A/C: Roberto Zarour Telefone: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com Website: www.lefosse.com.br
Assessores Legais do Gestor	FREITAS LEITE ADVOGADOS Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, Vila Olímpia CEP 04552-040 - São Paulo – SP A/C: Luiz Paulo Lago Daló/Maria Eugênia Castellari Telefone: (11) 3728-8100 E-mail: lpdalo@freitasleite.com.br /mcastellari@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br
Auditores Independentes do Fundo	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar CEP 04530-904, São Paulo – SP A/C: Ruy Borges/Marília Soares/Miguel Saadi Telefone: (11) 2573-3000 E-mail: rui.borges@br.ey.com / marilia.soares@br.ey.com / miguel.saadi@br.ey.com / juridico.sp@br.ey.com Website: www.ey.com/br/pt/home

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A presente Oferta se restringe às Cotas da 4ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

Autorização

Nos termos do Regulamento do Fundo, conforme a possibilidade prevista no artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM 472, e de acordo com a solicitação prévia e expressa do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a 4ª Emissão de Cotas e a presente Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do Regulamento, observado o Capital Máximo Autorizado. De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Cotas da 4ª Emissão, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do ato particular celebrado em 17 de abril de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º RTD/SP, sob o nº 5.367.577, em 18 de abril de 2019. O Preço por Cota corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 28 de fevereiro de 2019, de acordo com os critérios estabelecidos no Artigo 26 do Regulamento.

Fundo

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo”, datado de 23 de maio de 2013, o qual foi registrado junto ao 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1080071, em 03 de junho de 2013.

O Fundo é regido pelo “Regulamento do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário”, o qual foi registrado junto ao 1º RTD/RJ, sob o nº 1913109, em 10 de outubro de 2018, e junto ao 4º RTD/SP, sob o nº 5.359.725, em 04 de janeiro de 2019, sendo esta a versão do Regulamento em vigor.

Número da Emissão

A presente emissão representa a 4ª Emissão de Cotas do Fundo.

A Oferta

As Cotas da 4ª Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Registro da Oferta na CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/017, em 08 de maio de 2019.

Quantidade de Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, realizará a distribuição pública, inicialmente, de 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas da 4ª Emissão, ao preço de R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos) por Cota, perfazendo o

montante, inicialmente, de R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da colocação total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, desde que mediante comunicação prévia e expressa pelo Gestor, poderá optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, ou seja, em até 406.322 (quatrocentas e seis mil e trezentas e vinte e duas) Cotas da 4ª Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas da 4ª Emissão oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas da 4ª Emissão também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Cotas da 4ª Emissão poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas, mediante exercício total ou parcial do Lote Adicional.

Preço por Cota

No contexto da Oferta, o preço de cada Cota da 4ª Emissão será de R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Custo Unitário de Distribuição

Será devido pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizam Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,00% (três por cento) sobre o valor unitário da Cota da 4ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 2,92 (dois reais e noventa e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos Custos Unitários de Distribuição das Cotas da 4ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 4ª Emissão na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Administrador deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas da 4ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas da 4ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 4ª Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão objeto do Direito de Preferência, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Cotista, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Cotista ou por Investidor, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou aos Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, terá devolvidos os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas da 4ª Emissão, veja a seção “5. Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Cotas da 4ª Emissão

As Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da 4ª Emissão, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 45).

Limites de aplicação em Cotas da 4ª Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão do Fundo é de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto, e “3. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional”, na página 56).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas da 4ª Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Adicionalmente, se o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição válidos de investidores exceder o total de Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito

individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo mantém contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas da 4ª Emissão serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas da 4ª Emissão não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Dentre as vantagens de se investir neste produto, destacam-se:

- **Acesso diferenciado ao mercado imobiliário:** aquisição de ativos imobiliários de grande porte com valor reduzido de entrada e possibilidade de fracionamento;
- **Benefícios fiscais:** rendimentos imobiliários da carteira do Fundo são isentos de imposto de renda e o cotista (pessoa física) pode ser isento do imposto sobre os rendimentos distribuídos, desde que o FII possua no mínimo 50 cotistas, a aplicação de cada cotista seja inferior a 10% do Patrimônio Líquido do Fundo, e se as quotas forem exclusivamente negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- **Poder de negociação:** devido ao volume dos fundos, é possível obter condições exclusivas;
- **Diversificação de investimentos:** baixa correlação com outras classes de ativos e possibilidade de aquisição de ativos imobiliários de diversos segmentos;
- **Distribuição de rendimentos:** fundos imobiliários devem distribuir 95% do seu resultado semestral;
- **Liquidez:** através da negociação de cotas na Bolsa de Valores, é possível ter liquidez superior se comparada a aquisição do ativo imobiliário diretamente¹;
- **Praticidade:** gestor é responsável por toda a documentação, análises e operacional dos investimentos; e
- **Gestão Profissional:** produto regulado e fiscalizado, gerenciado por profissionais experientes no mercado Imobiliário e de capitais.

⁽¹⁾ Não há garantias de liquidez no mercado secundário.

Público Alvo

O Fundo é destinado a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Destinação de recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta, incluindo no caso de distribuição parcial, serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita em seu Regulamento. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da 4ª Emissão.

A quantidade máxima de Cotas da 4ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da 4ª Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rio de Janeiro: Av. Almirante Barroso, 52 – 2º andar – Centro

São Paulo: R. Boa Vista, 176 – 1º Subsolo – Centro

Telefones para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas)

0800 7209285 (demais localidades).

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da 4ª Emissão a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial” na página 45 e seguintes deste Prospecto. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO “3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO E “5. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA”, NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

A integralização das Cotas da 4ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador e Coordenador Contratado; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, informando o montante de Cotas da 4ª Emissão subscritas e integralizadas na Data de Liquidação do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 4ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas da 4ª Emissão receberá recibo de Cotas da 4ª Emissão. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 4ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 4ª Emissão no mês seguinte ao de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento, o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 4ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 4ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas da 4ª Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de divulgação do Anúncio de Encerramento. A partir do mês seguinte ao da divulgação do Anúncio de Encerramento, com a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas. **Para mais informações acerca das regras de investimentos do Fundo, veja a Seção “Definições – Investimentos Temporários”, na página 7 deste Prospecto, o Capítulo IV do Regulamento, e a Seção “4. SUMÁRIO DO FUNDO – Política de Investimentos”, na página 73 deste Prospecto.**

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado 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 dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão. **Os investidores devem ler atentamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 102 deste Prospecto.**

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Prazo da Oferta

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no Artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da 4ª Emissão da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 4ª Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 4ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 4ª Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 4ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais;
- (ii) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, 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 submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM 400;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas da 4ª Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Cotas da 4ª Emissão a serem distribuídas ao mercado no procedimento de colocação das Cotas aos demais Investidores;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas da 4ª Emissão, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da 4ª Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Alocação de Ordens, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e a ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 4ª Emissão deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 53 deste Prospecto;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 4ª Emissão deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional”, na página 55 deste Prospecto;
- (xii) após o término do Período de Alocação de Ordens, nos termos da seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta / Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão”, na página 56 deste Prospecto, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas da 4ª Emissão, conforme a consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xv) a colocação das Cotas da 4ª Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO “3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO E “5. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA”, NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 4ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da 4ª Emissão.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 4ª Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação de Ordens, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 609.483 (seiscentas e nove mil quatrocentas e oitenta e três) Cotas da 4ª Emissão (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, inclusive Pessoas Vinculadas, ao efetuar o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas da 4ª Emissão que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 4ª Emissão para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTES PROSPECTOS;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 45 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas da 4ª Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado

ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de rateio previsto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto;

- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas da 4ª Emissão correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento”, na página 60 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas da 4ª Emissão, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas da 4ª Emissão, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 60 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 81 A 102 DESTA PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS DA 4ª EMISSÃO, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 4ª EMISSÃO, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA

INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) 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(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO 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 PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas da 4ª Emissão objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Cotas da 4ª Emissão, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas da 4ª Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da 4ª Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas da 4ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas da 4ª Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas da 4ª Emissão. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá manter a quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas da 4ª Emissão a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 4ª Emissão para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE**

PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTES PROSPECTOS;

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na seção “Distribuição Parcial” na página 45 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas da 4ª Emissão, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 60 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas da 4ª Emissão remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Alocação e Liquidação da Oferta / Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, terá devolvidos os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na data de encerramento do Procedimento de Alocação de Ordens, seja verificado pelo Coordenador Líder que o valor efetivamente colocado na Oferta foi inferior ao Montante Mínimo, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou aos Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data de encerramento do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Cotas da 4ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 4ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 4ª Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas da 4ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta e, em decorrência dessa falha, o montante total da Oferta seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da 4ª Emissão receberá recibo de Cota da 4ª Emissão. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 4ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 4ª Emissão no mês seguinte ao de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento, o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 4ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a seção “3. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Direito de Preferência” na página 48 deste Prospecto.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 4ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas da 4ª Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de divulgação do Anúncio de Encerramento. A partir do mês seguinte ao da divulgação do Anúncio de Encerramento, com a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas. **Para mais informações acerca das regras de investimentos do Fundo, veja a Seção “Definições – Investimentos Temporários”, na página 7 deste Prospecto, o Capítulo IV do Regulamento, e a Seção “4. SUMÁRIO DO FUNDO – Política de Investimentos”, na página 73 deste Prospecto.**

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado 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 dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão. **Os Investidores devem ler atentamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 102 deste Prospecto.**

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 4ª Emissão ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**

Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 4ª Emissão, é a seguinte:

Mês	Quantidade de Cotas do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo	Valor Patrimonial das Cotas
02/2019	2.364.805	R\$ 230.397.795,78	R\$ 97,427820
01/2019	2.364.805	R\$ 230.667.555,10	R\$ 97,541893
12/2018	2.364.805	R\$ 226.457.047,34	R\$ 95,761404

Posição patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 4ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 4ª Emissão Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão ^(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão ^(*) (R\$)
1	1.000	2.365.805	230.495.225,78	97,43
2	2.031.610	4.396.415	428.337.558,08	97,43
3	2.437.932	4.802.737	467.925.510,54	97,43

^(*)Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de fevereiro de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante da Oferta, acrescido das Cotas da 4ª Emissão do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 28 de fevereiro de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e Coordenador Contratado, da CVM e da B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até

então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas da 4ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação no mercado secundário

As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas da 4ª Emissão serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas da 4ª Emissão subscritas ficarão livres para negociação no mercado secundário depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, obtida a autorização da B3 e a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas.

Não obstante, exclusivamente, as Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado 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 dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão.

Os investidores devem ler atentamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 81 a 102 deste Prospecto.

Cotação das Cotas

Segue abaixo o histórico de negociação das Cotas nos períodos indicados a seguir:

COTAÇÕES MENSAIS—ÚLTIMOS 6 MESES ¹			
MÊS	COTAÇÃO MÍNIMA	COTAÇÃO MEDIA	COTAÇÃO MÁXIMA
Março/2019	R\$ 99,43	R\$ 100,09	R\$ 100,85
Fevereiro/2019	R\$ 96,50	R\$ 97,67	R\$ 99,86
Janeiro/2019	R\$ 91,50	R\$ 95,79	R\$ 97,49
Dezembro/2018	R\$ 88,45	R\$ 89,63	R\$ 92,50
Novembro/2018	R\$ 88,25	R\$ 89,20	R\$ 90,99
Outubro/2018	R\$ 83,50	R\$ 84,91	R\$ 88,10

¹ Até 29 de março de 2019

COTAÇÕES TRIMESTRAIS—ÚLTIMOS 2 ANOS ²			
TRIMESTRE	COTAÇÃO MÍNIMA	COTAÇÃO MEDIA	COTAÇÃO MÁXIMA
1º Trimestre/2019	R\$ 91,5	R\$ 97,85	R\$ 100,85
4º Trimestre/2018	R\$ 83,5	R\$ 87,91	R\$ 92,5
3º Trimestre/2018	R\$ 85,25	R\$ 89,45	R\$ 93,5
2º Trimestre/2018	R\$ 85,81	R\$ 95,6	R\$ 100
1º Trimestre/2018	R\$ 97,58	R\$ 99,36	R\$ 100,4
4º Trimestre/2017	N/A	N/A	N/A
3º Trimestre/2017	N/A	N/A	N/A
2º Trimestre/2017	N/A	N/A	N/A

² Até 29 de março de 2019

COTAÇÕES ANUAIS—ÚLTIMOS 5 ANOS ³			
ANO	COTAÇÃO MÍNIMA	COTAÇÃO MEDIA	COTAÇÃO MÁXIMA
2019	R\$ 91,5	R\$ 97,85	R\$ 100,85
2018	R\$ 83,5	R\$ 93,08	R\$ 100,4
2017	N/A	N/A	N/A
2016	N/A	N/A	N/A
2015	N/A	N/A	N/A

³ Até 29 de março de 2019

- (1) Cotação Máxima: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Cotação Média: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Cotação Mínima: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas da 4ª Emissão serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga pelos subscritores de Cotas da 4ª Emissão, na Data de Liquidação:

(i) Comissão de estruturação: o valor correspondente a 1,0% (um por cento) calculado com base no montante efetivamente distribuído da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional; e

(ii) Comissão de distribuição: o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) calculado com base no montante efetivamente distribuído da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, conforme o caso, no âmbito do Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Os pagamentos aqui previstos deverão ser feitos em moeda corrente nacional, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis imediatamente posterior à Data de Liquidação das Cotas da 4ª Emissão.

Os subscritores das Cotas da 4ª Emissão, arcarão com todos os custos e despesas relacionados à Oferta e à captação dos recursos, inclusos no Custo Unitário de Distribuição. Neste sentido, além do comissionamento, arcarão com todas as despesas gerais de estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos das Cotas e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos assessores legais; (iv) custos e despesas gerais do Administrador, auditores independentes, entre outros prestadores de serviços, conforme aplicável; (v) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (vi) taxa de registro junto à B3; (vii) taxa de registro da Oferta junto à CVM e à ANBIMA, conforme aplicável; e (viii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessários para implementação da Oferta; e (ix) outras despesas necessárias à implementação da Oferta. Caso tais despesas decorram de serviços contratados pelo Coordenador Líder, pelo Gestor ou pelo Administrador, conforme o caso, deverão ser reembolsadas pelo Fundo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio pelo Coordenador Líder e/ou pelo Gestor e/ou pelo Administrador, conforme o caso, de cópias dos documentos comprobatórios das despesas, com relação às quais for solicitado o reembolso, desde que tais despesas sejam condizentes com os objetivos da Oferta, sendo certo que toda e qualquer despesa incorrida e a incorrer pelo Coordenador Líder relacionadas à Oferta que considerada em conjunto com as demais despesas por ele já incorridas e a incorrer supere o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), deverá ser prévia e expressamente aprovada pelo Gestor.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto, na página 66.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas da 4ª Emissão do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, notadamente na distribuição de valores mobiliários, vinculadas à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que as Participantes Especiais e o Coordenador Contratado estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

A remuneração das Participantes Especiais e do Coordenador Contratado será regulada por meio do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A remuneração será paga em até 03 (três) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas compõem o Custo Unitário de Distribuição acima definido:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Custo de Distribuição			
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	2.190.810,87	1,08	1,11%
Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	3.286.216,31	1,62	1,66%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16	0,16%
Taxa de Análise B3	11.702,66	0,01	0,01%
Taxa de Registro e Distribuição B3	104.386,89	0,05	0,05%
Taxa de Análise ANBIMA	14.401,00	0,00	0,00%
Outras Despesas	7.469,10	0,01	0,00%
TOTAL(2)	5.932.301,20	2,92	3,00%

⁽¹⁾ Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

⁽²⁾ Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

O montante devido às Participantes Especiais e ao Coordenador Contratado pelo serviço de distribuição das Cotas da 4ª Emissão será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas da 4ª Emissão efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Participantes Especiais e ao Coordenador Contratado.

Preço por Cota (R\$) ⁽¹⁾	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
97,43	2,92	3,00%

⁽¹⁾ O preço a ser pago pelas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos da distribuição serão arcados pela Custo Unitário de Distribuição.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM e à B3	22.04.2019
2.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	20.05.2019
3.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação de Ordens	27.05.2019
4.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	31.05.2019
5.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	06.06.2019
6.	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	07.06.2019

Data de Liquidação do Direito de Preferência		
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10.06.2019
8.	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	13.06.2019
9.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens Data de Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	14.06.2019
10.	Data de Liquidação da Oferta	19.06.2019
11.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	21.06.2019

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação 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 da 4ª Emissão, veja as seções “3. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 60 deste Prospecto.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador e Coordenador Contratado, do Coordenador Líder, e das Participantes Especiais, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador e Coordenador Contratado:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 04538-080, São Paulo - SP

A/C: Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Telefone: (11) 3124-4100

E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br

Website: www.hedgeinvest.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.hedgeinvest.com.br - neste website clicar em “Real Estate” e selecionar o nome do Fundo para acessar o Prospecto.

O Coordenador Líder contratou o Administrador como Coordenador Contratado para participar da Oferta, o qual está regularmente habilitado para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares

CEP 04543-010 - São Paulo - SP

At.: Fabio Fukuda e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.xpi.com.br - neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “4ª emissão de Cotas do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto.

Participantes Especiais:

O Coordenador Líder contratou como Participantes Especiais para participar da Oferta: Ativa Investimentos S/A Corretora de Títulos, Câmbio e Valores (CNPJ/ME nº 33.775.974/0001-04); Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (CNPJ/ME nº 74.014.747/0001-35); Banco BTG Pactual S.A. (CNPJ/ME nº 30.306.294/0001-45); Banco BNP Paribas Brasil S/A (CNPJ/ME nº 01.522.368/0001-82); Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 61.855.045/0001-32); XP Investimentos (marca Clear Corretora) (CNPJ/ME nº 02.332.886/0011-78); Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 00.336.036/0001-40); Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ/ME nº 92.858.380/0001-18); Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 42.584.318/0001-07); Easynvest - Título Corretora de Valores S.A. (CNPJ/ME nº 62.169.875/0001-79); Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00); Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 05.816.451/0001-15); Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 27.652.684/0001-62); Guide Investimentos S/A Corretora de Valores (CNPJ/ME nº 65.913.436/0001-17); H. Comcor DTVM Ltda. (CNPJ/ME nº 01.7886147/0001-50); Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 18.945.670/0001-46); Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda. (CNPJ/ME nº 12.392.983/0001-38); Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 05.389.174/0001-01); Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities (CNPJ/ME nº 52.904.364/0001-08); Nova Futura CTVM Ltda. (CNPJ/ME nº 04.257.795/0001-79); Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 43.060.029/0001-71); Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25); Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ/ME nº 00.997.804/0001-07); Planner Corretora de Valores S.A. (CNPJ/ME nº 00.806.535/0001-54); XP Investimentos (marca Rico Investimentos) (CNPJ/ME nº 02.332.886/0016-82); e Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A. (CNPJ/ME nº 62.285.390/0001-40), as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato das Participantes Especiais encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website:

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Prospecto: <http://sistemas.cvm.gov.br>; neste website clicar em “Ofertas Públicas”, e em “Ofertas em análise”; em seguida, clicar no *link* “Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário”; na página seguinte, seguida clicar no *link* “Prospecto” que se encontra sob o nome do Fundo.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: <http://www.b3.com.br>

Link para acesso ao Prospecto: clicar na seguinte sequência de links: Home > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos, selecionar “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador e Coordenador Contratado, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos websites indicados acima.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

CVM:

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 TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.Net”, e, então, localizar os respectivos “Informe Mensal” e “Informe Trimestral”);

B3:

<http://www.b3.com.br> – neste website acessar “Produtos e Serviços”, clicar em “Negociação”, depois em “Renda Variável” e “Fundos de Investimentos”, nessa ordem, em seguida em “FII” e depois “FIIs listados”, localizar “HEDGE TOP FOFII 3 FDO INV IMOB” e, então, localizar os respectivos “Informe Mensal” e “Informe Trimestral”.

