

# HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 18.307.582/0001-19

na quantidade de até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme definido abaixo), perfazendo um montante de até

**R\$500.000.000,00**  
(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN: "BRHFOFCT002"

Código de negociação na B3: "HFOF11"



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

O HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 18.307.582/0001-19 ("Fundo"), representado por seu administrador GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, 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 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) e, no máximo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme abaixo definidos), integrantes da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da GENIAL INVESTIMENTOS, uma marca da GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder" ou "Genial"), sob o regime de melhores esforços de colocação, 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. A Oferta contará com a participação do BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15 ("Corretora Brasil Plural"), BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Banco Brasil Plural"), GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"), e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública unipessoal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se atualmente pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, sob a supervisão e responsabilidade da Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar ("Caixa"), atuando na qualidade de coordenadores contratados pelo Coordenador Líder (Corretora Brasil Plural, Banco Brasil Plural, Guide e Caixa, em conjunto, como "Coordenadores Contratados").

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A Genial será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

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 regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 11 de outubro de 2017, 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 1900024, em 11 de outubro de 2017, por meio do qual foi realizada a Emissão e aprovada a Oferta Pública das Cotas. O regulamento do Fundo foi novamente alterado pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 08 de novembro de 2017, 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 1900875, em 09 de novembro de 2017, sendo esta a versão do Regulamento em vigor ("Regulamento"). O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas, a critério do Coordenador Líder, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, a critério do Administrador, desde que mediante a 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 Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Suplementar e 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" (página 27), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$5.000,00 (cinco mil reais). Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas 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 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").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 11 DE OUTUBRO DE 2017, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO" VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTES FUNDOS 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 OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 91.

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 CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR 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 AS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR 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 DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER  
**GENIAL**  
INVESTIMENTOS

GESTOR/ESTRUTURADOR  
**hedge.**  
INVESTMENTS

COORDENADORES CONTRATADOS

**BRASIL**  
PLURAL

**CAIXA**

**guide**  
INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL

**GERAÇÃO**  
FUTURO

**FREITASLEITE**

A data deste Prospecto Preliminar é 21 de dezembro de 2017

<sup>1</sup> Genial Investimentos é uma marca da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>3</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA</b> .....	<b>11</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA</b> .....	<b>23</b>
<b>3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b> .....	<b>27</b>
Características da Oferta .....	29
Contrato de Distribuição.....	37
Cronograma Indicativo da Oferta.....	38
Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	39
Outras Informações .....	39
<b>4. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> .....	<b>43</b>
O que é um Fundo Imobiliário?.....	45
Regulamentação e fiscalização .....	45
Patrimônio e Política de Investimento .....	45
Cotas .....	46
Administrador.....	46
Restrições ao resgate.....	46
Negociação das cotas .....	47
Liquidez .....	47
Rendimentos .....	47
<b>5. O HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> .....	<b>49</b>
Base Legal.....	51
Público Alvo.....	51
Objeto .....	51
Duração .....	52
Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia .....	52
Gestão .....	55
Vedações ao Administrador e ao Gestor .....	57
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços .....	58
Política de Investimento .....	59
Características das Cotas .....	59
Taxa de ingresso e de Saída .....	60
Demonstrações Financeiras e Auditoria .....	60
Formador de Mercado .....	60
Assembleia Geral de Cotistas .....	60
Encargos do Fundo .....	64
Política de Distribuição de Resultados .....	65
Rentabilidade Alvo.....	66
Liquidação do Fundo .....	66
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	67
Regras de Tributação do Fundo .....	68
Resolução de Conflitos .....	70
Mercado .....	71
Indústria de FIs .....	71

Composição do IFIX .....	74
Desempenho Recente.....	75
Mercado Imobiliário .....	78
Evolução do Prêmio – Dividend Yield FIIs vs. Renda Fixa.....	85
Perspectivas .....	86
Premissas e Resultados.....	88
Análise de Sensibilidade.....	90
<b>6. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>91</b>
<b>7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR .....</b>	<b>105</b>
Administrador.....	105
Coordenador Líder.....	105
Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores .....	109
Caixa Econômica Federal .....	109
Gestor .....	111
<b>8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>115</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	117
Relacionamento do Administrador com os Coordenadores Contratados .....	117
Relacionamento do Administrador com o Gestor .....	117
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	117
Relacionamento do Coordenador Líder com os Coordenadores Contratados .....	117
Relacionamento dos Coordenadores Contratados com o Gestor .....	118
<b>ANEXOS .....</b>	<b>119</b>
<b>Anexo I</b> - Instrumento Particular de 2ª Alteração do Fundo, que aprovou os termos da emissão e da Oferta .....	121
<b>Anexo II</b> - Instrumento Particular de 3ª Alteração e Regulamento vigente do Fundo.....	153
<b>Anexo III</b> - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	191
<b>Anexo IV</b> - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	195
<b>Anexo V</b> - Estudo de Viabilidade .....	199

## DEFINIÇÕES

---

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

<b>Administrador</b>	<b>GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	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, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos de Liquidez</b>	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.
<b>Ativos Alvo</b>	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) (“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.

<b>Auditor Independente</b>	<b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04530-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.
<b>Aviso ao Mercado</b>	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros).
<b>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
<b>Capital Autorizado</b>	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Contrato de Coordenação e Colocação, em Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a ser celebrado 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.
<b>Contrato de Gestão</b>	Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.652.684/0001-62.
<b>Coordenadores Contratados</b>	As sociedades integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários que foram contratadas diretamente pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. Os Coordenadores Contratados auxiliarão o Coordenador Líder a viabilizar o processo de distribuição, alocação e liquidação das Cotas por meio da estrutura da operacionalizada pela B3. A Oferta contará com a participação do <b>Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> (CNPJ/MF nº 05.816.451/0001-15),

**Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo** (CNPJ/MF nº 45.246.410/0001), **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores** (CNPJ/MF nº 65.913.436/0001-17) e **Caixa Econômica Federal** (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04) atuando na qualidade de Coordenadores Contratados.

<b>Cotas</b>	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Cotas de FII</b>	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados no âmbito da Oferta.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Custodiante</b>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, que será em 08 de fevereiro de 2018.
<b>Dias Úteis</b>	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.
<b>Encargos do Fundo</b>	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.
<b>Emissão ou 1ª Emissão</b>	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
<b>Escriturador</b>	<b>ITÁÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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/MF sob nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III e do item 2.4 do Anexo III-B, ambos da Instrução CVM 400.
<b>Fundo</b>	<b>HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.307.582/0001-19.

<b>Gestor</b>	<b>HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , 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 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.
<b>Governo</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 401</b>	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 494</b>	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>Instrução CVM 555</b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Investidores ou Público Alvo</b>	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. 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.
<b>Investimento Mínimo</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) 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 – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.