Administrador:

www.hedgeinvest.com.br – neste website clicar em “Real Estate” e selecionar o nome do Fundo e clicar em informes mensais e trimestrais.

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

Essa seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e do Regulamento e não contém todas as informações sobre a Oferta, as Cotas e o Fundo, as quais devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. Para mais informações acerca do Fundo, o potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo I” (página 117 deste Prospecto).

Base Legal. O HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais 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 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Objeto. O objetivo do Fundo é aplicar nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”): (i) Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (“Cotas de FII”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (v) Letras Hipotecárias (LH); (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC); (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; e (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Administração. O Fundo é administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada. O Administrador terá amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, 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; nos casos de destituição do Gestor, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Prospecto e do Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Escrituração. O serviço de escrituração das Cotas é prestado pelo ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.194.353/0001-64.

Custódia. O serviço de custódia das Cotas é prestado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.701.190/0001-04, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

Formador de Mercado: O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação do Formador de Mercado para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas da 4ª Emissão, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 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 tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas da 4ª Emissão no mercado secundário. Não será contratado Formador de Mercado.

Gestão. A carteira do Fundo é gerida pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento. O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, nos ativos que venham a integrar o patrimônio do Fundo. O Gestor deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Taxa de Administração. O Fundo pagará uma Taxa de Administração, a qual corresponde a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, taxa esta que já inclui os serviços de controladoria, custódia e escrituração. 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. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance. O Fundo pagará uma Taxa de Performance ao Gestor, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada do patrimônio líquido.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = Cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da Cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor de forma a buscar proporcionar aos Cotistas a obtenção de renda e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento da remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação das cotas dos Ativos Alvo no mercado de valores mobiliários. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada nos Ativos de Liquidez.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo. Anteriormente à presente 4ª Emissão, o Fundo realizou: **(a)** a primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 28 de fevereiro de 2018, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, tendo sido subscritas e integralizadas 2.208.467 (dois milhões, duzentas e oito mil, quatrocentas e sessenta e sete) cotas da Primeira Emissão e canceladas as cotas não colocadas; **(b)** a segunda emissão de cotas do Fundo, encerrada em 23 de agosto de 2018, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 476, inicialmente, 1.121.133 (um milhão, cento e vinte e uma mil, cento e trinta e três) de cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 88,74 (oitenta e oito reais e setenta e quatro centavos) cada, tendo sido subscritas e integralizadas 156.338 (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e trinta e oito) cotas da Segunda Emissão e canceladas as cotas não colocadas; e **(c)** a terceira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 15 de fevereiro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 476, inicialmente, 1.300.643 (um milhão, trezentas mil, seiscentas e quarenta e três) de cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 95,76 (noventa e cinco reais e setenta e seis centavos) cada, tendo sido subscritas e integralizadas 103.585 (cento e três mil, quinhentas e oitenta e cinco) cotas da terceira emissão e canceladas as cotas não colocadas.

Características das Cotas. As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) estão obrigados a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Demonstrações financeiras e auditoria. O Administrador contratou a Ernst & Young Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à 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. A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (i) Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) Alteração do Regulamento; (iii) Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iv) Emissão de novas Cotas, em montante superior ao Capital Máximo Autorizado; (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vii) Alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação; (viii) Apreciação do laudo de

avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (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) Amortização das Cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma no Regulamento; (xi) Alteração do prazo de duração do Fundo; (xii) Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; (xiii) Alteração da Taxa de Administração; e (xiv) Contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo, em caso de parte relacionada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado do Fundo, nos termos do artigo 31-A e 34 da Instrução CVM 472.

Política de distribuição de resultados. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras. O Fundo deve 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. Os rendimentos auferidos no semestre serão 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.

Rentabilidade Alvo. O Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 – “IFIX”. **A rentabilidade alvo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do Auditor Independente; (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (c) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Tributação

Tributação aplicável ao Fundo. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“Lei nº 11.033/04”) que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015)

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo. Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na

hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, 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, não terá direito à isenção ora prevista. **As informações acima baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.**

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de crédito. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado secundário brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. 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.

Risco da Marcação a Mercado. Os ativos componentes da carteira do 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, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação, 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, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. 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.

Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário podem vir a ser modificadas

no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando os FII ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente dos administradores desses FII quanto ao não enquadramento do FII como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelos FII. Nessas hipóteses, os FII passariam a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago ao Fundo na qualidade de cotista desses FII e, conseqüentemente, aos Cotistas, ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; 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% (vinte e cinco por cento) das cotas. De acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, no caso o Fundo, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Perfil do Administrador e do Gestor

A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ 07.253.652/0001-76, é a responsável pela administração do Fundo, e a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ 26.843.225/0001-01 é a responsável pela gestão do Fundo. As empresas fazem parte da Hedge Investments, grupo independente com foco nas estratégias de fundos voltados ao mercado imobiliário (fundos de investimento imobiliário - FII, fundos de investimento em participações - FIP e carteiras administradas) e multimercado.

A Hedge Investments possuía, no encerramento de fevereiro de 2019, R\$ 3,4 bilhões sob gestão, conforme

abaixo.

Hedge Investments R\$ 3,4 bilhões				
Real Estate R\$ 3,0 bilhões				Multimercado R\$ 441 mi
Brasil Shopping FII (HGBS11) R\$ 1,7 bi	Atrium Shopping FII (ATSA11) R\$ 194 mi	Praça da Moça FII (HMOC11) R\$ 85 mi	West Plaza FII (WPLZ11) R\$ 77 mi	Hedge Commodities R\$ 441 mi
TOP FOFII FII (TFOF11) R\$ 108 mi	TOP FOFII 2 FII (FOFT11) R\$ 108 mi	TOP FOFII 3 FII (HFOF11) R\$ 246 mi	Carteiras Administradas R\$ 301 mi	
Realty Development FII R\$ 97 mi	TCP Industrial Salto R\$ 33 mi			

A equipe foi responsável pela estruturação da área de Investimentos Imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”), onde atingiu R\$ 5 bilhões sob gestão. Juntos desde 2003, sendo precursores de diversas iniciativas como o primeiro FIP brasileiro e o primeiro FII de gestão ativa de portfólio, um fundo focado em shopping centers. A experiência no desenvolvimento de produtos em que a Hedge Investments acredita, investe e compartilha com seus clientes.



*fundos com gestão transferida da CSHG para a Hedge Investments.

Em sua trajetória, foram 16 fundos estruturados (13 FII e 3 FIP), 36 ofertas estruturadas, aproximadamente 500 mil m2 de área locável em 77 propriedades e 32 desinvestidas e mais de 150 contratos de locação/locatários geridos, com investimentos nos segmentos de shopping centers e varejo, imóveis corporativos, galpões logístico industriais, recebíveis imobiliários e residencial.

Experiência profissional dos sócios:

André Freitas

Com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, iniciou sua carreira na Hedging CCM em 1983. Foi fundador da Hedging-Griffo CV, empresa da qual foi sócio-diretor, participando ativamente do desenvolvimento da empresa que se consolidou como uma das melhores empresas de Asset Management independentes do Brasil, além de ser uma das maiores corretoras e ter um dos mais destacados Private Bankings do país. Foi responsável por diversas áreas dentro da HG, em especial a própria corretora, tendo

desenvolvido também diversos produtos de investimento tendo como alvo o mercado de commodities e de títulos e valores mobiliários como um todo. Em 2003 estruturou e atuou por mais de 10 anos como diretor da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários da Hedging-Griffo, posterior Credit Suisse Hedging-Griffo. Foi membro dos conselhos da BM&FBOVESPA S.A., BBM e ANCORD. Atualmente, é membro da Comissão de Acompanhamento de Fundos de Investimento e do Comitê de Produtos Financeiros Imobiliários da ANBIMA. Hoje figura como sócio controlador e responsável pela gestão das carteiras de valores mobiliários na Hedge Investments.

Alexandre Machado

Há 15 anos atuando nos mercados financeiro e imobiliário, iniciou na Hedging-Griffo em 2003 com a função de desenvolver e estruturar a divisão de Real Estate. Responsável pela estruturação de diversas estratégias pioneiras como o primeiro FIP no Brasil e o primeiro FII de gestão ativa de portfólio. Atuou como diretor na Credit Suisse Hedging-Griffo desde 2010, principal responsável pela gestão dos ativos de shopping center e recebíveis imobiliários. Foi representante de FIIs da ANBIMA para o Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE, membro do Comitê de Monitoramento de Fundos da ANBIMA, membro do Comitê de Produtos financeiros e Real Estate – SECOVI, entre outros. Deixou o banco em 2017 para iniciar a Hedge Investments como sócio. É formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e possui MBA em Finanças pelo Insper.

João Phelipe Toazza

Iniciou sua carreira em 2005, participando da estruturação da área de Real Estate na Hedging-Griffo. Participou da estruturação de diversos FIIs e FIPs e responsável pelos portfólios de imóveis comerciais e logísticos / industriais. Membro do Comitê de Investimentos responsável pelas decisões estratégicas dos Fundos nos segmentos de edifícios corporativos, condomínios logísticos e industriais, shopping centers, recebíveis imobiliários e imóveis residenciais. Tornou-se diretor na Credit Suisse Hedging-Griffo em 2014. Em 2017, deixou o banco juntamente com outros diretores e membros da equipe para formar a Hedge Investments como sócio. É formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP e possui pós graduação em Finanças Econômicas pela EESP/FGV.

Maria Cecilia Andrade, CFA

Ingressou em 2006 na Hedging-Griffo, posteriormente Credit Suisse Hedging-Griffo. Trabalhou em todas as ofertas públicas dos fundos da divisão de Real Estate e passou pela gestão e administração dos produtos, tendo se dedicado nos últimos anos aos fundos estruturados de gestão passiva (com ativos definidos) e estruturação de novos produtos. Atua fortemente na representação e fóruns de discussão sobre o mercado de fundos imobiliários com reguladores, autorreguladores e entidades de classe para desenvolvimento da indústria. Em 2017, deixou o banco para iniciar a Hedge Investments com os demais sócios. É formada em Administração de Empresas pela EAESP/FGV.

Mauro Dahruj

Ingressou na Credit Suisse Hedging-Griffo em 2010, participando dos processos de estruturação de fundos imobiliários e atuando na gestão dos produtos com foco em imóveis corporativos e galpões logístico-industriais, responsável pela condução de diversos processos de aquisição e vendas. A partir de 2014, participou da estruturação dos produtos com foco na estratégia de investimento em cotas de fundos imobiliários (*fund of funds*) participando diretamente da sua gestão. Em 2017, deixou a CSHG para formar a Hedge Investments com os demais sócios. É formado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV, com tese no mercado de fundos imobiliários.

Diferenciais da equipe e da gestão

Experiência

Equipe qualificada e integrada com mais de 15 anos de experiência

Track record em diversos segmentos do mercado imobiliário

Gestor com mais de 30 anos de histórico no mercado financeiro

Alinhamento

Atuação independente e alinhada com os interesses do investidor

Participação relevante na maioria dos fundos investidos

Gestão ativa perante os administradores, gestores e demais prestadores de serviço

Eficiência

Dinamismo na negociação de ativos, com eficiência na execução das estratégias

Capacidade de acesso a operações exclusivas (block trades) e ofertas restritas

Alto nível de governança e transparência, com política de rateio de ordens entre os veículos geridos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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 o Administrador e o Gestor 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 do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos de mercado.

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 em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas da 4ª Emissão, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, 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.

II. **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 Alvo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Alvo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como receita, procuradoria e polícia federal em curso, 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.

III. **Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

IV. **Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado secundário brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. 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.

V. **Risco da Marcação a Mercado.** Os ativos componentes da carteira do 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, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação, 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, sendo que

o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. 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.

VI. **Riscos tributários.** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando os FII ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente dos administradores desses FII quanto ao não enquadramento do FII como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelos FII. Nessas hipóteses, os FII passariam a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago ao Fundo na qualidade de cotista desses FII e, conseqüentemente, aos Cotistas, ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; 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% (vinte e cinco por cento) das cotas. De acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, no caso o Fundo, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

VII. **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

VIII. **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 11.638/07, que alterou a Lei 6.040/76 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 nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. 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.

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

X. **Risco jurídico.** 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.

XI. **Risco de decisões judiciais desfavoráveis.** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

XII. **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 o Administrador e 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.

XIII. **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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

XIV. **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XV. **Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez 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 de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar ou liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

XVI. **Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XVII. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação, devendo ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo integrante da carteira do Fundo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XVIII. **Risco de desenquadramento passivo involuntário.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos integrantes da carteira do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XIX. **Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

XX. **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 de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

XXI. **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. 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.

XXII. **Risco operacional.** Os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, 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.

XXIII. **Risco de potencial conflito de interesse.** O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (ii) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. 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, os mesmos poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

XXIV. **Risco do Estudo de Viabilidade.** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

XXV. **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.** O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta 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.

XXVI. **Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo,

seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem 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 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXVII. Risco relativo às novas emissões. 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 novas Cotas 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.

XXVIII. Risco de restrição na negociação. Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XXIX. Risco de Substituição do Gestor. A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

XXX. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. O Gestor, 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 objeto e/ou política de investimento semelhantes ou iguais ao Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor 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.

XXXI. Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor. Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão 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 e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

XXXII. Risco de uso de derivativos. O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. 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, do Administrador, do Gestor 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.

XXXIII. **Riscos relativos aos Ativos Alvo.** O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Alvo, sem qualquer restrição a segmentos ou setores da economia. A Política de Investimento do Fundo determina que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, sendo que o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

XXXIV. **Riscos relativos a aplicação em CRI.** O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item XXXIV abaixo (“**Riscos relativos ao setor imobiliário**”), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

(i) *Riscos tributários*

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(ii) *Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, e poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

(iii) *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI*

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos devidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(iv) *Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI*

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

(v) *Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo*

Os Ativos Alvo 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, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Alvo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(vi) *Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI*

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Alvo, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a

garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XXXV. Riscos relativos ao setor imobiliário. O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ii) *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. Adicionalmente, 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 e para os veículos investidos 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 ;e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação dos veículos investidos pelo 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 dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e seus Cotistas.

(iii) *Risco de 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 dos veículos investidos pelo Fundo, e, conseqüentemente, o Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que 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 FII poderá sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e, conseqüentemente, o desempenho do Fundo. Ainda, os veículos investidos pelo Fundo poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas de sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira dos FII e, conseqüentemente, do Fundo, afetando os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(iv) *Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público*

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste 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 imóveis pelos veículos investidos pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(v) *Risco do incorporador/construtor*

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

(vi) *Risco de vacância*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(vii) *Risco de alterações na lei do inquilinato*

As receitas dos veículos investidos pelo Fundo podem decorrer substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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.

(viii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo 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.

(ix) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração, direta ou indireta, de imóveis 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 imóveis. 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.

(x) *Risco de contingências ambientais*

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xi) *Risco relativo ao Estudo de Viabilidade*

No âmbito da presente Emissão, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

(xii) *Riscos ambientais*

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelos veículos investidos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a 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 dos veículos investidos pelo Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio dos veículos investidos pelo Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, 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 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, empresas e, eventualmente, os veículos investidos Fundo ou os locatários podem sofrer 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 dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, 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 a R\$ 10.000.000,00.

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 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 tenham dificuldade em honrar com os aluguéis 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 aos veículos investidos pelo Fundo, trazendo consequências ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xiii) *Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis*

A atuação dos veículos investidos pelo Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários dos veículos investidos pelo 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 dos veículos investidos pelo Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio, causando prejuízos ao Fundo.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição 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.

(xiv) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xv) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(xvi) *Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário*

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela 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 veículos investidos pelo Fundo ficam sujeitos à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo e o valor de suas Cotas.

(xvii) *Riscos de despesas extraordinárias*

Os veículos investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários dos imóveis investidos, estarão eventualmente sujeitos aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade dos valores mobiliários de emissão dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, das Cotas.

Os veículos investidos pelo Fundo estarão sujeitos a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xviii) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, os veículos investidos pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, 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, bem como o Fundo, na qualidade de cotista dos veículos investidos, poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Fundo, na qualidade de cotista, poderá ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá 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, consequentemente aos Cotistas.

(xix) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o 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 um imóvel por veículo investido pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xx) Risco de reclamação de terceiros veículos investidos pelo Fundo

O administrador de veículo investido pelo Fundo, na qualidade de proprietário fiduciário dos bens integrantes de sua carteira poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome de tal veículo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o veículo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

XXXVI. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimento do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXXVII. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos

- FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

XXXVIII. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XXXIX. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XL. Riscos relativos à Oferta.

(i) Riscos da não colocação do Montante da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante 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, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

(ii) *Risco de não concretização da Oferta*

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, 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 rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 45 deste Prospecto, as Pessoas Vinculadas.

(iii) *Risco de falha de liquidação pelos Investidores*

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

(iv) *Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(v) *Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta*

Conforme previsto no item “Negociação no mercado secundário” na página 61 deste Prospecto, as Cotas da 4ª Emissão subscritas ficarão livres para negociação no mercado secundário depois de, cumulativamente, ser divulgado o encerramento da Oferta, anúncio de distribuição de rendimentos relacionados ao fundo e a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas. 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.

(vi) *Risco de diluição imediata no valor dos investimentos*

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço por Cota seja inferior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas da 4ª Emissão, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(vii) *Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador*

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel de Coordenador Contratado pelo Administrador não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

(viii) *Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta*

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor 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.

(ix) *Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta*

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

(x) *Eventual descumprimento por quaisquer das Participantes Especiais e do Coordenador Contratado de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas da 4ª Emissão, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais e do Coordenador Contratado.*

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Participantes Especiais e do Coordenador Contratado, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial e o Coordenador

Contratado, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) e o Coordenador Contratado em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

(xi) *Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.*

XLI. No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

(xii) *Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos*

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem a Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja inferior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas da 4ª Emissão, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xiii) *Riscos relacionados à subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão fora do ambiente da B3*

De acordo com os termos descritos neste Prospecto, a liquidação das Cotas da 4ª Emissão poderá ocorrer fora do ambiente da B3, junto ao Coordenador Contratado, por meio do Escriturador. Exclusivamente as Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. O Coordenador Contratado somente autorizará a transferência para a custódia da Central Depositária B3 após o encerramento da Oferta ou a verificação da competente condição estabelecida pelo Cotista no respectivo Boletim de Subscrição para efetiva adesão à Oferta. As condições impostas pelos Investidores, para efetiva adesão à Oferta poderão não ser atendidas, hipótese em que os respectivos recursos utilizados para subscrição de Cotas da 4ª Emissão serão devolvidos aos Investidores, cujas condições não tenham sido atendidas até o encerramento do Período de Alocação de Ordens e/ou Período do Exercício do Direito de Preferência, conforme o caso. A transferência das referidas Cotas da 4ª Emissão 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 da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia da preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

XLII. **Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, 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.

XLIII. **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. 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.

6. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR CONTRATADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Coordenador Líder

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture

12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, o Coordenador Líder participou como coordenador líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco VLI (R\$260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R\$180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais (R\$50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A. (R\$398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões) Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A. (R\$458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus (R\$100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R\$155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva (R\$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAn, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R\$374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R\$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R\$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões), Debêntures.

Atualmente, o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 1.000.000 (um milhão) de clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$232.000.000.000,00 (duzentos e trinta e dois bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 4.487 (quatro mil, quatrocentos e oitenta e sete) agentes autônomos.

Coordenador Contratado

Para informações acerca do Coordenador Contratado veja a Seção “Sumário do Fundo – Perfil do Administrador e do Gestor” na página 76 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na 4ª Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Fundo com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços”, na página 79 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Administrador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Administrador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Administrador.

O Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder

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

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou

qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.

Relacionamento do Escriturador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador possuem relação societária entre si, considerando que fazem parte do mesmo grupo econômico.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Escriturador. Adicionalmente, o Coordenador Líder e o Escriturador atuam como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Escriturador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Escriturador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Custodiante com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante possuem relação societária entre si, considerando que fazem parte do mesmo grupo econômico.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Custodiante. Adicionalmente, o Coordenador Líder e o Custodiante atuam como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Custodiante, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Custodiante, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Fundo com o Administrador e Coordenador Contratado

A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua como Administrador do Fundo e Coordenador Contratado, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, o Coordenador Contratado fará jus a um comissionamento que será deduzido do comissionamento a ser pago ao Coordenador Líder, o qual está englobado no Custo Unitário de Distribuição.

Além das remunerações acima mencionadas, o Coordenador Contratado não recebe quaisquer recursos diretamente do Fundo.

O Coordenador Contratado não subscreverá Cotas da 4ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 4ª Emissão, sob regime de melhores esforços.

A contratação do Coordenador Contratado atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Contratado serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 4ª Emissão, o qual será deduzido do comissionamento a ser pago ao Coordenador Líder.

Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor possuem vínculo societário, tendo em vista que estão sob controle comum.

O Administrador, em nome do Fundo, firmou com o Gestor o Contrato de Gestão cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração do Gestor é composta por parcela da Taxa de Administração, conforme o disposto no Regulamento, acrescida da Taxa de Performance.

Na data deste Prospecto, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor, sendo que os termos e condições firmados pelo Administrador, em nome de cada um dos referidos fundos com o Gestor, levam em consideração a característica específica de cada fundo.

Caso, no futuro, o Administrador venha a contratar o Gestor para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Gestor e tal fundo, representado pelo Administrador. As responsabilidades e remuneração do Gestor estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre o Administrador e o Gestor.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo, bem como não possuem quaisquer outras relações comerciais relevantes além das descritas acima.

Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Escriturador

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

O Administrador e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Custodiante

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

O Administrador e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador e Coordenador Contratado com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Custodiante

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

O Gestor e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

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

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

Anexo I - Regulamento vigente do Fundo

Anexo II - Ato de Aprovação da Emissão e da Oferta

Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo V - Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<u>Página</u> 000008/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

**REGULAMENTO DO
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

26 de outubro de 2018



Página 000009/000036 Registro Nº 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ,10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO	1
CAPÍTULO II – DO OBJETO	1
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO	1
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	3
CAPÍTULO V – DAS COTAS	5
CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS	6
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	9
CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	9
CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO	13
CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA	15
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL	15
CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	20
CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	20
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	21
CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO	22
CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	23
SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	25



<u>Página</u> 000010/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

REGULAMENTO DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º - O **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, 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.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** 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**, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo definidos no Capítulo IV abaixo, buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do **FUNDO**, advindo dos rendimentos dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de Ativos Alvo.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros) ("**IFIX**" e "**B3**", respectivamente) ("**Benchmark**").

Parágrafo 2º - Cumpre ressaltar que o Benchmark acima descrito não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do **FUNDO**, notadamente conforme descrito nos prospectos das ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO**, se houver.

Parágrafo 3º - Não há qualquer obrigação da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA** em refletir, na carteira do **FUNDO**, a composição da carteira teórica do IFIX, tampouco observar qualquer limite de alocação que não esteja expressamente previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, doravante designada **ADMINISTRADORA**.



<u>Página</u> 000011/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Parágrafo Único - Ficará a **ADMINISTRADORA** encarregada de contratar instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, para manter custodiados os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**, às suas exclusivas expensas.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, 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; nos casos de destituição da **GESTORA**, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**; transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 3º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição das 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, se aplicável e caso o **FUNDO** venha a se tornar proprietário de bens imóveis advindos dos Ativos Alvo, abaixo definidos; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - 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, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472/08 em que a prestação de tais serviços depende de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral. O serviço listado no inciso IV



<u>Página</u> 000012/000036		Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.								
<u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019										
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total	
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Art. 5º - A ADMINISTRADORA deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros, observado do disposto no Parágrafo Único do Artigo 3º acima;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 6º - 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 Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, doravante designada **GESTORA**. A **GESTORA** é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 7º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **GESTORA** de forma a buscar proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento da remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação das cotas dos Ativos Alvo no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- I. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) ("Cotas de FII");



<u>Página</u> 000013/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

- II. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- III. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG);
- IV. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- V. Letras Hipotecárias (LH);
- VI. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- VII. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**; e
- VIII. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

Parágrafo 3º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **GESTORA** ("Ativos de Liquidez").

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo 3º do Artigo 7º acima para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 5º - Na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo, o **FUNDO** poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento. Nesta hipótese, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser alienados pela **ADMINISTRADORA**, conforme solicitado pela **GESTORA**, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do **FUNDO** e de seus cotistas.

Parágrafo 6º - Na hipótese do Parágrafo 5º acima, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** podem estar localizados em quaisquer regiões do Brasil.

Art. 8º - A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, nos ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;



<p><u>Página</u> 000014/000036</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019</p>	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
 Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

II. Negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, o(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e

III. Alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo 5º do Artigo 7º acima.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 10 - Sem prejuízo dos limites por modalidade de ativo dispostos nas regras gerais de fundos de investimento, o investimento do **FUNDO** em Cotas de FII deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Com relação ao investimento em Cotas de FII, o **FUNDO** poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, o **FUNDO** deverá observar os limites de concentração por emissor conforme o disposto nas regras gerais de fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Parágrafo 3º - O **FUNDO** não observará qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia dos Ativos Alvo, de empreendimentos imobiliários ou de créditos subjacentes.

Art. 11 - O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO** para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos previstos neste Regulamento.

Art. 12 - A aquisição dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** será realizada diretamente pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos Alvo deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V – DAS COTAS

Art. 13 - As cotas do **FUNDO** são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa.

Art. 14 - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 1º - Cada cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.



Página 000015/000036 Registro Nº 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Parágrafo 2º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Art. 15 - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 16 - As cotas, após subscritas e integralizadas, e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, 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.

Art. 17 - O titular de cotas 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.

Art. 18 - As cotas do **FUNDO** poderão ser amortizadas, mediante comunicação prévia da **ADMINISTRADORA** aos cotistas e após recomendação pela **GESTORA**, nesse sentido, com o fim de reenquadramento do **FUNDO** aos limites de concentração e de investimento, conforme estabelecido no Parágrafo 1º do Artigo 10 acima, ou mediante prévia aprovação em Assembleia Geral. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**.

CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Art. 19 - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, 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**.

Parágrafo Único - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da 1ª emissão, nos termos do suplemento da 1ª emissão.

Art. 20 - As cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento ou prospecto.

Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido no respectivo suplemento ou prospecto, observado o disposto na Instrução CVM 472/08 e na Instrução CVM 400/03 ou na Instrução CVM 476/09, conforme o caso.

Parágrafo 2º - Não serão cobradas taxas de ingresso dos subscritores das cotas da 1ª emissão. Nas novas emissões de cotas do **FUNDO**, poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores



6

<p><u>Página</u> 000016/000036</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019</p>	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
 Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

das cotas do **FUNDO**, de acordo com a deliberação da Assembleia Geral de cotistas que aprovar as respectivas emissões de cotas do **FUNDO** para fazer frente às despesas do **FUNDO** com os custos da nova emissão.

Art. 21 - Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto.

Parágrafo 1º - Caso a subscrição mínima de cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da respectiva emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Art. 22 - As cotas de cada emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo 1º - O descumprimento das obrigações assumidas pelos cotistas nos termos deste Regulamento, do Boletim de Subscrição (conforme adiante definido) e/ou do Compromisso de Investimento (conforme adiante definido) sujeitará o cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas nos documentos da oferta, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2º - 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 Artigo, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - 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.

Parágrafo 4º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476/09, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Art. 23 - A distribuição pública de cotas de cada emissão do **FUNDO** será realizada por instituição devidamente habilitada para tanto indicada no suplemento ou prospecto respectivo.

Art. 24 - No ato de cada subscrição de cotas, o investidor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento").



7

<u>Página</u> 000017/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Art. 25 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Art. 26 - O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO**, autorizada a **ADMINISTRADORA** conforme solicitado prévia e expressamente pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, incluindo as referentes à 1ª emissão de cotas do **FUNDO** efetivamente subscritas e integralizadas, é de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela **GESTORA**, 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**.

Parágrafo 1º - As novas emissões de cotas do **FUNDO** deverão observar as disposições dos respectivos suplementos, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso.

Parágrafo 2º - O montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), a critério do Coordenador Líder da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta ("**Lote Suplementar**"), nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400/03. Sem prejuízo das cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da **ADMINISTRADORA**, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela **GESTORA** ("**Lote Adicional**"), conforme facultado pelo Artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400/03. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

Parágrafo 3º - Uma vez atingido o capital autorizado, o **FUNDO**, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, poderá realizar novas emissões de cotas, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, 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. Aos cotistas em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral;



8

<u>Página</u> 000018/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

III. Na nova emissão, a Assembleia Geral correrá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

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

Parágrafo 4º - Caso adote a subscrição parcial de cotas para as novas emissões, a Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, conforme o procedimento previsto no Artigo 22 acima.

Parágrafo 5º - 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.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Art. 28 - O **FUNDO** deve 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.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre serão 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.

Parágrafo 2º - O percentual mínimo a que se refere Parágrafo 1º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês referente ao recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 29 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, sem prejuízo do escopo de atuação da **GESTORA**:

I. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, 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**;



<u>Página</u> 000019/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

- 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;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) Os registros de cotistas e de transferência de cotas;
- b) Os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
- c) A documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) O arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.
- III. Celebrar, conforme orientações da **GESTORA**, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;



<u>Página</u> 000020/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

X. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XI. 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;

XII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; e

XIV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral 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.

Art. 30 - Caberá à GESTORA:

I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. Monitorar o mercado dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (i) FIIs listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (ii) taxas de retorno; (iii) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (iv) rentabilidades alvo; e (v) eventuais garantias oferecidas;

III. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do Fundo e a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

IV. Representar o **FUNDO**, acompanhar as assembleias gerais dos Ativos Alvo em que o **FUNDO** vier a investir, e comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto;

V. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

VI. Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;



11

<u>Página</u> 000021/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

VII. 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

VIII. 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 assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente.

Parágrafo Único - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, incluindo as referidas nos itens I, IV e V acima, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

Art. 31 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais, procedimentos de consulta formal e envio de informações periódicas.

Art. 32 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, conforme o caso, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;



<u>Página</u> 000022/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante dos cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

XII. 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;

XIII. 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 do **FUNDO**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO

Art. 33 - O **FUNDO** pagará uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), a qual corresponde a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX.

Parágrafo 1º - 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**.



Página 000023/000036 Registro Nº 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Parágrafo 2º - 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.

Art. 34 - Será paga uma taxa de performance à **GESTORA**, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista no Artigo 33 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**.

CPajustada = valor patrimonial da cota do **FUNDO** ajustada pela soma dos rendimentos do **FUNDO** apropriados e pelas amortizações do **FUNDO** realizadas no período de apuração, se houver.

Parágrafo 4º - Caso **CBcorrigida** seja maior do que **CPajustada** não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 5º - Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre **CPajustada** e **CB**.

Parágrafo 6º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando **CPajustada** for inferior a **CB**.

Parágrafo 7º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada do patrimônio líquido.



<u>Página</u> 000024/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 35 - A **ADMINISTRADORA** deverá ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 36 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, em montante superior ao Capital Máximo Autorizado;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se aplicável;
- 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. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. Aprovação de atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação em vigor;



<u>Página</u> 000025/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

XIII. Alteração da Taxa de Administração; e

XIV. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, em caso de parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado do **FUNDO**, nos termos do artigo 31-A e 34 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas.

Art. 37 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral 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 Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.



16

<u>Página</u> 000026/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 37 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 37, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 36 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 o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.



<p><u>Página</u> 000027/000036</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019</p>	<p>Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral 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 gerais ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias gerais extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 40 - Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - 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**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;
- 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**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, 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.

Art. 41 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos 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.

Parágrafo 1º - 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.



18

<u>Página</u> 000028/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019		Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.								
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total	
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º 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.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, 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.

Parágrafo 4º - 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 no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 42 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. 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
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem



19

<p><u>Página</u> 000029/000036</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019</p>	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
 Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

condôminos do 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 o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 43 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos Alvo e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - 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**.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 44 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - 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



20

<u>Página</u> 000030/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019		Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.								
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total	
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria 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 o **FUNDO**; 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.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo Único - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.



<u>Página</u> 000031/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único - 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**.

Art. 47 - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 48 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 49 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Art. 50 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 51 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, 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



22

<u>Página</u> 000032/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

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, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto à alínea "(II)" do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. 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 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a **ADMINISTRADORA** não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do cotista na proporção de sua participação no **FUNDO** (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 52 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do **FUNDO** por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 53 - Constituem encargos do **FUNDO**, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;



<u>Página</u> 000033/000036 <u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 4º, Parágrafo 3º acima;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, caso referida taxa deixe ser arcada diretamente pela **ADMINISTRADORA**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver;

XIV. taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XIII acima.

Parágrafo 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo ou na regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo fundo aos prestadores de serviços contratados.

Art. 54 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias dos ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **GESTORA**, conforme política disponível para consulta no site da **GESTORA**.

Art. 55 - Para os fins do disposto na Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

Art. 56 - Fica eleito o foro da comarca 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.



24

Página 000034/000036 Registro Nº 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 19.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ, 10/10/2018
Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. **Emissão e série:** 1ª (primeira) ("1ª Emissão") emissão primária de cotas, em série única.
2. **Regime de colocação e período de colocação:** a oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão será realizada mediante oferta pública no regime de melhores esforços nos termos da Instrução 400/03, e será liderada pelo Coordenador Líder da Oferta, em regime de melhores esforços.
3. **Prazo:** o prazo máximo para subscrição das cotas da 1ª Emissão é de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta ("Período de Distribuição").
4. **Valor de emissão das cotas:** o valor unitário inicial de emissão das cotas da 1ª Emissão será de R\$100,00 (cem reais).
5. **Quantidade de cotas e valor total da 1ª Emissão:** serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) cotas da 1ª Emissão, totalizando até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, observado o disposto abaixo.
 - 5.1. **Montante mínimo:** caso não seja subscrito o montante mínimo da 1ª Emissão, qual seja, a quantidade mínima de cotas equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos pelo Fundo nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período.
 - 5.2. **Montante total:** o montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada ("Lote Suplementar"), nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400/03"). Sem prejuízo das cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da **ADMINISTRADORA** ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo Artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400/03. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta de cotas da 1ª Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.
6. **Integralização:** as cotas subscritas pelo investidor deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.
7. **Subscrição mínima:** o valor mínimo inicial de subscrição, por investidor, das cotas da 1ª Emissão, será de R\$5.000,00 (cinco mil reais).
8. **Público alvo:** investidores em geral.
9. **Destinação dos recursos:** os recursos captados serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, nos termos da política de investimentos do Fundo.
10. Não será cobrada taxa de ingresso referente à 1ª emissão de cotas do **FUNDO**.
11. Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.