<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 12.024/09</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
<b>Lote Adicional</b>	O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, a critério do Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, 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.
<b>Lote Suplementar</b>	O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas, a critério do Coordenador Líder, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O montante mínimo da Oferta será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
<b>Montante Preferencial</b>	O valor individual de até R\$100.000,00 (cem mil reais) ou até 1.000 (mil) Cotas por Investidor, que serão primeira e prioritariamente atendidos em caso de excesso de demanda da Oferta.
<b>Montante Total da Oferta</b>	Montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, excluído o montante relacionado às Cotas do Lote Adicional e às Cotas do Lote Suplementar.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	Oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão do Fundo.
<b>Patrimônio Líquido</b>	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
<b>Participantes Especiais</b>	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que serão convidadas pelo Coordenador Líder, por meio da B3, para participar da Oferta.

<b>Pedido de Reserva</b>	<p>Pedidos de reserva que serão recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.</p> <p>Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelas condições apresentadas neste Prospecto Preliminar, na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Pedidos de Reserva”, na página 31 abaixo.</p>
<b>Período de Reserva</b>	<p>Período compreendido entre o 6º (sexto) Dia Útil contado da data de divulgação do Aviso ao Mercado e a data de divulgação do Anúncio de Início, isto é, o período compreendido entre os dias 29 de dezembro de 2017 e 02 de fevereiro de 2018 (inclusive), conforme indicado na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 38 abaixo.</p>
<b>Período de Subscrição</b>	<p>Período de até 6 (seis) meses contado da divulgação do Anúncio de Início, encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.</p>
<b>Pessoas Ligadas</b>	<p>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.</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Exclusivamente em relação à Caixa Econômica Federal, consideram-se como pessoas vinculadas, de conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, todos os empregados da GEPT – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas pessoas vinculadas à Caixa Econômica Federal com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através da Caixa Econômica Federal, não alcançando os demais empregados da instituição.</p>

<b>Plano de Distribuição</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 33 deste Prospecto Preliminar.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “5. O HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Política de Investimento”, na página 59 deste Prospecto Preliminar.
<b>Preço por Cota</b>	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais).
<b>Prospecto Preliminar</b>	Este prospecto preliminar da Oferta.
<b>Prospecto Definitivo</b>	O prospecto definitivo da Oferta.
<b>Prospecto</b>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 08 de novembro de 2017, 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 1900875, em 09 de novembro de 2017.
<b>Representante dos Cotistas</b>	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, parágrafo 2º do Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	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, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, 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.
<b>Taxa de Performance</b>	Taxa de performance devida ao Gestor, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus o Gestor, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º

(quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, 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 Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (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.

**CBcorrigida** = cota base atualizada pela variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (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.

**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. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “6. Fatores de Risco” nas páginas 91 a 104 deste Prospecto Preliminar.*

<b>Montante Total da Oferta</b>	Inicialmente, até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Suplementar e do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Cotas da Oferta</b>	Até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	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.
<b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b>	As Cotas do Fundo (i) são de classe única; (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.
<b>Preço de subscrição por Cota</b>	R\$100,00 (cem reais) por Cota.
<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Regime de distribuição das Cotas</b>	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Coordenador Líder contratou os Coordenadores Contratados para participar da Oferta.

#### **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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – “IFIX”. **A rentabilidade alvo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

#### **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.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

Caso, em cumprimento dos procedimentos relativos à distribuição parcial acima descritos, deva ocorrer a devolução de recursos a Investidores, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 27 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

#### **Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

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, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante os quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(ii) 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 parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;

(iii) durante o Período de Reserva, ou seja, a partir do 6º (sexto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado e até a data de divulgação do Anúncio de Início, isto é, o período compreendido entre os dias 29 de dezembro de 2017 e 02 de fevereiro de 2018 (inclusive), o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais receberão os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo;

(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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, mediante a apresentação do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva;

(vi) o Montante Total da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva; e

(vii) 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.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os Investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

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

No âmbito da Oferta, haverá a coleta de intenções de investimento junto aos Investidores para definição do montante da Oferta, mediante o recebimento dos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, observada a possibilidade de distribuição parcial.

## **Reservas**

Durante o Período de Reserva, o Investidor indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i) a (iv) abaixo, de acordo com as seguintes condições:

(i) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, acima (página 14);

(ii) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele inscritas à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, na Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pelas Instituições Participantes da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;

(iii) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, a ser comunicada por cada Instituição Participante da Oferta aos Investidores, referido

Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta junto à qual tiver feito seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao respectivo endereço) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil posterior à comunicação do evento pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso o Investidor não realize a comunicação acima referida dentro do prazo estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(iv) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (iii) acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

(v) na hipótese de (a) não haver a conclusão da Oferta; (b) rescisão do Contrato de Distribuição; (c) cancelamento da Oferta; (d) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (e) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais comunicarão o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos Investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, sendo que, caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (ii) acima, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva admitidos pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito dos procedimentos descritos acima exceda o Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional e/ou do Lote

### **Alocação, rateio e liquidação da Oferta**

Suplementar, se for o caso, as Cotas serão rateadas entre os Investidores pelo Coordenador Líder, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, observado o Montante Preferencial, sendo desconsideradas quaisquer frações de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, após a colocação das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas poderão ser, a critério do Coordenador Líder, distribuídas aos Investidores no mercado durante o Período de Subscrição, os quais celebrarão os respectivos Boletins de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, limitado ao Montante Total da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, exceda o Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional e/ou do Lote Suplementar, se for o caso, será realizado rateio das Cotas, da seguinte forma:

- (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas aos Investidores, entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e a quantidade total das Cotas destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de Cotas, até o limite de R\$100.000,00 (cem mil reais) por Investidor ("Montante Preferencial");
- (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem "i" acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas destinadas aos Investidores remanescentes, entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva que ainda não tenha sido atendido e desconsiderando-se as frações de Cotas;
- (iii) opcionalmente, a critério do Coordenador Líder, o valor do Montante Preferencial poderá ser reduzido e posteriormente informado aos Investidores;
- (iv) havendo excesso de demanda no Período de Subscrição, as Cotas serão rateadas observados os critérios de rateio acima; e
- (v) 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 ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

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.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas diretamente junto ao Escriturador.

#### **Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas**

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas 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 que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro*

*rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

#### **Negociação**

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

#### **Público Alvo**

A Oferta é destinada 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.

#### **Investimento Mínimo**

50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto Preliminar (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 34).

#### **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 “6. Fatores de Risco”, na página 91 deste Prospecto Preliminar, 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 NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

#### **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 39 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, 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**

<b>Administrador</b>	<b>GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Endereço: Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro CEP 20091-020 – Rio de Janeiro – RJ At.: Rodrigo Godoy Telefone: (11) 2137-8888 E-mail: <a href="mailto:rodrigo.godoy@brasilplural.com.br">rodrigo.godoy@brasilplural.com.br</a> Website: <a href="http://www.gerafuturo.com.br">www.gerafuturo.com.br</a>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Endereço: Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro CEP 20091-020 – Rio de Janeiro – RJ At.: André Souza Telefone: (11) 2137-8888 E-mail: <a href="mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br">produtos@genialinvestimentos.com.br</a> Website: <a href="http://www.gerafuturo.com.br">www.gerafuturo.com.br</a>
<b>Coordenadores Contratados</b>	<b>BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Endereço: Rua Surubim, nº 373, 1º andar CEP 04571-050 – São Paulo – SP At.: Paulo Carneiro Telefone: (11) 3206-8000 E-mail: <a href="mailto:ol-produtos@brasilplural.com">ol-produtos@brasilplural.com</a> Website: <a href="http://www.brasilplural.com">www.brasilplural.com</a>
	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> Endereço: Praia de Botafogo, nº 228 CEP 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ At.: André Souza Telefone: (11) 3206-8000 E-mail: <a href="mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br">produtos@genialinvestimentos.com.br</a> Website: <a href="http://www.brasilplural.com">www.brasilplural.com</a>
	<b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> Endereço: Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar CEP 01014-000 – São Paulo – SP At.: Lucas Buscarioli Stefanini Telefone: (11) 3576-6963 E-mail: <a href="mailto:lstefanini@guideinvestimentos.com.br">lstefanini@guideinvestimentos.com.br</a> Website: <a href="http://www.guideinvestimentos.com.br">www.guideinvestimentos.com.br</a>
	<b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b> GN Produtos de Tesouraria e Mercado de Capitais Endereço: Avenida Paulista, nº 2.300 – 12º andar – Cerqueira César CEP 01310-300 – São Paulo – SP At.: Srs. Fábio Peres Pardo / Nelson de Almeida Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal Telefone: (11) 3236-8222 / 8225 / 8221 E-mail: <a href="mailto:gepte@caixa.gov.br">gepte@caixa.gov.br</a> / <a href="mailto:gepte07@caixa.gov.br">gepte07@caixa.gov.br</a> / <a href="mailto:gepte05@caixa.gov.br">gepte05@caixa.gov.br</a> / <a href="mailto:gepte08@caixa.gov.br">gepte08@caixa.gov.br</a> Website: <a href="http://www.caixa.gov.br">www.caixa.gov.br</a>

<b>Gestor</b>	<p><b>HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,</b>  Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi  CEP 04538-080 – São Paulo – SP  At.: André Luiz de Santos Freitas  Telefone: (11) 3124-4100  E-mail: <a href="mailto:imobiliario@hedgeinvest.com.br">imobiliario@hedgeinvest.com.br</a>  Website: <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a></p>
<b>Custodiante</b>	<p><b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b>  Endereço: Praia de Botafogo, nº 228  CEP 22250-906 – Rio de Janeiro, RJ  At.: Rodrigo Godoy  Telefone: (21) 3923-3088  E-mail: <a href="mailto:rodrigo.godoy@brasilplural.com">rodrigo.godoy@brasilplural.com</a>  Website: <a href="http://www.brasilplural.com.br">http://www.brasilplural.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b>  Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar  CEP 04538-132 – São Paulo – SP  At.: Mariane Natale de Freitas  Telefone: (11) 2740-2906  E-mail: <a href="mailto:escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br">escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br</a>  Website: <a href="http://www.itau.com.br">www.itau.com.br</a></p>
<b>Assessores Legais da Oferta</b>	<p><b>FREITASLEITE ADVOGADOS</b>  Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, Vila Olímpia  CEP 04552-040 - São Paulo – SP  At.: Andressa Fazzio Ferreira / Luiz Paulo Lago Daló  Telefone: (11) 3728-8100  Fax: (11) 3728-8101  E-mail: <a href="mailto:aferreira@fladv.com.br">aferreira@fladv.com.br</a> / <a href="mailto:lpdalo@fladv.com.br">lpdalo@fladv.com.br</a>  Website: <a href="http://www.fladv.com.br">www.fladv.com.br</a></p>
<b>Auditores Independentes do Fundo</b>	<p><b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b>  Endereço: Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar  CEP 04530-904 - São Paulo – SP  Website: <a href="https://home.kpmg.com/br/pt/home.html">https://home.kpmg.com/br/pt/home.html</a></p>

**3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Características da Oferta

#### *A Oferta*

As Cotas 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.

#### *Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas*

Em 23 de maio de 2013, o Administrador aprovou, por ato próprio, a constituição do Fundo, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, nos termos do instrumento 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 regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 11 de outubro de 2017, 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 1900024, em 11 de outubro de 2017, por meio do qual foi realizada a Emissão e aprovada a Oferta Pública das Cotas.

O regulamento do Fundo foi novamente alterado pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 08 de novembro de 2017, 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 1900875, em 09 de novembro de 2017, sendo esta a versão do Regulamento em vigor.

#### *Quantidade de Cotas objeto da Oferta*

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais, realizará a distribuição pública de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Suplementar e do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

#### *Lote Suplementar e Lote Adicional*

Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder, poderá optar por distribuir um Lote Suplementar de Cotas, em montante de até 15% (quinze por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das cotas do Lote Suplementar, o Administrador, poderá optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e das Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 35% (trinta e cinco por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.

### *Distribuição parcial*

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocado o Montante Total da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na respectiva data de emissão, a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

### *Regime de distribuição das Cotas*

As Cotas 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, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 14).

### *Preço por Cota*

O Preço por Cota no valor de R\$100,00 (cem reais) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 11 de outubro de 2017, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas 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 que inscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

### *Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo*

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$5.000,00 (cinco mil reais), equivalentes a 50 (cinquenta) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto Preliminar (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 34).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total 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 Reserva válidos de investidores exceder o total de Cotas 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; (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.

#### *Público Alvo*

O Fundo é destinado 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.

#### *Destinação de 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, 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.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas objeto na Oferta no volume exato do Montante Mínimo, o valor captado será suficiente para fazer frente aos custos da Oferta previstos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada “Demonstrativo dos Custos da Oferta” (página 38). A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

#### *Pedidos de Reserva*

Durante o Período de Reserva, o Investidor indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos itens (i) a (iv) abaixo, de acordo com as seguintes condições:

(i) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, acima (página 14);

(ii) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritas à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, na Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será

automaticamente cancelado pelas Instituições Participantes da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;

(iii) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do Artigo 45 da Instrução CVM 400, a ser comunicado por cada Instituição Participante da Oferta aos Investidores, referido Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta junto à qual tiver feito seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica (*e-mail*) ou correspondência enviada ao respectivo endereço) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil posterior à comunicação do evento pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso o Investidor não realize a comunicação acima referida dentro do prazo estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(iv) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (iii) acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

(v) na hipótese de (a) não haver a conclusão da Oferta; (b) rescisão do Contrato de Distribuição; (c) cancelamento da Oferta; (d) revogação da Oferta, que torne ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (e) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais comunicarão o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos Investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, sendo que, caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (ii) acima, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva admitidos pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito dos procedimentos descritos acima exceda o Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional e/ou do Lote Suplementar, se for o caso, as Cotas serão rateadas entre os Investidores pelo Coordenador Líder, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, observado o Montante Preferencial, sendo desconsideradas quaisquer frações de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

#### *Prazo da Oferta*

Sem prejuízo do Período de Reserva, 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 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 de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

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, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante os quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (ii) 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 parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iii) durante o Período de Reserva, ou seja, a partir do 6º (sexto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado e até a data de divulgação do Anúncio de Início, isto é, o período compreendido entre os dias 29 de dezembro de 2017 e 02 de fevereiro de 2018 (inclusive), o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais receberão os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo;
- (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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, mediante a apresentação do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, e a possibilidade de que a ordem de investimento nas Cotas seja realizada eletronicamente, mediante chave de acesso privado fornecido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, em ambiente virtual seguro;
- (vi) o Montante Total da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva; e
- (vii) 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.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

No âmbito da Oferta, haverá a coleta de intenções de investimento junto aos Investidores para definição do montante da Oferta, mediante o recebimento dos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, observada a possibilidade de distribuição parcial.