25

<p><u>Página</u> 000035/000036</p> <p><u>Registro Nº</u> 5.359.725 04/01/2019</p>	<p>Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32

1º RTD-RJ Protocolo 1913109 Selo ECTU57221-HEG. RJ,10/10/2018
 Nº de controle: b9764e38a54f6db947e32c878ad115a3

Página 000036/000036 Registro Nº 5.359.725 04/01/2019	Protocolo nº 269.870 de 04/01/2019 às 16:47:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.359.725 em 04/01/2019 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91	R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32	

Evidência do Registro de Documento Eletrônico

Protocolo nº 1913108 de 10/10/2018

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 10/10/2018, protocolado sob o nº 1913109 e averbado ao protocolo nº 1913108, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Verificação de Assinatura:



Carimbo do Documento Eletrônico:

Arquivo: 2018.10.26_REG - HEDG TOP FOFII 3
FII - assinado.pdf
Páginas: 28
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Autenticação e Descompressão:



Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR
CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, C=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 29/11/2017 a 29/11/2018
Data/Hora computador local: 10/10/2018 05:20:42
Carimbo do tempo: Não

1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1913109

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 100,82
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 23,38
Lei 4.664/05: R\$ 5,84
Lei 111/06: R\$ 5,84
Lei 6281/12: R\$ 4,67
ISSQN: R\$ 5,30
Total: R\$ 166,06

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECTU57221-HEG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 10/10/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Ato de Aprovação da Emissão e da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial de Registro: Robson de Alvarenga

Rua Quinze de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro
Tel.: (11) 37774040 - Email: contato@4rtd.com.br - Site: www.4rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 5.367.577 de 18/04/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 7 (sete) páginas, foi apresentado em 18/04/2019, o qual foi protocolado sob nº 278.125, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 5.367.577 e averbado no registro nº 5359725/19 no Livro de Registro B deste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 18 de abril de 2019

Carlos Augusto Peppe
Escrevente

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 57,54	R\$ 16,39	R\$ 11,21	R\$ 3,03	R\$ 3,94
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 2,78	R\$ 1,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 96,09



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181509750238404



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1134804TIFA000029793BA19H

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018 ("**Administradora**"), na qualidade de Administradora do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 18.307.582/0001-19 ("**Fundo**"),

CONSIDERANDO QUE:

- A. A Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("**Gestora**") aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do Fundo ("**Cotas**" e "**4ª Emissão**", respectivamente), a serem distribuídas sob regime de melhores esforços ("**Oferta**"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") conforme a possibilidade prevista no artigo 26 do regulamento vigente do Fundo ("**Regulamento**"), e no inciso VIII, do artigo 15, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**");
- B. Observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a Oferta e a 4ª Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo; e
- C. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para aquisição das Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta ("**Direito de Preferência**"),

RESOLVE:

1. Aprovar os termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta a ser realizada no Brasil, cujas principais características estão descritas a seguir:
 - (a) *Colocação e Procedimento de Distribuição.* A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Coordenador Líder**"), com a participação da Administradora, na qualidade de coordenador contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas, caso emitidas), e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das

ff

k

Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta junto aos investidores (“Participantes Especiais”) e de demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Participantes Especiais (“Instituições Consorciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder, a Administradora e as Participantes Especiais, “Instituições Participantes da Oferta”);

- (b) *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;
- (c) *Preço por Cota.* O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) (“Preço por Cota”). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 28 de fevereiro de 2019, conforme critérios de precificação estabelecidos no Artigo 26 do Regulamento;
- (d) *Custo Unitário de Distribuição.* Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,0% (três por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,92 (dois reais e noventa e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta (conforme abaixo definido), sendo certo que caso após a data de liquidação das Cotas da 4ª Emissão seja verificado que o valor total arrecadado com Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Administrador deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (e) *Montante da Oferta.* O montante da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), considerando o Preço por Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante da Oferta”);
- (f) *Lote Adicional.* O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 406.322 (quatrocentas e seis mil e trezentas e vinte e duas) Cotas da 4ª Emissão, a critério do Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400

ff

✱

2

("Cotas do Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

- (g) *Quantidade Total de Cotas.* Inicialmente, 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (h) *Montante Mínimo.* O montante mínimo da Oferta será de R\$ 974.300,00 (novecentos e setenta e quatro mil e trezentos reais), correspondentes a 10.000 (dez mil) Cotas da 4ª Emissão ("Montante Mínimo da Oferta");
- (i) *Distribuição Parcial.* Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (j) *Direito de Preferência.* Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas da 4ª Emissão, com as seguintes condições ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contatos a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Período de Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "k" abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, conforme demais termos e condições a serem descritos nos documentos da Oferta;
- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 4ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 4ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,82305065245, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) *Investimento Mínimo.* O valor mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão, que será de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão por investidor. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência; e
- (m) *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas da 4ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Subscrição"). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda

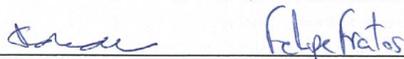
ff
✱ 3

corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta.

2. Apresentar o "Suplemento da 4ª Emissão de Cotas do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário", o qual contém os principais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta, na forma do anexo ao presente ato, o qual, a partir desta data, passa a ser parte integrante do Regulamento em atendimento ao disposto no Capítulo VI do Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 17 de abril de 2019.



HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA

ANEXO

SUPLEMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- (a) *Colocação e Procedimento de Distribuição.* A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), com a participação da Administradora, na qualidade de coordenador contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas, caso emitidas), e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta junto aos investidores ("Participantes Especiais") e de demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Participantes Especiais ("Instituições Consorciadas") e, em conjunto com o Coordenador Líder, a Administradora e as Participantes Especiais, "Instituições Participantes da Oferta");
- (b) *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;
- (c) *Preço por Cota.* O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota"). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 28 de fevereiro de 2019, conforme critérios de precificação estabelecidos no Artigo 26 do Regulamento;
- (d) *Custo Unitário de Distribuição.* Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,0% (três por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,92 (dois reais e noventa e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante

RF
5

da Oferta (conforme abaixo definido), sendo certo que caso após a data de liquidação das Cotas da 4ª Emissão seja verificado que o valor total arrecadado com Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Administrador deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

- (e) *Montante da Oferta.* O montante da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), considerando o Preço por Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante da Oferta”);
- (f) *Lote Adicional.* O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 406.322 (quatrocentas e seis mil e trezentas e vinte e duas) Cotas da 4ª Emissão, a critério do Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“Cotas do Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (g) *Quantidade Total de Cotas.* Inicialmente, 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (h) *Montante Mínimo.* O montante mínimo da Oferta será de R\$ 974.300,00 (novecentos e setenta e quatro mil e trezentos reais), correspondentes a 10.000 (dez mil) Cotas da 4ª Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”);
- (i) *Distribuição Parcial.* Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Distribuição Parcial”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (j) *Direito de Preferência.* Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas da 4ª Emissão, com as seguintes condições (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Período de Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea “k” abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, conforme demais termos e condições a serem descritos nos documentos da Oferta;

FF
✱

- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 4ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 4ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,82305065245, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) *Investimento Mínimo.* O valor mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão, que será de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão por investidor. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência; e
- (m) *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Subscrição"). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta.

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

São Paulo, 17 de abril de 2019.



HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
administradora do
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM
400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **HEDGE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 05 de julho de 2018 ("Administrador"), neste ato representada nos termos de seu Estatuto ("Coordenador Líder") vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

- (i) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (ii) o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto**") contém, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, da Oferta, das cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar (a) que as informações prestadas ao mercado por ocasião do registro e durante todo o prazo de distribuição e/ou que integrem o Prospecto sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, inclusive aquelas eventuais e periódicas e aquelas constates do estudo de viabilidade econômico-financeira que integram o Prospecto, na data de sua divulgação, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

São Paulo, 22 de abril de 2019.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: 
Cargo: **BERNARDO AMARAL BOTELHO**
Diretor

Nome: 
Cargo: **Guilherme Dias Fernandes Benchimol**
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

HEDGE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 05 de julho de 2018, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Administrador") do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, o qual realizará a sua 4ª oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que:

- (i) o "Prospecto da Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Prospecto**") contém e conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, na data de sua divulgação, serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta na CVM e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 22 de abril de 2019.

HEDGE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:

Cargo:

Maria Cecília C. de Andrade
Diretora

Nome:

Cargo:

Felipe B. Freitas
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

1. Indústria de FII's

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 FII's 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 FII's 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 da CVM 472/08 e CVM 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 nos Gráficos 1 e 2 que apontam para um expressivo crescimento da indústria de FII's ao longo da última década.

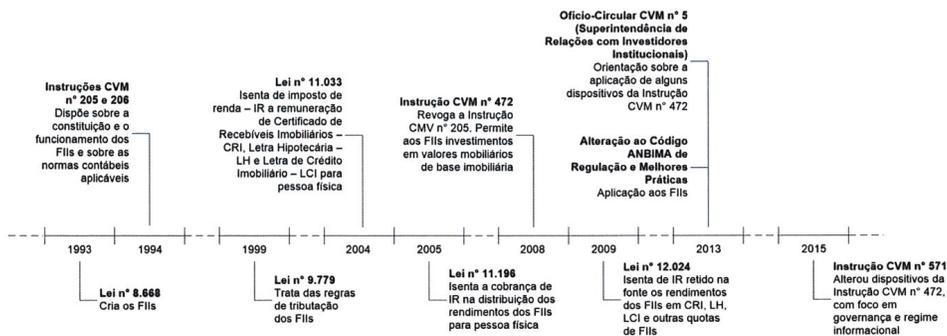


Figura 1: Evolução da regulamentação de FII's

Fonte: Hedge Investments, CVM e Bacen

Handwritten signature and initials in blue ink.



Gráfico 1: Número de ofertas de FILS primárias e secundárias registradas na CVM vs Média anual SELIC

Fonte: Hedge Investments, Bacen, CVM e Economática

*Até Fevereiro-2019

Número de fundos registrados na CVM e B3

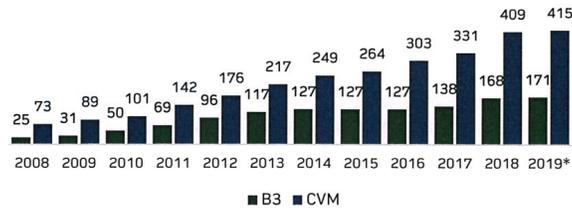


Gráfico 2: Número de FILS registrados na CVM e B3

Fonte: Hedge Investments, CVM e Economática

*Até Fevereiro-2019

Atualmente, existem 415 FILS registrados na CVM, que somam cerca de R\$ 95,6 bilhões em patrimônio líquido. Destes, 171 FILS estão listados para negociação na B3 com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 54 bilhões, conforme dados do sistema Economática.

O crescimento veio acompanhado de um aumento no número de investidores nesta classe de ativo e consequente incremento no volume negociado de cotas de FILS, conferindo maior liquidez aos investidores. Conforme dados divulgados pela B3, atualmente existem aproximadamente 252 mil investidores em FILS e a média diária do volume negociado em 2019 está em R\$ 67 milhões, conforme gráficos abaixo.

Volume médio diário de negociação (R\$ mi)

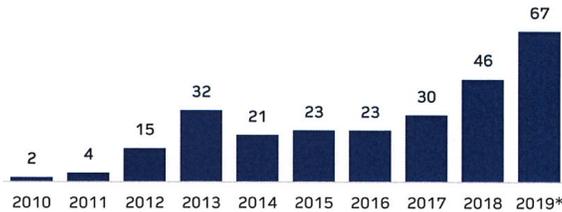


Gráfico 3: Volume médio diário de negociação dos FILS listados (R\$ mi)

Fonte: Hedge Investments e B3

*Até Fevereiro-2019



Gráfico 4: Número de investidores em FIs
Fonte: Hedge Investments e B3
*Até Fevereiro-2019

2. Composição do IFIX

O IFIX, índice dos FIs da B3, teve o início da sua série histórica em dezembro de 2010. A seleção e representatividade dos FIs que compõem o índice considera tanto o valor de mercado como a liquidez dos FIs negociados. A carteira atual, referente ao primeiro quadrimestre de 2019, congrega 90 FIs, divididos conforme abaixo:

Quantidade de FIs do IFIX agrupados por valor de mercado (%)



Gráfico 5: Quantidade de FIs do IFIX agrupados por valor de mercado
Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.
*Data base: Carteira do 1º quadrimestre de 2019 e valor de mercado de dezembro-2018.

Quantidade de FIs do IFIX agrupados por volume diário negociado (%)



Gráfico 6: Quantidade de FIs do IFIX agrupados por volume diário negociado
Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.
*Data base: Carteira do 1º quadrimestre de 2019 e volume negociado até dezembro de 2018.

[Assinatura]

Composição do IFIX pelo segmento de atuação dos FIIs (%)



Data base: Carteira do 1º quadrimestre de 2019.

Gráfico 7: Composição do IFIX pelo segmento de atuação dos FIIs

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.

*Data base: Carteira do 1º quadrimestre de 2019.

3. Desempenho Recente

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 8.

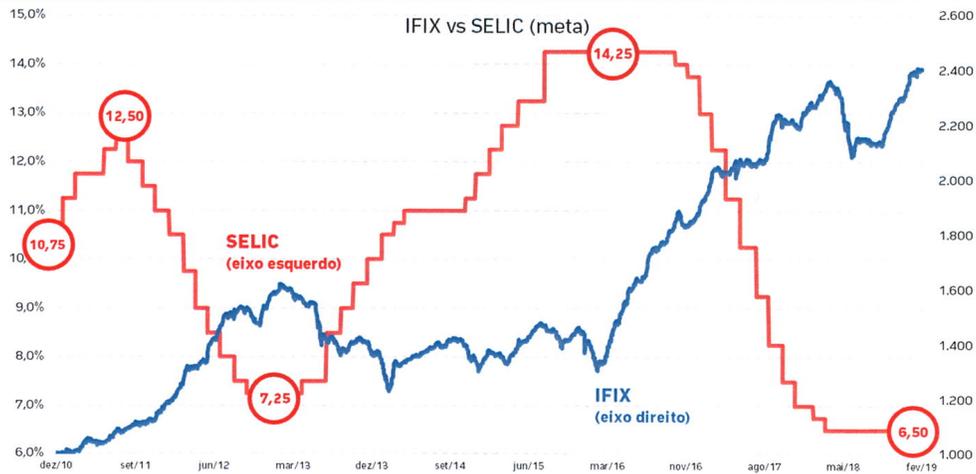


Gráfico 8: IFIX vs SELIC (meta)

Fonte: Hedge Investments, Bacen e B3

*Data base: fevereiro de 2019.

Esta relação se demonstra ainda mais aderente quando a análise é feita entre o IFIX e o juro real. Neste caso, ao sobrepor o IFIX com a NTN-B 2024 como referência, pode-se observar o seguinte resultado:

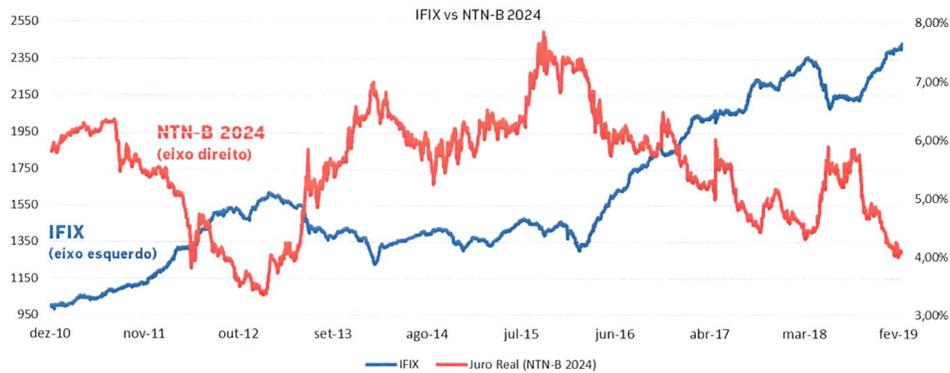


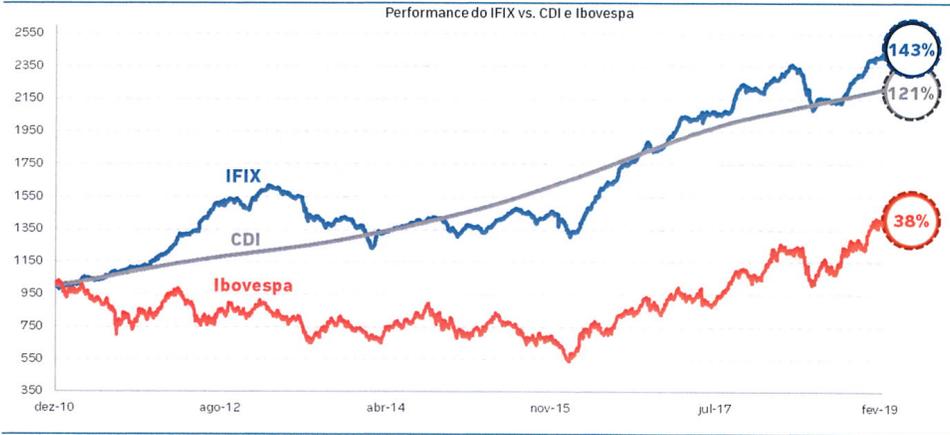
Gráfico 9: IFIX vs NTN-B 2024
Fonte: Hedge Investments e Económica
*Data base: fevereiro de 2019.

Por fim, ao correlacionar o IFIX com o IMA-B, índice divulgado pela Anbima que representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais indexados ao IPCA, obtém-se um coeficiente de correlação¹ de +0,96. Assim, em momentos em que a performance do IMA-B é positiva, espera-se que o retorno dos FILs ocorra na mesma direção e intensidade bastante próxima.

Desde de sua criação pela B3, em Dezembro de 2010, até Fevereiro de 2019, o IFIX teve um retorno total de 143%, correspondente a 11,5% ao ano. Importante destacar que este desempenho dos fundos imobiliários, medido ao longo de um período de aproximadamente 8 anos e passando por diversas fases do ciclo imobiliário, foi superior a outras classes de ativos, representando, por exemplo, 118% do CDI e 376% do Ibovespa.

¹ O grau de correlação pode assumir valores de -1 até +1, sendo -1 correlação negativa e perfeita entre 2 variáveis e +1 correlação positiva perfeita

ASB
e



Data base: Fevereiro-2019

Gráfico 10: Performance do IFIX vs CDI e IBOVESPA
Fonte: Hedge Investments, Economática, Bacen e B3.
*Data base: Fevereiro de 2019.

O desempenho dos fundos imobiliários ganha ainda mais destaque quando analisamos o risco inerente a cada classe de ativo, medido por meio da volatilidade. Desde sua criação pela B3, em Dezembro de 2010, até Fevereiro de 2019, a volatilidade anualizada do IFIX foi de 6,4%, inferior à volatilidade verificada em outras classes de ativos de renda variável. Quando comparado com o Ibovespa, os fundos imobiliários apresentaram uma volatilidade 3,6x inferior no mesmo período.

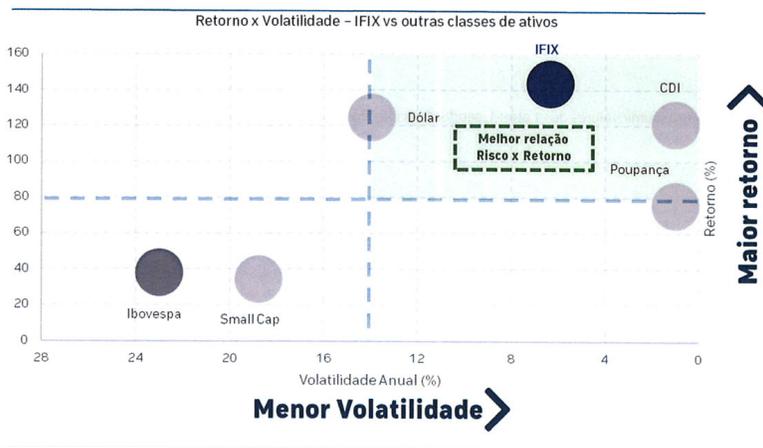


Gráfico 11: Retorno x Volatilidade - IFIX vs outras classes de ativos
Fonte: Hedge Investments, Economática, Bacen e B3.
*Data base: Fevereiro de 2019.

Handwritten signature and scribbles.