#### *Alocação, rateio e liquidação da Oferta*

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3. A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, após a colocação das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas poderão ser, a critério do Coordenador Líder, distribuídas aos Investidores no mercado durante o Período de Subscrição, os quais celebrarão os respectivos Boletins de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, limitado ao Montante Total da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, exceda o Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional e/ou do Lote Suplementar, se for o caso, será realizado rateio das Cotas, da seguinte forma:

- (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas aos Investidores, entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e a quantidade total das Cotas destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de Cotas, até o limite de R\$100.000,00 (cem mil reais) por Investidor ("Montante Preferencial");
- (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem "i" acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas destinadas aos Investidores remanescentes, entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva que ainda não tenha sido atendido e desconsiderando-se as frações de Cotas;
- (iii) opcionalmente, a critério do Coordenador Líder, o valor do Montante Preferencial poderá ser reduzido e posteriormente informado aos Investidores;
- (iv) havendo excesso de demanda no Período de Subscrição, as Cotas serão rateadas observados os critérios de rateio acima; e
- (v) 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 ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

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.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas junto ao Escriturador.

### *Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas*

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas 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 que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

### *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 da CVM, 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, o Coordenador Líder presumirá 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 e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, 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 resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva 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 e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, 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 cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Negociação no mercado secundário*

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

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

## **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 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.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

(i) Comissão de estruturação: em caso de sucesso da Oferta, o Fundo pagará o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) acrescidos de 0,5% (meio por cento) calculado com base no montante efetivamente distribuído da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Suplementar e Lote Adicional, a serem pagos ao Coordenador Líder e ao Gestor; e

(ii) Comissão de distribuição: nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará o valor de 3,0% (três por cento) calculado com base no volume de Cotas efetivamente colocado. A remuneração dos Coordenadores Contratados e das Participantes Especiais será regulada por meio do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder e o Gestor poderão solicitar reembolso dos custos relacionados à Oferta, ao Fundo e à captação dos recursos. O Fundo reembolsará integralmente todos os custos e despesas incorridos na estruturação da Oferta e na distribuição das Cotas da 1ª Emissão, incluindo-se as despesas *out of pocket* associadas à execução dos serviços prestados, tais como viagens e estadias, bem como as despesas com assessores legais e demais despesas da Oferta, devendo reembolsar o Coordenador Líder e o Gestor mediante apresentação dos respectivos comprovantes em até 5 (cinco) dias úteis, sendo certo que as despesas deverão ser previamente aprovadas pelo Gestor, sendo pagas pelo Fundo após a conclusão da Oferta.

Caso a Oferta seja cancelada, o Gestor será responsável pelo reembolso dos custos e despesas reembolsáveis referidos acima.

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 Preliminar, na página 39.

### *Instituições Participantes da Oferta*

O processo de distribuição das Cotas 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 Coordenadores Contratados e a potencial participação de Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais 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 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, o Coordenador Contratado ou a Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, 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.

Os Coordenadores Contratados e as Participantes Especiais serão remunerados, conforme o caso, com base na “comissão de estruturação” e na “comissão de distribuição” descritas acima.

A remuneração será paga em até 01 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

### **Cronograma indicativo da Oferta**

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista <sup>(1)</sup></b>
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	21.12.2017
2.	Início das apresentações a potenciais Investidores	22.12.2017
3.	Início do Período de Reserva	29.12.2017
4.	Encerramento do Período de Reserva	02.02.2018
5.	Obtenção do Registro da Oferta	05.02.2018
6.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	06.02.2018
7.	Data de liquidação financeira das Cotas	08.02.2018
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	09.02.2018
9.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta

*(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.*



## Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Custo de Distribuição			
Comissão de Estruturação <sup>(1)</sup>	R\$ 2.813.731,01	R\$ 0,56	0,563%
Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>	R\$ 16.882.386,04	R\$ 3,38	3,376%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 283.291,10	R\$ 0,06	0,057%
Taxa de Análise B3	R\$ 10.884,00	R\$ 0,00	0,002%
Taxa de Listagem de Emissores	R\$ 9.126,00	R\$ 0,00	0,002%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 185.884,00	R\$ 0,04	0,037%
Publicações & Roadshow	R\$ 120.000,00	R\$ 0,02	0,024%
Outras Despesas	R\$ 100.000,00	R\$ 0,02	0,020%
TOTAL <sup>(2)</sup>	R\$ 20.405.302,15	R\$ 4,08	4,081%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100,00	4,081	4,081%

(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 Total da Oferta de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Suplementar e do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Suplementar e o Lote Adicional.

O montante devido aos Coordenadores Contratados e às Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Coordenadores Contratados ou Participantes Especiais.

## Outras informações

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

Administrador:

### GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Endereço: Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro

CEP 20091-020 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Rodrigo Godoy

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: [rodrigo.godoy@brasilplural.com.br](mailto:rodrigo.godoy@brasilplural.com.br)

Website: [www.gerafuturo.com.br](http://www.gerafuturo.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br) - neste website clicar em “Produtos” e em seguida em “Oferta Pública”. Nesta página procurar pela Oferta “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Mais Informações”.

Coordenador Líder:

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Endereço: Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro

CEP 20091-020 – Rio de Janeiro – RJ

At.: André Souza

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: [produtos@genialinvestimentos.com.br](mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br)

Website: [www.gerafuturo.com.br](http://www.gerafuturo.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br) - neste website clicar em “Produtos” e em seguida em “Oferta Pública. Nesta página procurar pela Oferta “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Mais Informações”.

Coordenadores Contratados:

**BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Surubim, nº 373, 1º andar

CEP 04571-050 – São Paulo – SP

At.: Paulo Carneiro

Telefone: (11) 3206-8000

E-mail: [ol-produtos@brasilplural.com](mailto:ol-produtos@brasilplural.com)

Website: [www.brasilplural.com](http://www.brasilplural.com)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.brasilplural.com](http://www.brasilplural.com) – neste website clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento requerido.

**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

Endereço: Praia de Botafogo, nº 228

CEP 22250-906 – Rio de Janeiro – RJ

At.: André Souza

Telefone: (11) 3206-8000

E-mail: [produtos@genialinvestimentos.com.br](mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br)

Website: [www.brasilplural.com](http://www.brasilplural.com)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.brasilplural.com](http://www.brasilplural.com) – neste website clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento requerido.

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Endereço: Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar

CEP 01014-000 – São Paulo – SP

At.: Lucas Buscarioli Stefanini

Telefone: (11) 3576-6963

E-mail: [lstefanini@guideinvestimentos.com.br](mailto:lstefanini@guideinvestimentos.com.br)

Website: [www.guideinvestimentos.com.br](http://www.guideinvestimentos.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://cliente.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica> – neste website localizar “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o documento requerido.

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

GN Produtos de Tesouraria e Mercado de Capitais

Endereço: Avenida Paulista, nº 2.300 – 12º andar – Cerqueira César

CEP 01310-300 – São Paulo – SP

At.: Srs. Fábio Peres Pardo / Nelson de Almeida Gomes Cardim / Alexandre Gomes Vidal

Telefone: (11) 3236-8222 / 8225 / 8221

E-mail: [gepte@caixa.gov.br](mailto:gepte@caixa.gov.br) / [gepte07@caixa.gov.br](mailto:gepte07@caixa.gov.br) / [gepte05@caixa.gov.br](mailto:gepte05@caixa.gov.br) / [gepte08@caixa.gov.br](mailto:gepte08@caixa.gov.br)

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> – neste website localizar “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o documento requerido.

Gestor:

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,**

Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-080 – São Paulo – SP

At.: André Luiz de Santos Freitas

Telefone: (11) 3124-4100

E-mail: [imobiliario@hedgeinvest.com.br](mailto:imobiliario@hedgeinvest.com.br)

Website: [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.hedgeinvest.com.br/> – neste website clicar em “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o documento requerido.

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](http://www.cvm.gov.br)

*Link* para acesso ao Prospecto: <http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist>; neste *site* clicar 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: <https://www.bmfbovespa.com.br>

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**4. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### O que é um fundo imobiliário?

O fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliário, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários (nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis) tais como a construção e a aquisição de imóveis para posterior locação ou arrendamento, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário.

### Regulamentação e fiscalização

Os fundos de investimento imobiliário foram criados pela Lei nº 8.668/93 e são atualmente regulamentados pela Instrução CVM 472. O seu funcionamento, bem como as ofertas públicas de cotas de sua emissão realizadas nos termos da Instrução CVM 400, dependem de prévio registro na CVM, que é o órgão responsável pela fiscalização e supervisão desses fundos.

Atualmente, os fundos de investimento imobiliário são regulados pelas seguintes leis e normas regulatórias, sem o prejuízo de outras normas esparsas:

- Lei nº 8.668/93 – dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;
- Lei nº 9.779/99 e Lei nº 11.033/04 – dispõem sobre a tributação dos fundos de investimento imobiliário e seus cotistas;
- Instrução CVM 472 – dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário;
- Lei nº 12.024/09 – isenta a tributação de IR na carteira dos FII para os seguintes ativos: CRI, LCI, LH e cotas de FII.

### Patrimônio e política de investimento

As alterações realizadas no artigo 45 da Instrução CVM 472 também foram relevantes para o setor, uma vez que permitiram que os fundos de investimento imobiliário passassem a investir em outros ativos imobiliários, que não necessariamente imóveis, possibilitando a constituição de fundos de investimento imobiliário lastreados em títulos e valores imobiliários.

Os fundos de investimento imobiliário podem investir em empreendimentos imobiliários de diversas naturezas. A rentabilidade e os riscos de cada fundo são, em grande medida, relacionados com os tipos de ativos em que pretende investir, razão pela qual é importante que o investidor conheça a política de investimentos dos fundos de investimento imobiliário de seu interesse.

De acordo com a regulamentação vigente, além de poder adquirir direitos reais sobre bens imóveis, o fundo de investimento imobiliário pode também ter outros tipos de aplicações, tais como: letras de crédito imobiliário (LCI); letras hipotecárias (LH); letras imobiliárias garantidas (LIG); cotas de outros fundos de investimento imobiliário; certificados de potencial adicional de construção (CEPAC); certificados de recebíveis imobiliários (CRI); cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; além de valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário. A relação completa dos ativos que podem integrar a carteira dos fundos de investimento imobiliário está prevista no artigo 45 da Instrução CVM 472.

Assim, os fundos de investimento imobiliário podem, por exemplo, investir em imóveis destinados a renda (seja construindo ou adquirindo imóveis já prontos), ou podem ter como foco principal a aquisição de títulos, como letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, entre outros. Mesmo entre os fundos de investimento imobiliário que investem apenas em ativos reais, há importantes diferenças: alguns aplicam em vários empreendimentos imobiliários, inclusive com diversificação geográfica, enquanto outros concentram sua aplicação em um único imóvel. Há, ainda, aqueles que se especializam em tipos de empreendimentos imobiliários específicos, como escritórios, residências, prédios industriais, galpões para armazenamento e distribuição de mercadorias, hotéis, shopping centers, hospitais, escolas, lojas, agências bancárias, etc.

### **Cotas**

O patrimônio do fundo de investimento imobiliário é dividido em cotas, que correspondem a frações ideais do fundo. As cotas devem ser nominativas e escriturais (não há certificado, apenas um registro eletrônico em nome do investidor) e, em regra, conferem direitos e deveres iguais a todos os seus titulares (cotistas), pois no caso de fundos destinados a investidores qualificados, o regulamento poderá prever a existência de cotas com direitos ou características especiais, conferindo um tratamento desigual entre os cotistas.

Os cotistas são os titulares das cotas dos fundos de investimento imobiliário. Ao contrário do proprietário de um imóvel, o cotista de um fundo de investimento imobiliário não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo. Por outro lado, ele também não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual do administrador ou relativa aos imóveis/empreendimentos imobiliários integrantes do fundo. Evidentemente, o investidor tem a obrigação de integralizar as cotas que subscrever.

### **Administrador**

A regulamentação da CVM exige que o fundo tenha um administrador (instituição financeira), responsável pelo funcionamento e a manutenção do fundo, podendo executar as atividades diretamente ou contratar outros prestadores de serviço para ajudá-lo. O regulamento deve identificar o administrador, o qual que possui diversas obrigações perante a CVM e os cotistas.

Compete ao administrador, dentre outras obrigações:

1. Selecionar os bens e direitos que irão compor o patrimônio do fundo de investimento imobiliário;
2. Providenciar e manter em ordem toda a documentação relacionada aos imóveis;
3. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo;
4. Distribuir ou repassar os rendimentos devidos aos cotistas;
5. Receber valores em nome do fundo de investimento imobiliário; e
6. Custear as despesas de publicidade, exceto as despesas de propaganda em período de subscrição de cotas.

### **Restrições ao resgate**

O fundo de investimento imobiliário é constituído sob a forma de condomínio fechado, o que significa dizer que as suas cotas não podem ser resgatadas a pedido dos cotistas. O resgate só pode ocorrer em caso de liquidação do fundo, deliberada pela assembleia geral de cotistas, ou no término do prazo de duração, quando houver (isso porque o fundo de investimento imobiliário também poderá ter prazo de duração indeterminado, se assim definido em seu regulamento).