4. Mercado Imobiliário

A grande maioria dos FIs que alocam recursos em imóveis é composta por investimentos em Edifícios Corporativos, concentrados principalmente na cidade de São Paulo. Tomando-se este mercado como referência, verifica-se que ao longo dos últimos anos os principais indicadores se mostraram desfavoráveis aos proprietários de imóveis, com aumento das taxas de vacância e redução dos valores de aluguel.

O período compreendido entre os anos de 2006 e 2010 indica uma entrega de 229 mil novos m² por ano, na média, bem como a absorção líquida, ou seja, o volume de novas locações menos o total de espaços devolvidos, neste mesmo período foi de 335 mil m² ao ano. Este desequilíbrio gerado em função da demanda por espaços maior do que a entrega de novos imóveis reduziu substancialmente a taxa de vacância deste mercado, de 10,1% no final de 2005 para 4,0% no encerramento de 2010. Este contexto de vacância baixa pressionou positivamente os preços das locações praticados, tornando o ambiente favorável para os proprietários de imóveis, o que estimulou o volume de investimentos em novos projetos neste segmento.

Contudo, devido ao descasamento entre o período da tomada de decisão do investimento e efetiva conclusão da obra e inauguração do empreendimento, o volume de novas entregas aumentou bastante nos seis anos seguintes, entre 2011 e 2016. Neste período, o volume médio de novas entregas subiu para aproximadamente 672 mil m² por ano, enquanto que a absorção líquida reduziu para 224 mil m² ao ano. Desta forma, houve a reversão da tendência anteriormente verificada, com a entrega de novos imóveis significativamente maior do que a demanda por espaços, o que impactou negativamente a taxa de vacância, atingindo 21,2% no encerramento de 2017.

O ano de 2018 registrou um aumento na demanda por espaços, marcando uma reversão de tendência na taxa de vacância, que caiu pela primeira vez desde 2010. Considerando que a nova oferta média mapeada para os próximos anos é de 174 mil m² para o período de 2019 a 2022 e projetando-se uma absorção líquida média de 271 mil m² é esperado que a taxa de vacância deste mercado tenha atingido seu pico em 2017 e que a tendência de reduções na taxa de vacância continue nos próximos anos.

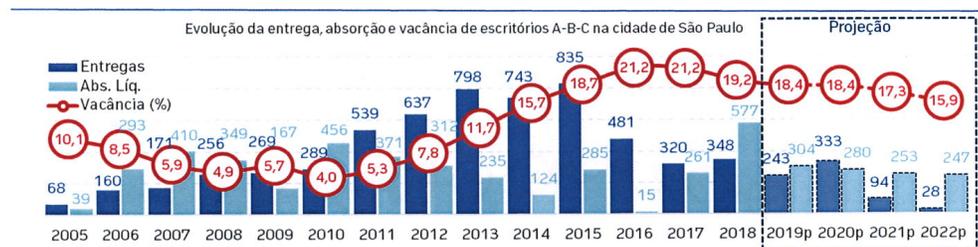


Gráfico 12: Evolução da entrega, absorção e vacância de escritórios na cidade de São Paulo
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018.

Contudo, ao separar a análise em duas classes de ativos, verifica-se que há uma distinção entre o momento dos imóveis A e A+ e os imóveis B e B+.

O mercado de empreendimentos de alto padrão, que em 2010 representava um estoque total de 1,3 milhão de m² e taxa de vacância de 4,0%, o menor patamar verificado na série histórica, foi o mercado que concentrou a maior parte da entrega de novos empreendimentos ao longo dos anos seguintes, de modo que a taxa de vacância desta classe de ativos atingiu 29,5% em 2016, ano em que a área total construída chegava próximo a 3 milhões de m². Este desequilíbrio teve impacto no preço pedido para os A/A+ com redução de 38%. O efeito da redução do preço desses imóveis acabou

por viabilizar a mudança de muitos inquilinos, que migraram dos prédios B/B+ para os prédios de alto padrão. Por fim, destaca-se que desde 2017 a taxa de vacância dos imóveis A/A+ reverteu o movimento de alta, reduzindo para 21,6% em 2018, o que indica que esta tipologia de imóveis já experimenta o movimento de recuperação.

Mercado de escritórios corporativos A e A+ em São Paulo

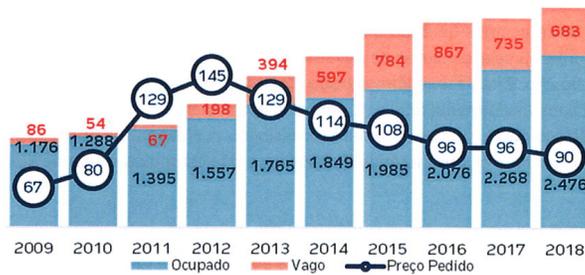


Gráfico 13: Mercado de escritórios corporativos AAA/AA em São Paulo
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018.

Já os empreendimentos classe B tiveram uma variação inferior no estoque no período. Por outro lado, o total de área vaga subiu de 150 mil m² em 2010 para 841 mil m² no fechamento de 2018, fazendo com que a vacância saísse de 4,6% para 20,5% neste mesmo período, o que indica que esta classe de ativos ainda precisará de mais tempo para recuperação.

Mercado de escritórios corporativos B e B+ em São Paulo

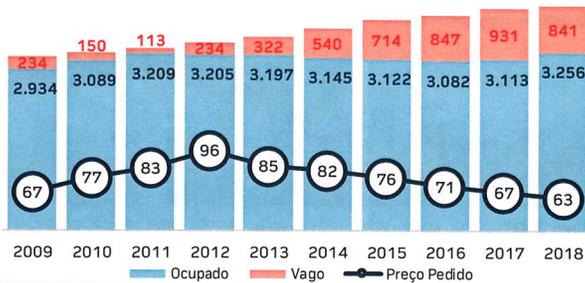


Gráfico 14: Mercado de escritórios corporativos A/BB/B em São Paulo
Fonte: Hedge Investments e Buildings
*Data base: dezembro de 2018.

A recuperação esperada, que deve promover redução dos espaços vagos e retomar um momento mais favorável aos proprietários destes imóveis, somada ao momento econômico de estabilidade que deve permitir taxas de juros estruturalmente mais baixas, tende a reduzir a percepção de risco dos investidores para esta classe de ativos, o que deve induzir a cap rates menores nos próximos anos conforme projeção da Cushman & Wakefield, indicada abaixo.

Handwritten signature and scribble

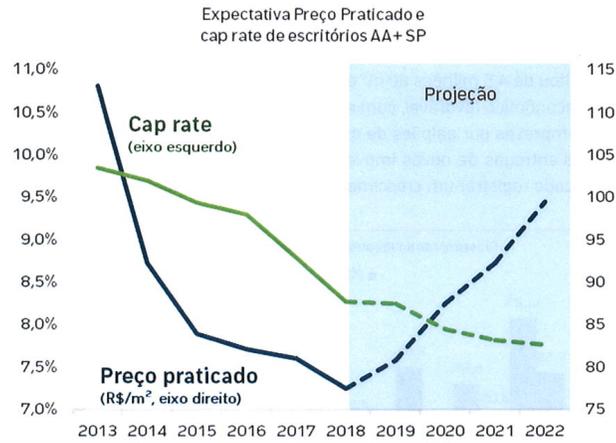


Gráfico 15: Expectativa Preço Praticado e cap rate de escritórios AA+ SP
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: Dezembro-2018 e projeção 2019 a 2022

.....

O aumento do aluguel gerado pelos imóveis, combinado com uma redução na percepção de risco para esta classe de ativo, deve aumentar o apetite dos investidores, o que deve se refletir em aumento dos preços dos imóveis. De acordo com as projeções da consultoria Cushman & Wakefield, é possível esperar um aumento no valor destes imóveis, trazendo oportunidade de ganhos acima da inflação, conforme indicado abaixo.

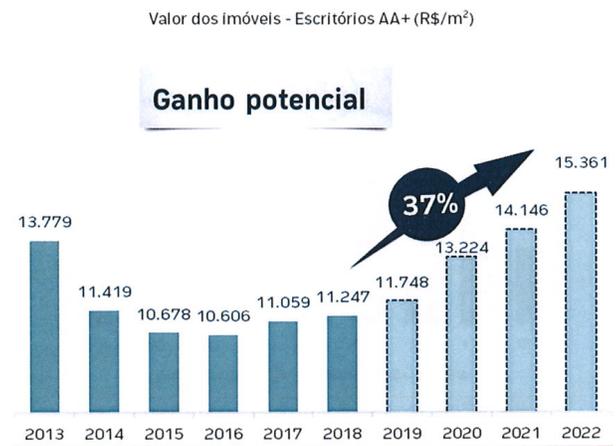


Gráfico 16: Valor dos imóveis de escritórios AA+ SP (R\$/m²)
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: Dezembro-2018 e projeção 2019 a 2022

[Assinatura]

O mercado de imóveis logístico-industriais se desenvolveu de forma mais acentuada ao longo da última década. Tomando como base os números da consultoria Cushman & Wakefield, que consolida as informações de Condomínios Logísticos, o estoque total desta classe de ativos no Estado de São Paulo, principal mercado e com aproximadamente 65% do estoque nacional, saltou de 4,5 milhões de m² em 2010 para 11,2 milhões de m² em 2018. 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 838 mil m² de novos galpões por ano e fez o mercado registrar um crescimento de 2,5 vezes no agregado dos últimos oito anos.

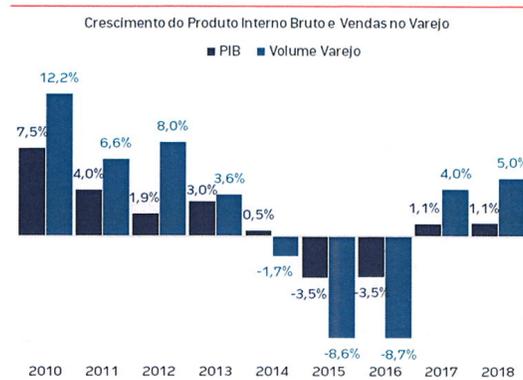


Gráfico 17: Crescimento do Produto Interno Bruto e Vendas no Varejo
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018.

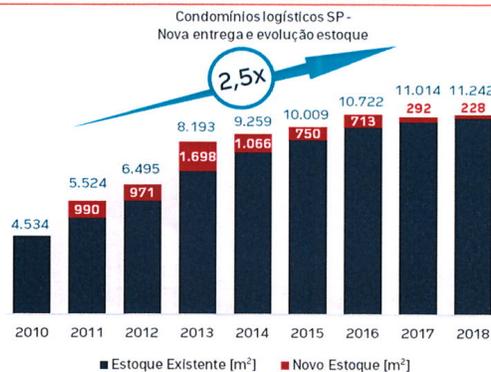


Gráfico 18: Condomínios logísticos SP - Nova entrega e evolução estoque
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018.

Neste mesmo período, a absorção líquida, ou seja, o volume de novas locações menos o total de espaços devolvidos, foi de aproximadamente 638 mil m² por ano. Assim, apesar da demanda por ocupação de Condomínios Logísticos ter sido

[Assinatura] 10 *[Assinatura]*

positiva, fruto da expansão econômica e da busca por maior eficiência nas operações, este volume foi inferior ao de novos galpões produzidos, o que fica evidente no gráfico abaixo.

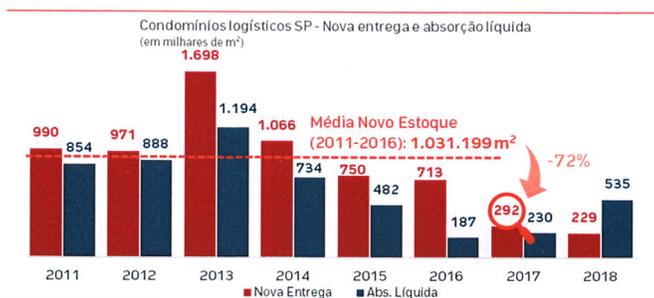


Gráfico 19: Condomínios logísticos São Paulo - Nova entrega e absorção líquida (em milhares de m²)
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018.

Este desequilíbrio impactou diretamente a quantidade de imóveis desocupados, fazendo com que a vacância subisse para 23,0% no fechamento de 2017, e reduzindo os preços de locação. Outra consequência é a relação entre preço pedido e os preços transacionados de aluguel. A diferença que chegou a ser de 11,5% em 2011 saltou para 19% em 2018, o que demonstra maior flexibilidade dos proprietários de imóveis nas negociações e momento mais favorável aos ocupantes, sobretudo nos últimos três anos.

Este momento adverso reduziu a atratividade desta classe de ativo ao longo dos últimos anos, impactando assim a produção de novos galpões. Este movimento já pode ser verificado, ao destacar o novo estoque entregue em 2017 e 2018, inferior à média de entrega dos seis anos anteriores, iniciando assim, um movimento de redução da taxa de vacância mesmo que timidamente.

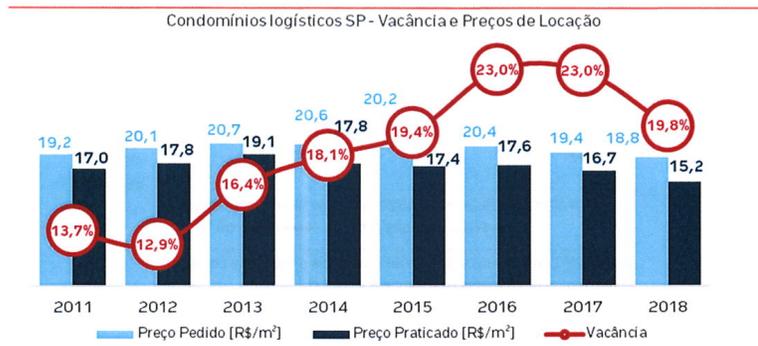


Gráfico 20: Condomínios logísticos São Paulo - Vacância e preço pedido
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018

O gráfico abaixo traz a projeção da consultoria Cushman & Wakefield do volume de entregas e da absorção líquida esperados para os próximos anos, estimados em função do mapeamento de novos projetos a serem desenvolvidos e

da retomada do crescimento econômico e consequente busca de ocupação por novos espaços. Assim, é esperada uma nova oferta média mapeada para os próximos anos de 636 mil m² e uma absorção líquida média de 543 mil m², com a continuidade da tendência de redução na taxa de vacância para o período de 2019 a 2022.

Condomínios logísticos SP - Novo estoque e absorção líquida (em milhares de m²)

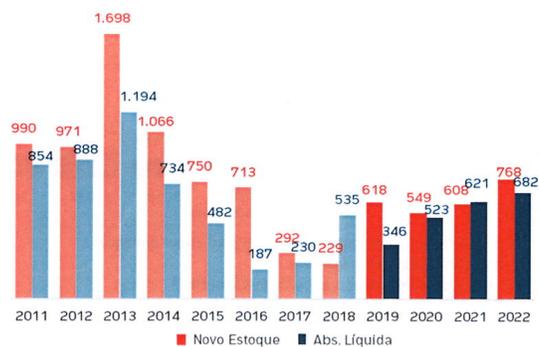


Gráfico 21: Condomínios logísticos SP - Novo estoque e absorção líquida (em milhares de m²)
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018

Condomínios logísticos SP - Vacância e Preços de Locação

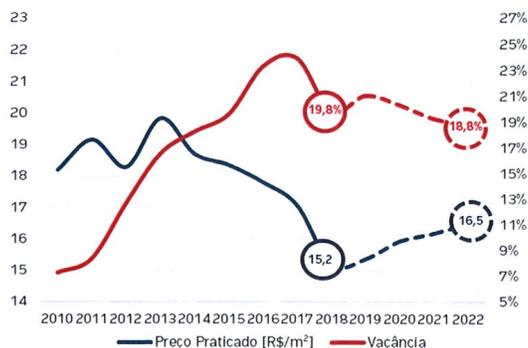


Gráfico 22: Condomínios logísticos SP - Vacância e Preços de Locação
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018

O aumento esperado na nova oferta para os próximos anos em relação ao verificado nos anos de 2017 e 2018 é fruto do ciclo de produção mais curto, característico do mercado de galpões quando comparado com outras classes de ativos do mercado imobiliário como prédios corporativos e shopping centers. Assim, é esperada a continuidade da tendência de redução na taxa de vacância para o período de 2019 a 2022, porém em um ritmo mais lento que outros mercados, como corporativo e shopping centers, por exemplo.

Handwritten signature and number 12

A recuperação esperada, que deve promover redução dos espaços desocupados e retomar um momento mais favorável aos proprietários destes imóveis, somado ao momento econômico de estabilidade que deve permitir taxas de juros estruturalmente mais baixas, tende a reduzir a percepção de risco dos investidores para esta classe de ativos, o que deve induzir a cap rates menores nos próximos anos conforme projeção da Cushman & Wakefield, indicada abaixo.

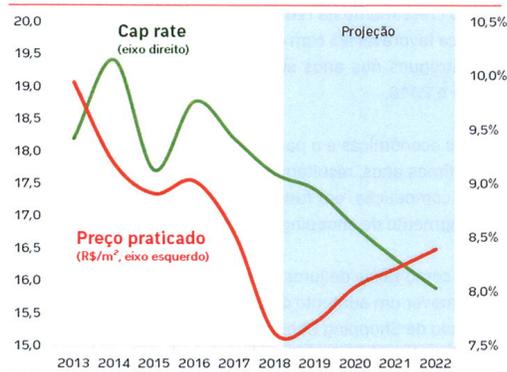


Gráfico 23: Condomínios logísticos SP - Cap rate e preço praticado de aluguel
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018 e projeção 2019 a 2022

O aumento do aluguel gerado pelos imóveis, combinado com uma redução na percepção de risco para esta classe de ativo deve aumentar o apetite dos investidores, o que deve se refletir em aumento dos preços dos imóveis. De acordo com as projeções da consultoria Cushman & Wakefield, é possível esperar um aumento no valor destes imóveis, trazendo oportunidade de ganhos acima da inflação, conforme indicado abaixo.



Gráfico 24: Condomínios logísticos SP - Valor dos imóveis
Fonte: Hedge Investments e Cushman & Wakefield
*Data base: dezembro de 2018 e projeção 2019 a 2022

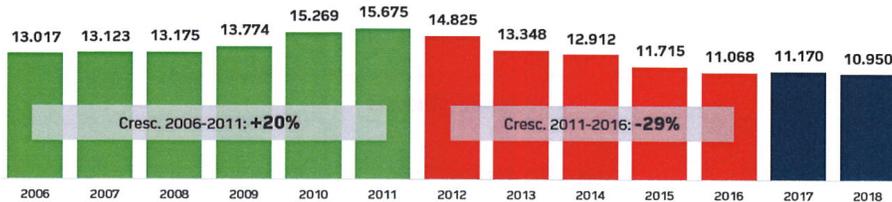
[Assinatura]

Em seguida, os FIs do segmento de Shopping Center possuem grande representatividade no mercado de fundos imobiliários. Para analisar a performance deste segmento, destacamos o gráfico abaixo, que traz a evolução do faturamento total de shopping centers no Brasil em termos reais, desconsiderando o efeito da inflação, dividido pela área bruta locável (ABL) total do setor. Pode-se observar que o faturamento total durante o período de 2006 a 2011 teve um crescimento em ritmo superior ao da entrega de nova ABL, o que resultou em crescimento do faturamento por m² dos shoppings de 20% no período. O crescimento na rentabilidade dos shoppings centers no período acima destacado, somado a uma conjuntura econômica favorável fez com que diversos projetos e expansões de ativos existentes fossem viabilizados e passassem a ser entregues nos anos seguintes, resultando em 128 novos empreendimentos e um aumento de 47% da ABL entre 2011 e 2016.