## **Negociação das cotas**

Como as cotas dos fundos de investimento imobiliário não são resgatáveis, a única forma de se desfazer do investimento é por meio de venda das cotas para outro investidor, de forma semelhante ao que ocorre quando se investe em ações de companhias abertas. Em virtude disso, boa parte desses fundos tem suas cotas registradas para negociação em mercado de bolsa de valores.

O investidor pode realizar suas operações mediante a contratação de instituições financeiras autorizadas, operando por meio de *home broker* ou pela mesa de operações do intermediário (corretora, distribuidora, banco de investimento ou banco múltiplo com carteira de investimento). As ofertas de compra e de venda de cotas são colocadas nos sistemas dos mercados organizados e quando uma oferta de compra encontra uma de venda com valor compatível, o negócio é fechado.

## **Liquidez**

O termo “liquidez” se refere à capacidade e rapidez com que um ativo é convertido em dinheiro. A liquidez das cotas do fundo de investimento imobiliário dependerá da existência de outros investidores no mercado que tenham interesse em adquirir aquela cota daquele fundo, uma vez que, como visto, não é possível solicitar o resgate das cotas junto ao administrador.

Apesar de haver uma determinada liquidez dos fundos de investimento imobiliário no mercado e apesar de seu crescimento, não há garantia de que sempre haverá um investidor disposto a comprar as cotas, mesmo que o vendedor esteja disposto a uma redução maior no valor que deseja receber. Portanto, é possível que, em determinadas situações, um investidor demore ou mesmo não consiga se vender suas cotas no prazo por ele desejado. Essa questão deve ser considerada pelo investidor ao se decidir investir em um fundo de investimento imobiliário.

A liquidez das cotas de fundos de investimento imobiliário depende de diversos fatores, entre eles, o tamanho de seu patrimônio e o número de cotistas. Fundos que tenham grande patrimônio e um número maior de cotistas costumam possuir maior liquidez. Entretanto, torna-se difícil avaliar e garantir a liquidez que um novo fundo de investimento imobiliário poderá ter no futuro.

Para fundos de investimento imobiliário já listados para negociação em mercado de bolsa de valores, a entidade administradora do mercado organizado (que pode ser de bolsa ou de balcão) costuma oferecer em sua página da internet informações sobre a liquidez de cada um dos fundos de investimento imobiliário.

## **Rendimentos**

Os principais rendimentos do fundo de investimento imobiliário são obtidos mediante o recebimento de aluguéis, da remuneração dos títulos e valores mobiliários investidos e do ganho de capital na venda dos direitos reais sobre bens imóveis e dos títulos e valores mobiliários. A maioria dos fundos distribui os rendimentos mensalmente, contudo, a Lei 8.668/93, que criou os fundos de investimento imobiliário, estabelece a obrigatoriedade de distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, no mínimo, semestralmente.

Apesar de muitos fundos de investimento imobiliário distribuírem rendimentos mensalmente, não podemos considerar o investimento em fundos de investimento imobiliário como de renda fixa, tanto pelos riscos do empreendimento (inadimplência de um inquilino, vacância de um imóvel, inadimplência do comprador de determinado imóvel, do pagamento do devedor dos títulos e valores imobiliários investidos, etc.), quanto pelo fato de o valor de suas cotas oscilar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5. O HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## O HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

***A maioria das informações contidas nesta Seção foi obtida do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo II” (página 153). Recomenda-se a leitura cuidadosa do Regulamento anteriormente a decisão de investimento no Fundo.***

### 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.

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.

Não obstante o disposto acima, 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.

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.

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 Prospecto Preliminar e no Regulamento.

A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada diretamente pelo Gestor, 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.

### **Duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### **Administração, escrituração, controladoria e custódia**

O Fundo é administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

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 Preliminar e do Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

O Administrador 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 manter reserva sobre seus negócios.

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo Gestor.

Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição das Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, 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; e
- (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; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pelo próprio Administrador 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 em que a prestação de tais serviços depende de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado 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 do Regulamento do Fundo;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Compete ao Administrador, observado o disposto neste Prospecto Preliminar e no Regulamento:

I. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) Não integram o ativo do Administrador;

- b) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) Não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) Não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) Não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, 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 do Regulamento.
- III. Celebrar, conforme orientações do Gestor, 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 e no Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. Observar as disposições constantes no 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 judiciosa, 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 do Administrador, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O serviço de escrituração das Cotas será 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/MF sob nº 61.194.353/0001-64.

O serviço de custódia das Cotas será prestado pelo **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor.

## **Gestão**

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, 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, 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.

Caberá ao Gestor:

- 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;
- 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 assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

#### *Renúncia e/ou Destituição do Administrador*

O Administrador deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo próprio Administrador, 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.

Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

### **Vedações ao Administrador e ao Gestor**

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito 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 recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor de investimento, caso contratado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (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.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

### *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, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, 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 Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (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.

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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (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.

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.

### **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.

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.

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 do Gestor ("Ativos de Liquidez").

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

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 pelo Administrador, conforme solicitado pelo Gestor, 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.

Na hipótese acima, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar localizados em quaisquer regiões do Brasil.

### **Características das Cotas**

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de 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) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

#### **Taxa de ingresso e de saída**

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas da 1ª Emissão.

#### **Demonstrações financeiras e auditoria**

O Administrador contratou a KPMG 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.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

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](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **Formador de mercado**

O Fundo poderá contratar formador de mercado.

#### **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.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima 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.

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.

O 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 do Administrador 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.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

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 no Regulamento.

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.

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.

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 ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

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.

O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

O Administrador 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.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata acima incluem, no mínimo:

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

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata acima 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.

Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto acima (10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária), o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII 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.

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 ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pelo Administrador 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.



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

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

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

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 do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor 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.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador 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.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

O Administrador que receber a solicitação de que trata acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas acima, o Administrador 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.

É vedado ao Administrador:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

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.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. O Administrador ou o Gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.

Não se aplica a vedação de que tratam os itens acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas 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 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 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### **Encargos do Fundo**

São encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e 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 no Regulamento e na regulamentação pertinente;
- (iv) Gastos da 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 em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (viii) Honorários e despesas relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (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 do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) Taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo, caso referida taxa deixe de ser arcada diretamente pelo Administrador;
- (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 registro de documentos em cartório; e
- (xvi) Honorários e despesas relacionados às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas nesta seção.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Não obstante o previsto no item (iv) acima, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide as seções deste Prospecto Preliminar intituladas “Taxa de Administração” (página 58) e “Demonstrações Financeiras e Auditoria” (página 60). Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada “Demonstrativo dos custos da Oferta” (página 39).

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

#### **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.

O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior 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.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – “IFIX”. **A rentabilidade alvo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

### **Liquidação do Fundo**

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.

Na hipótese 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.

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.

Após a partilha do ativo, o Administrador 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 pelo Administrador 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.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

As Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, mediante comunicação prévia do Administrador aos Cotistas e após recomendação pelo Gestor, nesse sentido, com o fim de reenquadramento do Fundo aos limites de concentração e de investimento, conforme estabelecido no parágrafo 1º do artigo 10 do Regulamento do Fundo, 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.

### **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.
- d) 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.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item d) acima.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

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.

### **Regras de tributação do Fundo**

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar, 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.

#### *1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo*

##### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

## B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

## C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 Cotistas.

### (ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

(a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

## *2. Tributação aplicável ao Fundo*

### A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial Cotas de FII, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

### C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

### **Resolução de conflitos**

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.



## Mercado

Em um cenário de reduzidas taxas de juros, os fundos imobiliários são uma oportunidade de diversificação dos investimentos em um veículo regulado com transparência e governança. Ainda, observa-se atualmente a recuperação do mercado imobiliário, criando um ambiente atrativo para esta indústria.

O Fundo de Fundos é um caminho para participar desse mercado em uma carteira diversificada e com gestão profissional atenta às oportunidades de investimento e aos momentos de compra e venda de cada fundo imobiliário.

## Indústria de FIIs

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

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

O crescimento e o desenvolvimento do mercado de FIIs ao longo dos últimos dez anos foi diretamente impulsionado por dois fatores principais: (i) na esfera regulatória, pelas adaptações nas instruções que regem o produto e os agentes a ele relacionados por meio 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 FIIs ao longo da última década.

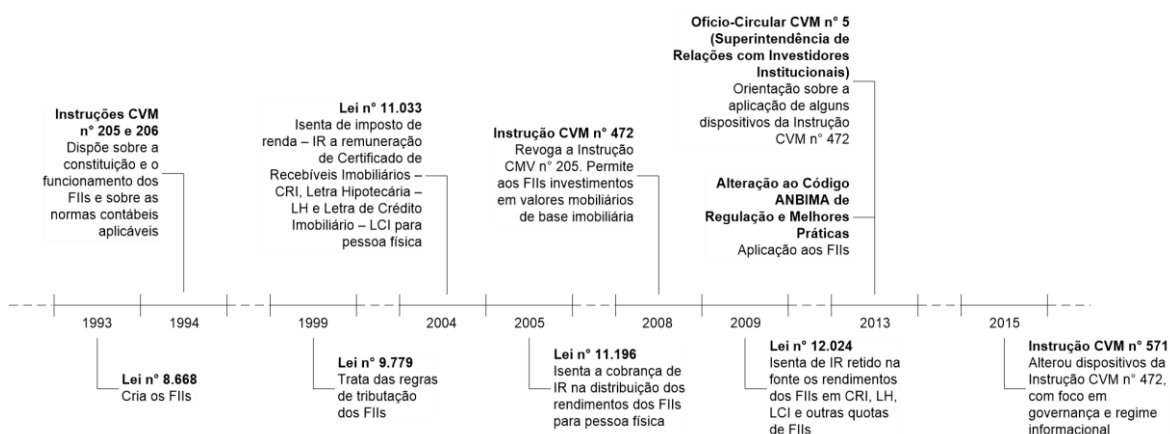


Figura 1: Evolução da regulamentação de FIIs

Fonte: Hedge Investments, CVM e Bacen



Gráfico 1: Número de ofertas de FIIs primárias e secundárias registradas na CVM vs Média anual SELIC

Fonte: Hedge Investments, Bacen, CVM e Economática

\*Até Novembro -2017

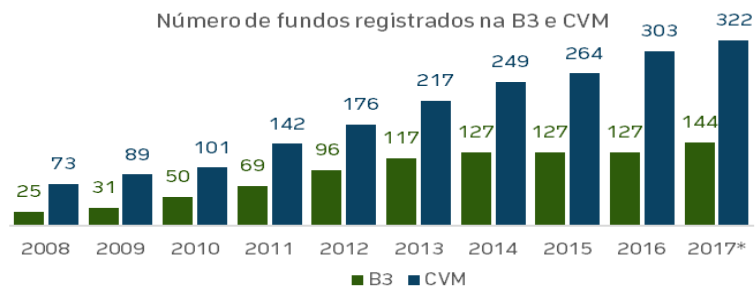


Gráfico 2: Número de FIIs registrados na CVM e B3

Fonte: Hedge Investments, CVM e Economática

\*Até Novembro-2017

Atualmente existem 322 FIIs registrados na CVM, que somam cerca de R\$ 71 bilhões em patrimônio líquido. Destes, 144 FIIs estão listados para negociação na B3 com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 41 bilhões, conforme dados do sistema Economática.

O crescimento acima destacado veio acompanhado de um aumento no número de investidores nesta classe de ativo e conseqüente incremento no volume negociado de cotas de FIIs, conferindo maior liquidez aos investidores. Conforme dados divulgados pela B3, atualmente existem aproximadamente 108 mil investidores em FIIs e a média diária do volume negociado em 2017 está em R\$ 28 milhões, conforme gráficos abaixo.

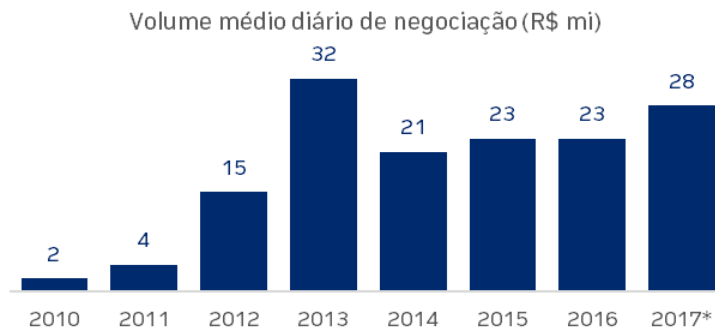


Gráfico 3: Volume médio diário de negociação dos FIIs listados (R\$ mi)

Fonte: Hedge Investments e B3

\*Até Outubro-2017

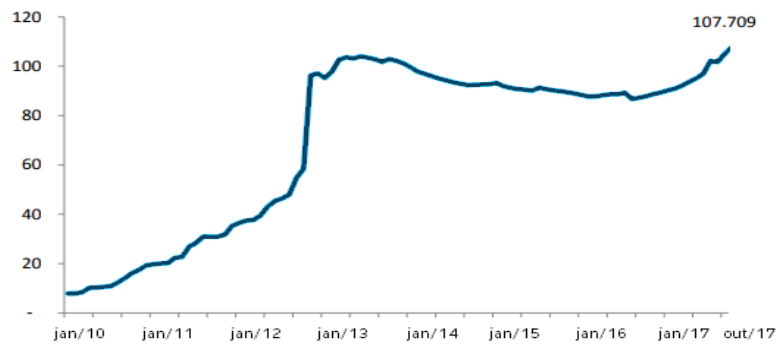


Gráfico 4: Número de investidores em FIIs

Fonte: Hedge Investments e B3

## Composição do IFIX

O IFIX, índice dos FIIs da B3 teve o início da sua série histórica em dezembro de 2010. A seleção e representatividade dos FIIs que compõem o índice considera tanto o valor de mercado como a liquidez dos FIIs negociados. A carteira atual, referente ao terceiro quadrimestre de 2017, congrega 72 FIIs, divididas conforme abaixo:

Quantidade de FIIs do IFIX agrupados por valor de mercado



Gráfico 5: Quantidade de FIIs do IFIX agrupados por valor de mercado

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.