Contudo, a degradação das variáveis econômicas e o panorama político incerto provocaram uma das piores recessões vivenciadas no país ao longo dos últimos anos, resultando em um recuo drástico no consumo das famílias brasileiras. A combinação do cenário de maior competição, em função da chegada de novos ativos, com esta retração impactou negativamente a performance do segmento de shopping centers.

A melhora de variáveis econômicas como taxas de juros e inflação em patamares historicamente baixos e a retomada do emprego e do crédito devem promover um aumento do poder de compra do consumidor, impactando positivamente o varejo em geral, incluindo o mercado de Shopping Centers. Esta tendência pode ser observada ao destacarmos o ano de 2017 do gráfico abaixo, em que houve um aumento no faturamento por m² dos shopping centers pela primeira vez desde 2011. Em 2018, foram inaugurados 14 empreendimentos com 355,5 mil m² de ABL. Entretanto, mais de 50% desta ABL foi entregue após outubro, o que impacta a base de cálculo do gráfico abaixo, com apenas 4 meses de faturamento no ano.

FATURAMENTO REAL MÉDIO POR ABL DOS SHOPPINGS BRASILEIROS (R\$, infla. IPCA / m²)



Inflacionado até dez-2018

Gráfico 25: Faturamento Real Médio por ABL dos Shoppings Brasileiros (R\$, Inflacionado por Ipca / M²)

Fonte: Hedge Investments, Abrasce e IBGE

*Data base: dezembro de 2018

Desta forma, com a deterioração das variáveis do mercado imobiliário em geral, o investimento nesta classe de ativo teve um aumento da percepção de risco entre 2013 e 2016, o que colaborou ainda mais para o desempenho negativo no mercado de cotas de FIs. Por outro lado, nos últimos meses, percebe-se que uma inversão desta tendência, tanto pelo momento macroeconômico como pela recuperação das variáveis do mercado imobiliário, criando um ambiente favorável para esta indústria.

Expansão

Momento de carregamento

- Demanda superior à oferta
- Aumento dos preços de locação
- Lançamento de novos projetos

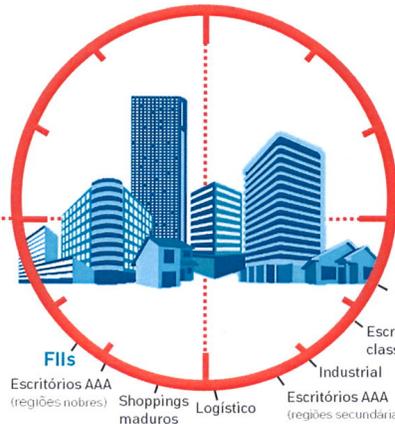
Favorável aos proprietários

Recuperação

Momento de entrada

- Aumento dos preços de locação
- Redução no estoque disponível

Gráfico 26: Ciclo do mercado imobiliário
Fonte: Hedge Investments



Desaceleração

Momento de saída

- Aumento de estoque disponível
- Redução nos preços de locação
- Projetos ainda em lançamento

Favorável aos locatários

Recessão

Momento de análise

- Redução de novos projetos
- Alta disponibilidade de estoque
- Queda elevada dos preços de locação

5. Evolução do Prêmio – Dividend Yield FIIs vs. Renda Fixa

Historicamente, o dividend yield dos FIIs negociados costuma ter um comportamento similar ao juro real, acrescido de um prêmio, em função da percepção de risco desta classe de ativo.

O gráfico abaixo compara o comportamento do dividend yield dos FIIs que compõe o IFIX com o juro real, neste caso representado pela taxa da NTN-B 2024.

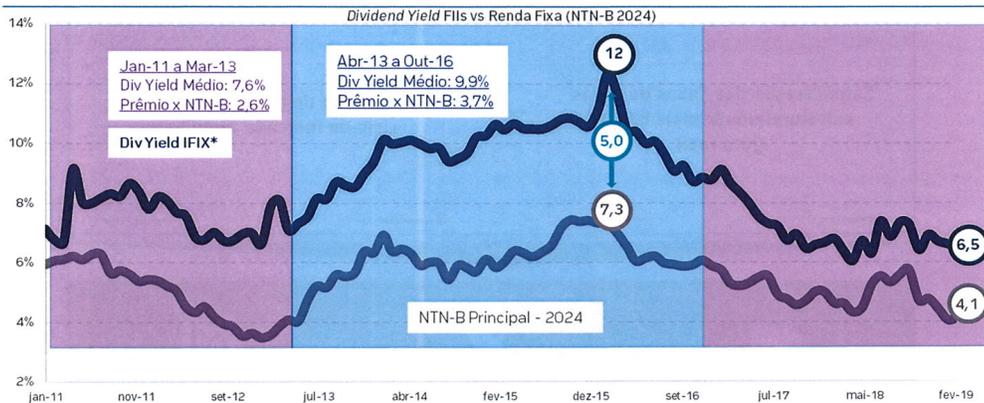
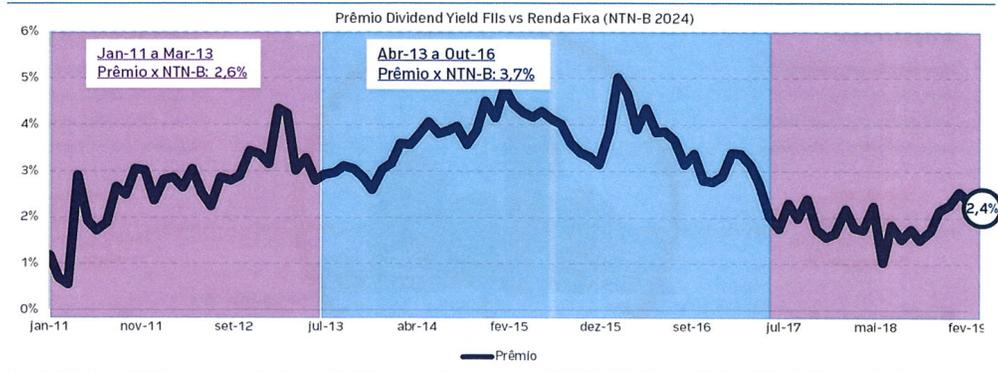


Gráfico 27: Dividend Yield FIIs vs Renda Fixa (NTN-B 2024)
Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.
Data base: Fevereiro/2019.

A despeito do comportamento bastante similar, é possível destacar a análise por períodos. De janeiro de 2011 a março de 2013, período de taxas de juros estáveis ou em queda e momento favorável do ciclo imobiliário, o prêmio médio verificado foi de 2,6%. Já no período compreendido entre abril de 2013 até outubro de 2016, período de taxa de juros em alta e momento reverso do ciclo imobiliário, o prêmio médio foi de 3,7%, conforme gráfico abaixo.

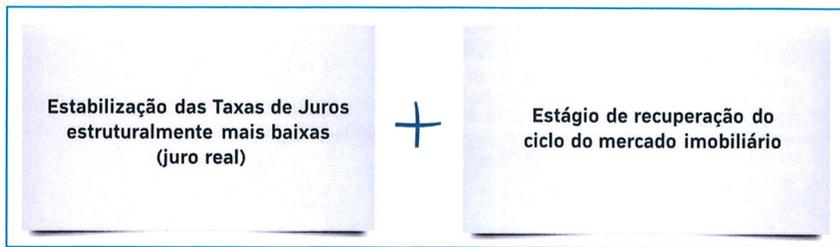


Data base: Fevereiro-2019

Gráfico 28: Prêmio *Dividend Yield* FIs vs Renda Fixa (NTN-B 2024)
Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.
Data base: Fevereiro/2019.

Sendo assim, percebe-se que o movimento verificado entre abril de 2013 e o início do ano de 2016 se inverteu a partir de então. Não somente o *dividend yield* diminuiu em função principalmente da valorização das cotas dos FIs, acompanhando o comportamento da NTN-B, como o prêmio, que em janeiro de 2016 chegou em 5,0%, atingiu o patamar de 2,4% em fevereiro de 2019.

6. Perspectivas



Espera-se que este movimento de valorização das cotas dos FIs, verificado no período recente, permaneça, visto que os dois efeitos que refletiram negativamente no resultado dos FIs entre abril de 2013 e o início de 2016 – taxa de juros em alta e mercado imobiliário em baixa – apresentaram uma inversão de perspectiva ao longo dos últimos meses.

7. Premissas e Resultados

Este Estudo de Viabilidade considera o patrimônio atual do Fundo anteriormente à emissão de cotas, contemplando os investimentos já realizados, valor atual dos ativos, vendas de cotas de FIs já realizadas, resultados acumulados e despesas do Fundo.

O Estudo contempla, ainda, a distribuição do volume total das cotas inicialmente ofertadas da quarta emissão e os custos para subscrição das novas cotas arcados pelos investidores, totalizando R\$ 203.872.063,50. Caso o volume distribuído seja inferior, os investimentos serão realizados de forma proporcional e em velocidade maior, não impactando de forma significativa o resultado desta viabilidade. Os recursos serão investidos nos ativos alvo (FIs listados na B3) 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. Parte do caixa poderá também ser investida em cotas de FIs que apresentem rentabilidade de curto prazo fruto da distribuição de rendimentos, superior à renda fixa e com baixa probabilidade de variação do valor distribuído, bem como com liquidez compatível com a necessidade de caixa futura. O processo de análise das oportunidades de investimento leva em consideração uma série de fatores, tais como:

O processo de análise das oportunidades de investimento leva em consideração uma série de fatores, tais como: (i) preço de mercado vs. valor contábil da cota; (ii) rendimento distribuído vs. preço da cota; (iii) indicadores de liquidez no mercado secundário; (iv) tipologia dos ativos que compõem o FI analisado; (v) perspectivas de mercado em relação aos ativos que compõem o FI analisado, considerando localização, nível de oferta e demanda da região, vacância e nível de aluguel atuais e projeções futuras; (vi) oportunidades de melhoria dos FIs analisados; (vii) nível de governança dos agentes envolvidos na administração e gestão do FI; (viii) taxa de desconto em função do risco de cada ativo; e (ix) horizonte do investimento.

Desta forma, a totalidade dos FIs listados na B3 é monitorada pela equipe da Hedge Investments.

Para aproximadamente 60 fundos deste total, a equipe da Hedge Investments possui análise detalhada do portfólio e das carteiras, considerando projeções de rendimentos futuros e perspectiva do comportamento da cota no mercado secundário. Com base nessas projeções, os FIs são selecionados para compor a carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3.

Estes FIs totalizavam aproximadamente R\$ 32,4 bilhões em valor de mercado em 29 de março de 2019, tendo negociado um montante aproximado de R\$ 9,9 bilhões no mercado secundário nos doze meses anteriores, representando 80% do volume total negociado pela indústria.

Ainda, com a expectativa de crescimento da indústria, é possível que a gestão venha a considerar a possibilidade de investir recursos em novas ofertas e até mesmo em novos FIs, ainda não existentes.

Como premissa inicial, referência para as projeções consideradas neste estudo, foram selecionados aproximadamente 15 ativos para possível alocação inicial dos recursos captados pela segunda emissão de cotas, sendo que alguns deles inclusive já compõem a carteira de investimentos atual do Fundo.

A velocidade de alocação nos ativos alvo selecionados leva em consideração a liquidez, o valor da cota e a expectativa futura em relação ao FI selecionado, conforme parâmetros anteriormente indicados. Considerando oportunidades já mapeadas para investimento, projeta-se que os recursos da quarta emissão estejam 95% alocados em FIs em até dois meses.

A projeção de resultado do Fundo considera não somente a receita advinda dos rendimentos distribuídos pelos ativos alvo investidos, como também pela expectativa de obtenção de ganho de capital nas movimentações promovidas pela gestão ativa da carteira. Para efeitos de viabilidade, considerou-se pagamento de imposto de renda na alíquota de 20%

nas projeções de ganho de capital. Foi considerado que os lucros com venda de ativos representam 10% dos resultados projetados para o Fundo.

Além disso, a expectativa de retomada do mercado imobiliário com redução dos níveis de vacância e aumento dos aluguéis traz para alguns FILs possibilidade de ganhos adicionais com incremento nos rendimentos distribuídos e potencial adicional de valorização da cota.

Com base nas premissas apresentadas, projeta-se o fluxo de caixa para os próximos 36 meses de operação do Fundo após a 4ª emissão.

Fluxo Anual - R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receitas	34.696.303	38.225.594	38.756.899
Despesas	-2.909.303	-3.090.041	-3.166.687
Resultado	31.787.000	35.135.552	35.590.212
Rendimento	32.985.000	34.830.000	35.910.000
R\$/Cota	7,33	7,74	7,98
Dividend Yield Anual	7,30%	7,71%	7,95%

Considerando o valor da cota da 4ª emissão, já contemplando os custos, de R\$ 100,35 e os rendimentos distribuídos projetados após a conversão das novas cotas, conclui-se que a 4ª emissão do Fundo possui expectativa de dividend yield médio anualizado de 7,66% (sendo 7,30%, 7,71% e 7,95% em cada ano) nos três primeiros anos contados do encerramento da emissão. Este dividend yield é líquido de custos e de impostos incidentes na carteira de investimentos.

Por fim, considerando o fluxo de caixa gerado pelos rendimentos recebidos e pela venda da cota do Fundo no mercado secundário após 36 meses pelo valor de R\$ 118,85 (equivalente a R\$ 8,32 de rendimento por cota esperado para os 12 meses seguintes, dividido pelo dividend yield médio da indústria de 7,00% projetado), tem-se uma taxa interna de retorno nominal do investimento de 13,7% ao ano, líquida dos custos e impostos da carteira do Fundo e bruta de impostos para o investidor.

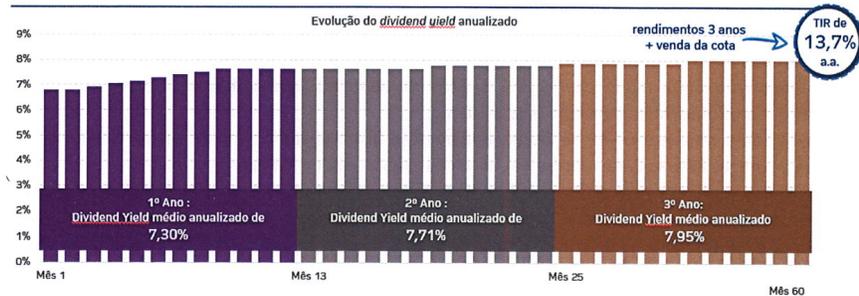
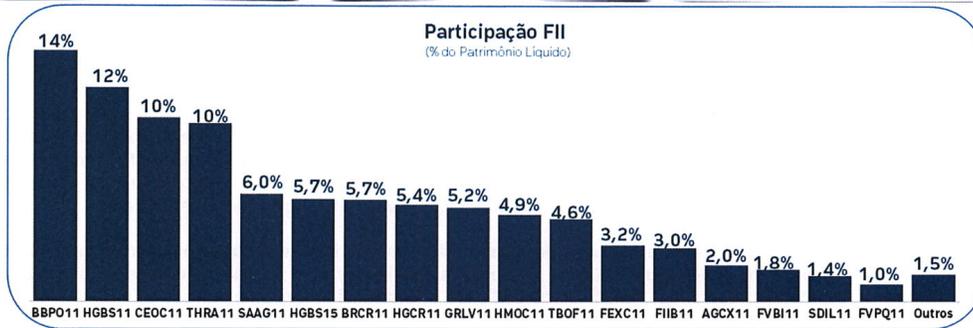


Gráfico 29: Evolução do dividend yield anualizado projetado
Fonte: Hedge Investments

9. Hedge TOP FOFII 3

A carteira de investimentos está alocada em 93% alocada em FILs, diversificados por segmento e estratégia (renda ou ganho de capital), considerando o fechamento de fevereiro de 2019.



*Fundos que representam, individualmente, menos de 0,5% do Patrimônio líquido do Fundo

Gráfico 30: Participação FII em % do patrimônio líquido do Fundo
Fonte: Hedge Investments

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis. Como referência, trazemos a comparação do retorno total bruto com o CDI.

Desde o seu início, o HFOF11 foi negociado em todos os pregões da B3, negociando um volume total de R\$ 116,4 milhões (53,2% do total de cotas).

HEDGE TOP FOFII 3 FII	fev-19	2019	Início
Cota Aquisição (R\$)	97,45	92,50	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,95	1,71	7,71
Dividend Yield	0,97%	1,85%	7,71%
Cota Venda (R\$)	99,86	99,86	99,86
Ganho de Capital	2,47%	7,96%	-0,14%
Retorno Total Bruto	3,45%	9,80%	7,57%

146%
do CDI*

*Percentual do rendimento distribuído pelo fundo em relação ao CDI Líquido, na alíquota de 15%, que no período foi de 6,41%.

O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês desde o início do Fundo em R\$/cota.

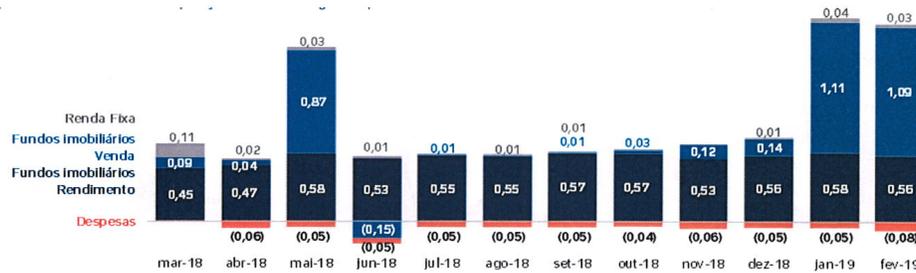


Gráfico 31: Resultado gerado pelo Fundo
Fonte: Hedge Investments e Economática

Importante notar que, no caso dos fundos imobiliários, há incidência de imposto de renda nos ganhos de capital dos investimentos da carteira e, diferentemente de outras modalidades de fundos do mercado financeiro, a comparação com o desempenho do benchmark (IFIX), que não contempla esta provisão ou incidência de impostos, fica prejudicada. Assim, trazemos também o conceito de retorno total ajustado², desconsiderando do valor da cota contábil do Fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o benchmark.

O gráfico abaixo traduz visualmente a evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos e provisionados. Importante observar que, logo no início do Fundo, a cota contábil teve uma redução de 4,2% em função dos custos da oferta, conforme previstos no Prospecto. A partir de então, a cota contábil teve uma valorização de 10,90%, fruto do resultado obtido pelos investimentos realizados. Neste mesmo período o retorno do IFIX foi de 6,01%.

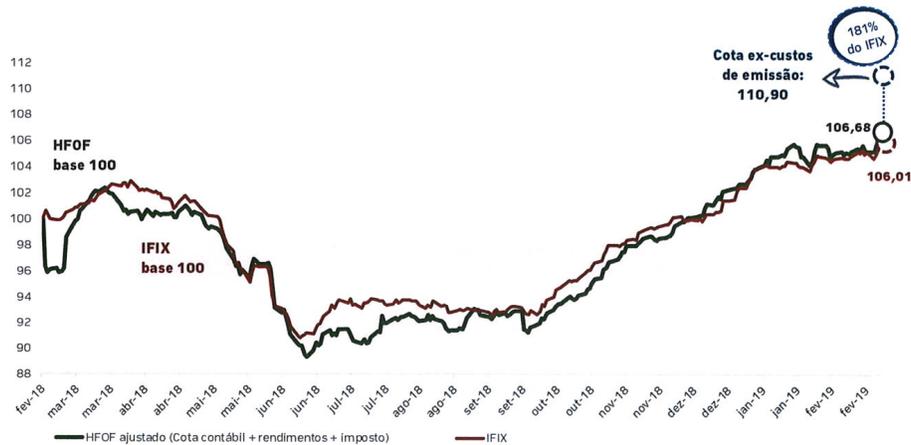


Gráfico 32: Evolução da cota contábil
Fonte: Hedge Investments, B3, Geração Futuro e Itaú

²somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de imposto de renda sobre o ganho de capital no período

Assinaturas manuscritas em azul.

São Paulo, 22 de abril de 2018



HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

André Luiz de Santos Fretas
Diretor

Alexandre Augusto Leite Machado
Diretor

.....

Anexo I – Dados Filis Listados

Código de Negociação B3	Nome Fil	Classificação Anbima	Tipologia	Participação IPIX-1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
ABCP11	Grand Plaza Shopping	Fil Renda Gestão Passiva	Shopping	2,07%	500,912	109,00	74,15	1.330.217,797	1,47	5,35	4,91%
AEP11	Anapap	Fil Renda Gestão Passiva	Educacional	0,33%	315,626	162,55	151,92	122.318,875	1,07	14,66	9,0%
AGCX11	Agências Caixa	Fil Híbrido Gestão Alva	Agências	1,32%	361,788	1.193,00	1.065,18	483.165,000	1,12	87,50	7,3%
ALM11	Torre Almirante	Fil Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,46%	172,839	1.420,10	1.710,96	157.882,458	0,83	-	0,0%
ALZR11	Aliança Renda	Fil Desenv. para Renda Gestão Alva	Corporativo	0,27%	412,640	97,50	97,50	97.211,995	1,00	7,64	7,8%
ANCR11B	Anacr IC	Fil Desenv. para Renda Gestão Alva	Shopping	-	42	2.500,00	3.125,00	1.127.765,500	0,80	123,35	4,9%
AQLL11	Aquila	Fil Híbrido Gestão Alva	TM	-	99	415,01	1.729,21	40.763,112	0,24	-	0,0%
ARF11B	A33 RENDA	Fil Híbrido Gestão Alva	Logístico/Industrial	-	-	-	-	-	-	1,22	-
ATCR11	Atico Renda	Fil Renda Gestão Alva	TM	-	-	-	-	-	-	-	-
ATSA11	Shop. Populares	Fil Desenv. para Renda Gestão Passiva	Shopping	-	404	112,00	107,69	192.310,400	1,04	1,53	1,4%
BBF11B	BB Progressivo	Fil Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,74%	371,900	2.399,99	3.064,09	310.698,700	0,78	281,08	11,8%
BBM11	BB Recebíveis Imobiliários	Fil TVM Gestão Alva	CRI	-	-	-	-	-	-	5,90	-
BBPO11	BB Progressivo II	Fil Renda Gestão Passiva	Agências	6,14%	2.732,508	140,18	103,07	2.231.622,144	1,36	12,08	8,6%
BBRC11	BB Renda Corporativa	Fil Desenv. para Renda Gestão Passiva	Agências	0,61%	167,398	136,80	101,33	217.512,000	1,35	10,74	7,9%
BBM11	Valor. Cidade Jardim	Fil Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,42%	459,426	58,14	58,73	157.559,400	0,99	0,49	0,8%
BCFF11	BTO Fundo de Fundos	Fil TVM Gestão Alva	FoF	1,89%	2.378,811	84,40	85,25	713.125,984	0,99	6,27	7,4%
BCA11	Bradesco Carteira Imobiliária	Fil TVM Gestão Alva	FoF	0,48%	217,666	117,50	121,13	198.529,528	0,97	8,36	7,1%
BCR11	Banesco Recebíveis Imobiliários	Fil TVM Gestão Alva	CRI	0,37%	388,078	115,50	101,32	139.755,116	1,14	10,57	9,2%
BMI11	Brasilio Mechado	Fil Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	-	-	-	-	-	-	-
BMLC11B	BM Brascam Lajes Corporativas	Fil Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,20%	20,042	76,61	93,43	76.487,807	0,82	4,66	6,1%
BNFS11	Banrisul Novas Fronteiras	Fil Desenv. para Renda Gestão Alva	Agências	-	15,134	123,50	91,48	86.450,000	1,35	9,83	8,0%
BPF11	Brasil Plural Absoluto	Fil Renda Gestão Alva	FoF	0,51%	307,955	91,50	94,33	244.200,690	0,97	7,55	8,3%
BRCR11	BC Fund	Fil Híbrido Gestão Alva	Corporativo	5,56%	2.930,479	96,49	108,42	1.654.975,575	0,89	14,81	15,4%
BRHT11B	BR Hotéis	Fil Híbrido Gestão Alva	Hoteleira	-	-	-	-	-	-	-	-
BTCR11	Fil BTG Cri	Fil TVM Gestão Alva	CRI	-	10,010	108,00	100,93	-	1,07	2,69	2,5%
BVAR11	Brasil Varejo	Fil Renda Gestão Passiva	Varejo	-	-	-	-	-	-	51,09	-
BZL11	Fil Brealty	Fil TVM Gestão Alva	Híbrido	-	227,753	14,70	12,15	-	1,21	-	0,0%
CARE11	Brazilian Graveyard and Death Care	Fil Renda Gestão Alva	Cemitério	0,62%	65,300	1,48	1,40	223.352,283	1,06	-	0,0%
CBOP11	Castelão Branco OP	Fil Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,29%	101,877	71,82	78,82	101.625,300	0,91	5,64	7,9%

1 Participação do IPIX no 1º quadrimestre de 2019. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 28 de dezembro de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de abril de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

7 Dividend yield calculado entre o rendimento acumulado dos últimos 12 meses (6) dividido pelo valor de mercado da cota (3). Fonte: Hedge e Econômatica

Código de Negociação B3	Nome FII	Classificação Anbima	Tipologia	Participação IFIX 1	Liquidez Média S04 (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota 3	Valor de Mercado da Fundo (R\$) 4	Valor Patrimonial da Fundo (R\$) 4	Rendimento Último 12M 6	Dividend Yield 7
CEOC11	CEO Oyela Commercial Properties	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,40%	205,041	85,49	88,13	155.223.951	0,97	6,57	7,7%
CNEB11	Ceresip	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,65%	75,437	76,09	93,94	224.408.280	0,81	2,01	2,6%
CFTS11B	Capitânia Securities	FII TMM Gestão Ativa	CRI	0,39%	420,804	101,00	97,12	159.360.325	1,04	9,53	9,4%
CTXI11	Centro Textil Internacional	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,41%	36,084	62,24	47,51	161.467.925	1,31	1,82	2,9%
CXCE11B	Caixa Cede	FII Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,42%	65,665	2.236,59	2.111,68	155.383.710	1,06	223,07	10,0%
CXRI11	Caixa Rio Bravo	FII TMM Gestão Ativa	FoF	0,45%	95,354	1.022,00	1.075,79	161.042.672	0,95	87,00	8,5%
CXTL11	Caixa TRX Logística Renda	FII Renda Gestão Passiva	Logístico/Industrial	-	18,855	465,06	704,64	24.925.621	0,66	7,67	1,6%
DAMT11B	FII Diamante	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	-	-	-	-
DOMC11	Domio	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	30,831	530,02	1.000,04	125.526.288	0,53	-	0,0%
DOVL11B	Doveli	FII Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	-	-	-	-	-	45,53	-
DRIT11B	Multigestão Renda Comercial	FII Renda Gestão Ativa	Corporativo	-	2,445	181,97	125,50	84.302.516	1,45	10,53	5,8%
EDFO11B	Edifício Quinvest	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	14,258	319,00	184,39	75.284.000	1,73	20,56	6,4%
EDGA11	BM Edifício Galeria	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,46%	185,297	48,00	65,71	182.978.640	0,56	2,20	4,6%
ELDO11B	Eldorado	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	-	-	46,34	-
EURO11	Europar	FII Híbrido Gestão Passiva	Logístico/Industrial	0,17%	67,434	155,50	317,35	59.702.048	0,49	10,73	6,9%
FAED11	Anhanguera Educacional	FII Renda Gestão Passiva	Educacional	0,37%	151,759	223,03	189,01	143.222.729	1,18	18,03	8,1%
FAMB11B	Edifício Amriente Barroso	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,69%	233,786	2.298,80	3.192,78	240.914.240	0,72	396,12	17,2%
FCAS11	Edifício Castelo	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	-	-	-	-	-	-	-
FCFL11	Campus Faria Lima	FII Renda Gestão Passiva	Educacional	0,95%	156,245	2.124,44	1.800,37	354.791.480	1,18	133,77	6,3%
FEXG11	BTC Fundo de CRI	FII TMM Gestão Ativa	CRI	0,44%	524,325	106,83	101,55	155.816.286	1,05	9,44	8,9%
FFCI11	Rio Bravo Renda Corporativa	FII Renda Gestão Ativa	Corporativo	1,00%	603,754	173,40	171,68	376.278.000	1,01	7,67	4,4%
FISG11	General Shopping Alvo e Renda	FII Desenv. para Venda Gestão Passiva	Shopping	0,49%	744,327	66,99	95,70	173.604.585	0,70	10,00	14,9%
FIBR11	Industrial do Brasil	FII Híbrido Gestão Passiva	Logístico/Industrial	0,78%	752,863	437,75	387,39	299.858.750	1,13	31,19	7,1%
FIIPI11B	RB Capital Renda I	FII Renda Gestão Ativa	Logístico/Industrial	0,52%	167,680	182,00	192,00	176.015.104	1,00	17,45	9,1%
FINF11	Infra Real Estate	FII Híbrido Gestão Ativa	Infraestrutura	-	-	-	-	-	-	-	-
FISD11	São Domingos	FII Híbrido Gestão Ativa	Híbrido	-	-	-	-	-	-	-	-
FIVM11	Vida Nova	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	2,562	3,03	8,66	28.520.269	0,35	-	0,0%
FIXI11	Fator IFIX	FII TMM Gestão Ativa	FoF	0,08%	25,005	94,10	91,41	30.775.245	0,92	5,66	6,7%
FLMA11	Square Faria Lima	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,57%	87,234	3,01	2,89	207.790.835	1,04	0,16	5,3%

1 Participação do IFIX no 1º quadrimestre de 2019. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 28 de dezembro de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de abril de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômatica

7 Dividend yield calculado entre o rendimento acumulado dos últimos 12 meses (6) dividido pelo valor de mercado da cota (3). Fonte: Hedge e Econômatica

Código de Negociação B3	Nome FII	Classificação Anbima	Tipologia	Participação IFX 1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor da Cota / Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividendo Yield 7
FLRP11	Floipa Shopping	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	35.222	1.302,00	1.342,27	72.509.682	0,97	82,54	6,3%
FNOP11	Memorial Office	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	5.088	81,39	133,43	41.046.771	0,81	3,32	4,1%
FOFT11	TOP FOFT 2	FII TMI Gestão Alva	FoF	0,30%	30.902	92,40	95,26	110.514.096	0,97	6,86	7,4%
FPAB11	Projeto Água Branca	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	20.000	382,99	371,83	287.242.500	1,03	28,50	7,4%
FPNG11	PEDRA NEGRA	FII Renda Gestão Alva	Corporativo	-	-	-	-	-	-	6,28	-
FTCE11B	Opportunity	FII Híbrido Gestão Alva	Híbrido	-	-	2.929,76	2.747,34	2.131.931.185	1,03	74,50	2,6%
FVBH11	VBFL 4440	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,73%	280.999	126,50	93,70	271.975.000	1,35	4,97	3,9%
FVQC11	Via Parque	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	1.059.635	192,00	186,24	527.847.596	1,02	14,84	7,7%
GGRC11	GGR Copel	FII Híbrido Gestão Alva	Logístico/Industrial	1,42%	3.463.899	132,00	116,81	704.371.800	1,13	10,72	8,1%
GRLV11	GR Louveira	FII Desenv. para Renda Gestão Passiva	Logístico/Industrial	0,29%	256.977	97,30	113,14	104.454.469	0,86	8,44	8,7%
HBT11	Habitat	FII TMI Gestão Alva	CRÍ	-	1.284	1.133,13	1.156,26	144.604.385	0,98	92,02	8,1%
HBT11	FII Habitat	FII TMI Gestão Alva	CRÍ	-	1.284	1.133,13	1.156,26	144.604.385	0,98	92,02	8,1%
HCR11	Hospital da Criança	FII Renda Gestão Passiva	CRÍ	0,17%	63.825	355,60	263,41	71.120.000	1,35	27,98	7,6%
HFOF11	FII Hopf03	FII TMI Gestão Alva	FoF	0,61%	759.197	100,85	96,97	238.490.584	1,04	7,71	7,6%
HOBS11	Brasil Shopping	FII Renda Gestão Alva	Shopping	3,51%	2.607.481	253,80	224,60	1.364.154.696	1,13	15,07	5,9%
HGCR11	Recebíveis Imobiliários	FII TMI Gestão Alva	CRÍ	0,82%	1.215.828	117,00	104,46	303.789.862	1,12	9,67	8,3%
HGUH11	JHSF Prime Offices	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,81%	314.353	184,50	150,00	304.425.000	1,23	9,20	5,0%
HGLG11	Logística	FII Renda Gestão Alva	Logístico/Industrial	3,04%	3.517.109	161,40	121,35	1.272.048.276	1,33	9,36	5,8%
HGRE11	Real Estate	FII Renda Gestão Alva	Corporativo	3,03%	1.984.959	152,00	152,00	1.122.231.200	1,00	9,12	6,0%
HGRU11	FII CSHG Up	FII Renda Gestão Alva	Híbrido	0,43%	235.023	112,98	102,71	189.470.000	1,10	5,54	4,9%
HMOC11	Praga da Moça	FII Renda Gestão Alva	Shopping	-	1.073.451	229,87	181,00	87.814.248	1,27	13,56	5,9%
HTWX11	Hotel Maxinvest	FII Renda Gestão Passiva	Hoteleira	0,32%	1.014.078	162,00	138,46	181.271.520	1,17	9,55	5,9%
HUSC11	FII H Unimed	FII Desenv. para Renda Gestão Passiva	Hospital	-	2.849	170,00	100,00	122.709.570	1,70	0,90	0,5%
IRDM11	FII Idilum	FII TMI Gestão Alva	CRÍ	0,44%	533.943	108,90	96,37	157.697.981	1,13	8,28	7,6%
JPPC11	JPP Capital	FII Híbrido Gestão Alva	Residencial	-	308	650,00	645,56	35.750.000	1,01	1,83	0,3%
JRDM11	Shopping Jardim Sul	FII Renda Gestão Alva	Shopping	0,43%	-	-	-	-	-	5,75	-
JSRE11	JS Multigestão	FII Híbrido Gestão Alva	Corporativo	2,31%	1.394.600	106,87	111,32	863.701.004	0,96	6,53	6,1%
JTPR11	JT Prev FII Des. Habitac.	FII Desenv. para Venda Gestão Alva	Residencial	-	-	-	-	-	-	0,28	-
KINP11	Even Permua Kinea	FII Desenv. para Venda Gestão Alva	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	-

1 Participação do IFX no 1º quadrimestre de 2019. Fonte: B3
2 Liquidez diária média no período entre 28 de dezembro de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de abril de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
7 Dividendo yield calculado entre o rendimento acumulado dos últimos 12 meses (b) dividido pelo valor de mercado da cota (3). Fonte: Hedge e Econômica

Sigla do Negociado B3	Nome FI	Classificação Anbima	Tipologia	Participação IFIX 1	Liquidez Diária Média 30d (R\$) 2	Valor da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor da Cota / Valor Patrimonial	Rendimento Último 12M 6	Dividend Yield 7
KNCR11	Kinea Rend. Imob.	FII TMM Gestão Ativa	CRI	9,79%	3.669.822	105,08	105,08	3.667.549.866	1,00	7,08	6,7%
KNHY11	FII Kinea Hy	FII TMM Gestão Ativa	CRI	1,21%	99.636	109,89	103,67	439.600.000	1,06	3,36	3,1%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	FII TMM Gestão Ativa	CRI	5,29%	1.654.842	110,38	107,17	1.926.238.797	1,03	8,23	7,5%
KNRE11	Kinea II Real Estate Equity	FII Desenv. para Venda Gestão Ativa	Residencial	0,49%	91.757	8,85	6,97	184.142.375	1,27	1,47	16,6%
KNR11	Kinea Renda Imob.	FII Renda Gestão Ativa	Corporativo	6,43%	3.621.531	152,54	143,91	2.510.598.505	1,06	10,52	6,9%
LATR11B	Lateralis	FII Desenv. para Venda Gestão Ativa	Residencial	-	-	-	-	-	-	39,44	-
LVB11	FII Vot Log	FII Renda Gestão Ativa	Logístico/Industrial	-	49.368	107,90	98,09	326.937.000	1,10	1,10	1,0%
MALL11	Mellis Brasil Plural	FII Renda Gestão Ativa	Shopping	0,77%	938.475	108,15	110,36	285.166.567	0,98	7,62	7,0%
MAXR11	Max Retail	FII Renda Gestão Passiva	Varejo	0,29%	201.447	2.003,00	1.772,57	118.667.735	1,13	173,99	8,7%
MERF11	Mercantil do Brasil	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,31%	88.620	1.160,79	1.164,48	118.010.555	0,98	96,00	8,3%
MEI11	Mérito	FII Híbrido Gestão Ativa	Residencial	0,50%	512.067	111,00	100,00	222.290.043	1,11	10,43	9,4%
MGFF11	FII Mogno	FII TMM Gestão Ativa	FoF	0,32%	434.850	98,43	102,53	118.699.395	0,96	5,73	5,8%
IMRF11	Max Renda	FII TMM Gestão Ativa	CRI	0,92%	970.655	11,61	4,72	365.515.575	2,46	0,63	7,1%
NCHB11	NCH Brasil Recebíveis Imobiliários	FII TMM Gestão Ativa	CRI	-	-	-	-	-	-	28,80	-
NPAR11	Nespar	FII Híbrido Gestão Ativa	CRI	-	21.130	121,22	126,27	13.508.744	0,96	5,20	4,3%
NSLU11	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	FII Renda Gestão Passiva	Hospital	0,72%	127.996	240,00	180,45	274.752.000	1,33	19,15	8,0%
NVHO11	Novo Horizonte	FII Renda Gestão Ativa	Hospital	-	5.633	31,79	7,21	1.319.111.204	4,41	0,61	1,9%
NVIF11B	FII Nova I	FII Desenv. para Venda Gestão Ativa	Residencial	-	-	-	-	-	-	-	-
ONEF11	The One	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,37%	85.914	143,92	111,57	131.111.120	1,29	8,24	5,7%
ORPD11	Ouro Preto Desenvolvimento Imob	FII TMM Gestão Passiva	Híbrido	-	158	123,82	124,87	35.849.800	0,99	1,38	1,1%
OUCY11	FII Ourioye	FII TMM Gestão Ativa	CRI	-	56.823	92,50	97,37	49.897.230	0,95	5,08	5,5%
OUIP11	Ourimast JPP	FII TMM Gestão Ativa	CRI	0,20%	209.756	110,00	102,80	79.200.000	1,07	10,01	9,1%
PABY11	Panamby	FII Desenv. para Venda Gestão Passiva	Residencial	-	2.824	22,00	244,44	16.664.800	0,09	-	0,0%
PDDA11B	FII Pedro D	FII Híbrido Gestão Ativa	Logístico/Industrial	-	142.363	102,98	91,13	109.339.248	1,13	3,22	3,1%
PLRI11	Polo Recebíveis Imobiliários	FII TMM Gestão Ativa	CRI	-	30.411	65,25	77,68	62.266.336	0,84	6,43	9,9%
PORD11	Polo Recebíveis Imobiliários II	FII TMM Gestão Ativa	CRI	0,27%	40.554	97,83	104,07	97.930.000	0,94	12,11	12,4%
PQDP11	Parque Dom Pedro Shopping Center	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	1,88%	118.213	3.201,00	2.936,70	763.364.877	1,09	169,09	5,3%
PRSN11B	Personale	FII Renda Gestão Ativa	Residencial	-	-	-	-	-	-	0,03	-
PRSV11	Presidente Vargas	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	99.050	337,00	406,02	65.715.000	0,83	15,69	4,7%

1 Participação do IFIX no 1º quadrimestre de 2019. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 28 de dezembro de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de abril de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica

7 Dividend yield calculado entre o rendimento acumulado dos últimos 12 meses (6) dividido pelo valor de mercado da cota (3). Fonte: Hedge e Econômica

Código de Negociação B3	Nome FI	Classificação Anbima	Tipologia	Participação IRIX 1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
PRYS11	Multi Properties	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	-	-	-	-
RBBV11	lo Bravo Fazenda Boa Vista Capital FI	FII TMM Gestão Passiva	Residencial	0,26%	89.911	83,42	100,51	104.622.361	0,83	4,72	5,7%
RBCB11	Rio Bravo Crédito Imobiliário I	FII TMM Gestão Alva	CRJ	-	29.351	198,00	58,75	10.513.900	3,37	42,21	21,3%
RBDG11	Capital Desenvolvimento Residencial	FII Desenv. para Venda Gestão Alva	Residencial	-	42.802	225,00	190,88	26.487.875	1,18	75,62	33,6%
RBGD11	RB Capital General Shopping Sulaçaf	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	0,13%	37.937	44,97	93,69	48.477.860	0,48	1,95	4,3%
RBRD11	RB Capital Renda II	FII Renda Gestão Passiva	Varejo	0,46%	80.623	89,90	77,50	166.475.561	1,16	8,84	9,8%
RBRF11	RBR Alpha	FII TMM Gestão Alva	FoF	0,47%	922.882	100,60	99,60	163.367.358	1,01	8,64	8,6%
RBRP11	FII Rbr Prop	FII Desenv. para Renda Gestão Alva	Corporativo	-	7	80,02	80,83	103.186.990	0,99	4,13	5,2%
RBRR11	FII Rbr Grad	FII TMM Gestão Alva	CRJ	0,78%	1.782.961	103,90	96,20	453.595.918	1,08	6,39	6,2%
RBOV11	Rio Bravo Crédito Imobiliário II	FII TMM Gestão Alva	CRJ	-	58.673	45,00	54,43	22.180.432	0,79	5,04	11,7%
RDES11	Renda de Escritórios	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	22.254	71,39	83,01	52.971.390	0,86	3,02	4,2%
RDDP11	FII BB Papai	FII TMM Gestão Alva	CRJ	-	52.387	84,00	97,87	90.555.528	0,86	3,79	4,5%
REIT11	REIT Rivera	FII TMM Gestão Alva	CRJ	-	1.448	1.050,01	1.312,51	27.605.813	0,80	54,61	5,2%
RNDP11	BB Renda de Papéis	FII TMM Gestão Alva	CRJ	0,28%	32.676	955,00	1.075,03	102.844.355	0,89	62,04	6,5%
RNGO11	Rio Negro	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,62%	325.086	85,01	93,42	227.466.760	0,91	6,00	7,1%
SAAG11	Santander Agências	FII Renda Gestão Passiva	Agências	1,98%	857.801	124,83	90,46	702.881.643	1,38	10,41	8,3%
SAAC11B	SIA Corporate	FII Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	330	62,50	62,50	89.358.750	1,00	5,19	8,3%
SCPF11	SCP	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	20.649	11,20	11,43	47.040.000	0,88	0,72	6,4%
SDIL11	SDI Logística Rio	FII Renda Gestão Passiva	Logístico/Industrial	1,00%	982.202	110,00	92,44	376.526.920	1,19	7,62	6,9%
SPND11	São Fernando	FII Renda Gestão Alva	Corporativo	-	-	-	-	-	-	-	-
SHDP11B	Shopping Parque D. Pedro	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	-	-	-	-
SHOP11	Multi Shoppings	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	-	-	-	-
SHPH11	Shopping Pátio Higienópolis	FII Renda Gestão Passiva	Shopping	1,59%	88.908	925,00	711,54	563.278.750	1,30	44,55	4,8%
SPAF11	SPA	FII Híbrido Gestão Alva	Shopping	-	-	-	-	-	-	-	-
SPTW11	SP Downtown	FII Híbrido Gestão Alva	Shopping	-	-	-	-	-	-	-	-
TBOF11	TB Office	FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,38%	238.876	86,00	75,44	154.628.000	1,14	6,84	8,0%
TFOF11	TOP FOFII	FII TMM Gestão Alva	FoF	2,32%	473.287	82,00	87,23	824.100.000	0,94	2,22	2,7%
TGAR11	TG Alvo Real	FII TMM Gestão Alva	FoF	-	12.209	128,00	125,49	108.867.840	1,02	13,17	10,3%
THRA11	Thera Corporate	FII Híbrido Gestão Alva	Híbrido	0,52%	922.980	125,35	124,11	129.063.870	1,01	9,65	7,7%
		FII Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,50%	403.892	127,00	102,42	187.036.456	1,24	6,28	4,9%

1 Participação do IRIX no 1º quadrimestre de 2019. Fonte: B3
 2 Liquidez diária média no período entre 28 de dezembro de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
 3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
 4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
 5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
 6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de abril de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômica
 7 Dividend yield calculado entre o rendimento acumulado dos últimos 12 meses (6) dividido pelo valor de mercado da cota (3). Fonte: Hedge e Econômica

Código de Negociação B3	Nome FI	Classificação Abnima	Tipologia	Participação IFX 7	Liquidez Diária Média (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor de Cota / Valor Patrimonial	Resgateiros Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
TRNT11	Torre Norte	FI Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	8.923	189,75	199,74	746.772.890	0,95	6,21	3,3%
TRXL11	TRX Realty Logística Renda I	FI Renda Gestão Passiva	Logístico/Industrial	0,38%	525.494	96,71	96,71	184.337.371	1,00	4,13	4,2%
TSNC11	Transinc	FI Híbrido Gestão Ativa	Híbrido	-	-	-	-	-	-	-	-
UBSR11	UBS Recebíveis Imobiliários	FI TVM Gestão Ativa	CRJ	0,47%	674.750	105,00	95,37	160.245.340	1,08	12,35	12,0%
VERE11	Vereda	FI Renda Gestão Passiva	Híbrido	-	-	-	-	-	-	-	-
VISC11	Vinc Shopping Centers	FI Renda Gestão Ativa	Shopping	2,44%	2.702.132	109,00	100,93	889.502.784	1,08	7,30	6,7%
MJUS11	Vector Química Lajes Corporativas	FI Renda Gestão Ativa	Corporativo	-	-	-	-	-	-	-	-
MJOL11	Vila Olímpia Corp.	FI Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,47%	224.659	93,90	85,36	167.595.349	1,10	4,54	4,8%
NOTS11	FI VMaster	FI TVM Gestão Ativa	CRJ	-	9.344	86,10	97,84	71.283.309	0,88	2,38	2,8%
VPSI11	Polo Shopping Indaiatuba	FI Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	-	-	-	-
VPTA11	Fator Verita	FI TVM Gestão Ativa	CRJ	0,73%	811.669	137,20	101,63	307.574.623	1,35	11,00	8,0%
VSHO11	#NA	#NA	#NA	-	27.871	104,00	101,96	219.275.200	1,02	2,08	2,0%
VTLT11	FI Vol Log	FI Renda Gestão Passiva	Logístico/Industrial	-	48.890	100,95	97,07	213.509.250	1,04	7,43	7,4%
WPLZ11	West Plaza	FI Renda Gestão Passiva	Shopping	-	35.378	80,98	79,39	80.116.672	1,02	3,83	4,7%
WTSP11B	FI Ws SP	FI Renda Gestão Ativa	Corporativo	-	1.136	75,00	89,29	74.442.375	0,84	3,85	5,1%
XPDM11	XP Corporate Museé	FI Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,63%	653.886	96,79	82,73	233.706.230	1,17	9,65	10,0%
XPIN11	FI Xp Ind	FI Renda Gestão Ativa	Logístico/Industrial	-	451.907	120,00	113,21	261.610.680	1,06	3,41	2,8%
XPOLG11	FI Xp Log	FI Renda Gestão Ativa	Logístico/Industrial	1,05%	1.556.831	100,20	99,21	366.847.230	1,01	4,89	4,9%
XPML11	XP Malls	FI Renda Gestão Ativa	Shopping	1,50%	3.349.774	107,75	101,65	537.128.794	1,06	6,58	6,1%
XTED11	TRX Edifícios Corporativos	FI Renda Gestão Ativa	Corporativo	0,09%	44.225	6,78	14,74	12.153.536	0,46	-	0,0%

- 1 Participação do IFX no 1º quadrimestre de 2019. Fonte: B3
- 2 Liquidez diária média no período entre 28 de dezembro de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômetria
- 3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômetria
- 4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômetria
- 5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômetria
- 6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de abril de 2018 e 29 de março de 2019. Fonte: Hedge e Econômetria
- 7 Dividend yield calculado entre o rendimento acumulado dos últimos 12 meses (6) dividido pelo valor de mercado da cota (3). Fonte: Hedge e Econômetria

Anexo II – Fluxo de caixa projetado

	Ano 1 Mês 1	Ano 1 Mês 2	Ano 1 Mês 3	Ano 1 Mês 4	Ano 1 Mês 5	Ano 1 Mês 6	Ano 1 Mês 7	Ano 1 Mês 8	Ano 1 Mês 9	Ano 1 Mês 10	Ano 1 Mês 11	Ano 1 Mês 12
Hedge TOP FOF/3												
Fluxo de Caixa Projetado												
Receitas	1.824.815	2.560.387	2.877.312	2.984.868	3.007.181	2.955.087	3.149.218	3.071.208	3.005.326	3.012.052	3.088.421	3.160.747
Rendimento Fundos Imobiliários (Ibemb)	1.340.619	2.372.005	2.484.377	2.549.428	2.572.775	2.529.429	2.703.193	2.633.850	2.575.289	2.581.287	2.648.150	2.654.453
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	0	0	249.438	318.678	321.597	316.179	337.899	329.231	321.911	322.658	331.144	398.168
Receita Renda Fixa (Líquida)	483.895	188.383	133.497	116.762	112.809	109.480	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127
Despesas												
-141.425	-248.134	-249.827	-250.122	-250.618	-251.117	-251.617	-252.118	-252.622	-253.127	-253.634	-254.143	-254.652
Taxa de Administração e Custos (0,60% a.a.)	-120.785	-220.174	-220.595	-221.018	-221.442	-221.868	-222.295	-222.723	-223.153	-223.585	-224.018	-224.452
Outras Despesas	-20.640	-28.960	-29.032	-29.104	-29.176	-29.249	-29.322	-29.395	-29.469	-29.542	-29.616	-29.691
Resultado	1.683.089	2.311.233	2.627.685	2.734.746	2.756.062	2.703.370	2.897.602	2.819.090	2.752.705	2.738.525	2.834.787	2.906.605
Rendimento Distribuído	2.565.000	2.565.000	2.610.000	2.655.000	2.700.000	2.745.000	2.790.000	2.835.000	2.880.000	2.880.000	2.880.000	2.880.000
RS/Cota	0,57	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64
Dividend Yield	0,57%	0,57%	0,58%	0,59%	0,60%	0,61%	0,62%	0,63%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%
Dividend Yield Anualizado	6,82%	6,82%	6,94%	7,06%	7,17%	7,29%	7,41%	7,53%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%

Fluxo de Caixa Projetado

	Ano 2 Mês 13	Ano 2 Mês 14	Ano 2 Mês 15	Ano 2 Mês 16	Ano 2 Mês 17	Ano 2 Mês 18	Ano 2 Mês 19	Ano 2 Mês 20	Ano 2 Mês 21	Ano 2 Mês 22	Ano 2 Mês 23	Ano 2 Mês 24
Rocultas	3.106.861	3.164.091	3.142.868	3.166.864	3.198.914	3.141.188	3.277.942	3.237.208	3.228.376	3.167.711	3.172.988	3.188.631
Rendimento Fundos Imobiliários (Isento)	2.665.542	2.716.396	2.697.548	2.718.878	2.738.478	2.696.037	2.817.613	2.825.850	2.773.555	2.781.441	2.786.238	2.793.186
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	333.193	339.548	337.184	339.880	342.310	337.005	352.202	353.231	346.694	278.144	278.624	279.319
Receita Renda Fixa (Líquida)	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127
Despesas	-254.853	-255.185	-255.879	-255.185	-257.713	-257.232	-257.754	-258.277	-258.801	-259.328	-259.857	-260.387
Taxa de Administração e Gestão (0,60% a.a.)	-224.888	-225.326	-225.765	-226.205	-226.647	-227.091	-227.536	-227.983	-228.431	-228.881	-229.332	-229.785
Outras Despesas	-29.765	-29.840	-29.915	-29.990	-30.066	-30.142	-30.218	-30.294	-30.371	-30.447	-30.525	-30.602

	Ano 3 Mês 25	Ano 3 Mês 26	Ano 3 Mês 27	Ano 3 Mês 28	Ano 3 Mês 29	Ano 3 Mês 30	Ano 3 Mês 31	Ano 3 Mês 32	Ano 3 Mês 33	Ano 3 Mês 34	Ano 3 Mês 35	Ano 3 Mês 36
Resultado	2.882.208	2.908.895	2.887.189	2.910.669	2.932.201	2.883.936	3.020.188	3.028.932	2.969.575	2.908.393	2.913.132	2.920.245
Rendimento Distribuído	2.880.000	2.880.000	2.880.000	2.880.000	2.880.000	2.880.000	2.925.000	2.925.000	2.925.000	2.925.000	2.925.000	2.925.000
RS/Cota	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Dividend Yield	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
Dividend Yield Anualizado	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%

Fluxo de Caixa Projetado

	Ano 3 Mês 25	Ano 3 Mês 26	Ano 3 Mês 27	Ano 3 Mês 28	Ano 3 Mês 29	Ano 3 Mês 30	Ano 3 Mês 31	Ano 3 Mês 32	Ano 3 Mês 33	Ano 3 Mês 34	Ano 3 Mês 35	Ano 3 Mês 36
Rocultas	3.191.497	3.219.747	3.163.625	3.188.737	3.211.638	3.168.230	3.302.053	3.306.060	3.244.609	3.260.425	3.252.635	3.257.633
Rendimento Fundos Imobiliários (Isento)	2.803.064	2.828.746	2.842.324	2.865.884	2.886.987	2.846.608	2.971.104	2.974.822	2.817.668	2.923.069	2.925.124	2.929.773
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	280.306	282.875	213.174	214.926	216.524	213.496	222.833	223.112	218.824	219.230	219.384	219.733
Receita Renda Fixa (Líquida)	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127	108.127
Despesas	-260.919	-261.453	-261.989	-262.527	-263.065	-263.603	-264.151	-264.697	-265.244	-265.793	-266.344	-266.897
Taxa de Administração e Gestão (0,60% a.a.)	-230.240	-230.696	-231.153	-231.613	-232.073	-232.536	-233.000	-233.466	-233.933	-234.402	-234.872	-235.345
Outras Despesas	-30.660	-30.758	-30.836	-30.914	-30.993	-31.072	-31.151	-31.231	-31.311	-31.391	-31.471	-31.552

	Ano 3 Mês 25	Ano 3 Mês 26	Ano 3 Mês 27	Ano 3 Mês 28	Ano 3 Mês 29	Ano 3 Mês 30	Ano 3 Mês 31	Ano 3 Mês 32	Ano 3 Mês 33	Ano 3 Mês 34	Ano 3 Mês 35	Ano 3 Mês 36
Resultado	2.930.578	2.956.294	2.901.636	2.926.210	2.948.572	2.904.622	3.037.912	3.041.363	2.979.385	2.984.633	2.986.291	2.990.736
Rendimento Distribuído	2.970.000	2.970.000	2.970.000	2.970.000	2.970.000	2.970.000	3.015.000	3.015.000	3.015.000	3.015.000	3.015.000	3.015.000
RS/Cota	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Dividend Yield	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%
Dividend Yield Anualizado	7,89%	7,89%	7,89%	7,89%	7,89%	7,89%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)