\*Data base: Carteira do 3º quadrimestre de 2017 e valor de mercado de setembro-2017.

Quantidade de FIIs do IFIX agrupados por volume diário negociado



Gráfico 6: Quantidade de FIIs do IFIX agrupados por volume diário negociado

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.

\*Data base: Carteira do 3º quadrimestre de 2017 e volume negociado no 2º quadrimestre de 2017.

Composição do IFIX pelo segmento de atuação dos FIIs (%)

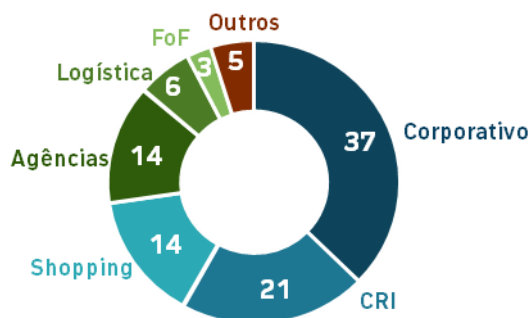


Gráfico 7: Composição do IFIX pelo segmento de atuação dos FIIs

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.

\*Data base: Carteira do 3º quadrimestre de 2017.

### 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.

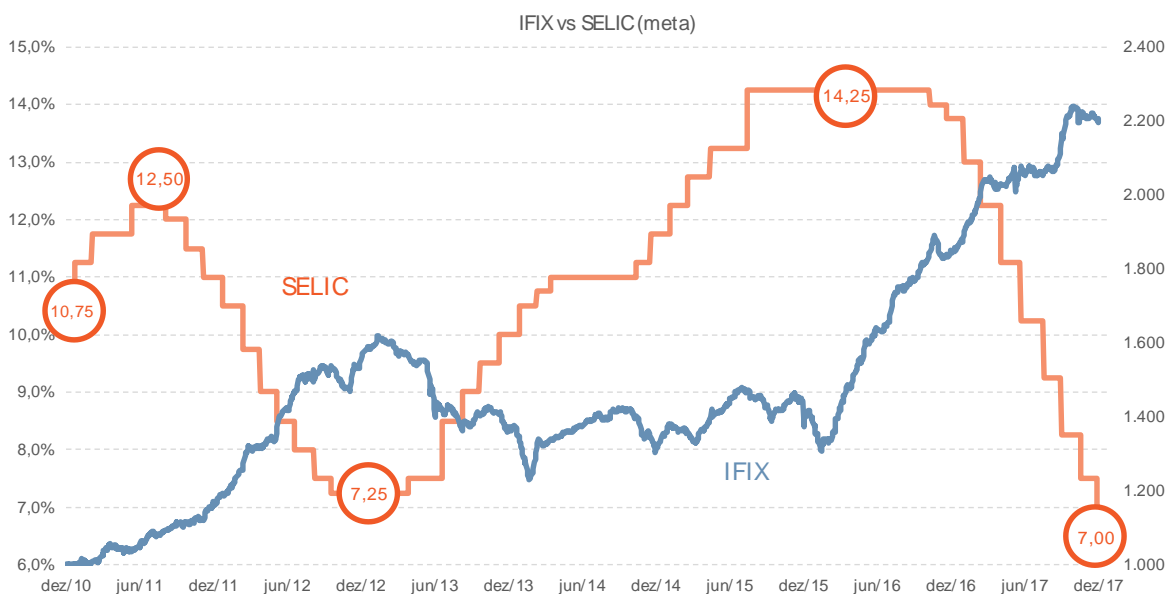


Gráfico 8: IFIX vs SELIC (meta)

Fonte: Hedge Investments, Bacen e B3

\*Data base: 08 de dezembro de 2017.

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:

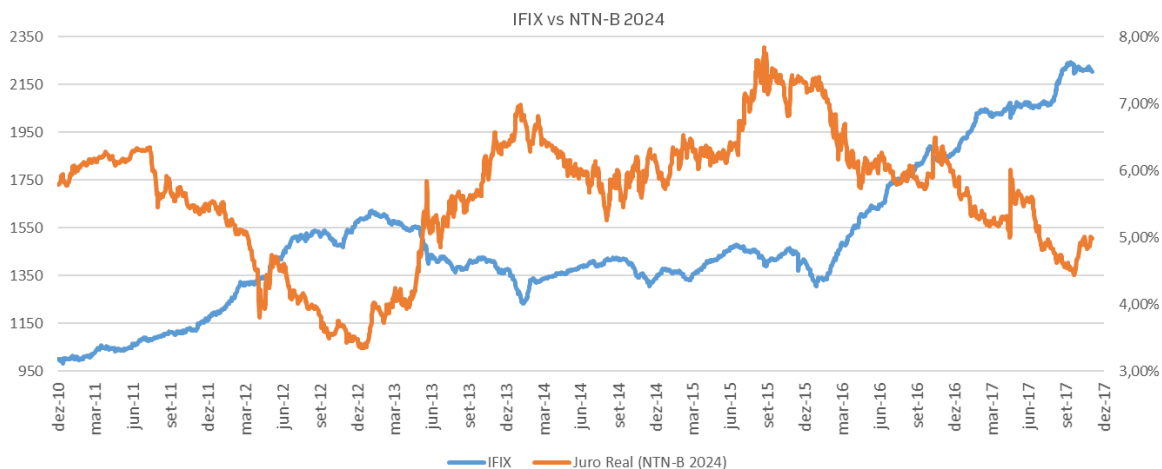


Gráfico 9: IFIX vs NTN-B 2024

Fonte: Hedge Investments e Económica

\*Data base: 08 de dezembro de 2017.

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 correlação<sup>1</sup> de +0,93. Assim, em momentos em que a performance do IMA-B é positiva, espera-se que o retorno dos FIIs ocorra na mesma direção e intensidade bastante próxima.

Destacando o período entre abril de 2013 e julho de 2015, no qual o Bacen conduziu uma política de aperto monetário que elevou a meta da taxa básica de juros de 7,25% ao ano para 14,25% ao ano, o IFIX apresentou variação negativa de 5,05%. Excluindo-se o efeito dos rendimentos distribuídos pelos FIIs, ou seja, levando-se em consideração apenas o valor das cotas, a variação negativa foi de 17,9%.

Este movimento, combinado com o momento desfavorável do ciclo do mercado imobiliário, teve como consequência a desaceleração do crescimento da indústria de FIIs, bem como a redução do volume negociado e da quantidade de investidores participantes deste mercado conforme Gráficos 1 a 4 deste Estudo de Viabilidade.

Por conta disso, inclusive, as cotas dos FIIs que atualmente compõem o IFIX chegaram a negociar em valor inferior ao do patrimônio líquido destes FIIs, que reflete o valor de avaliação dos ativos que compõem suas carteiras. Em janeiro de 2016, as cotas dos FIIs considerados atingiram desconto médio de 27%, o maior da série histórica.

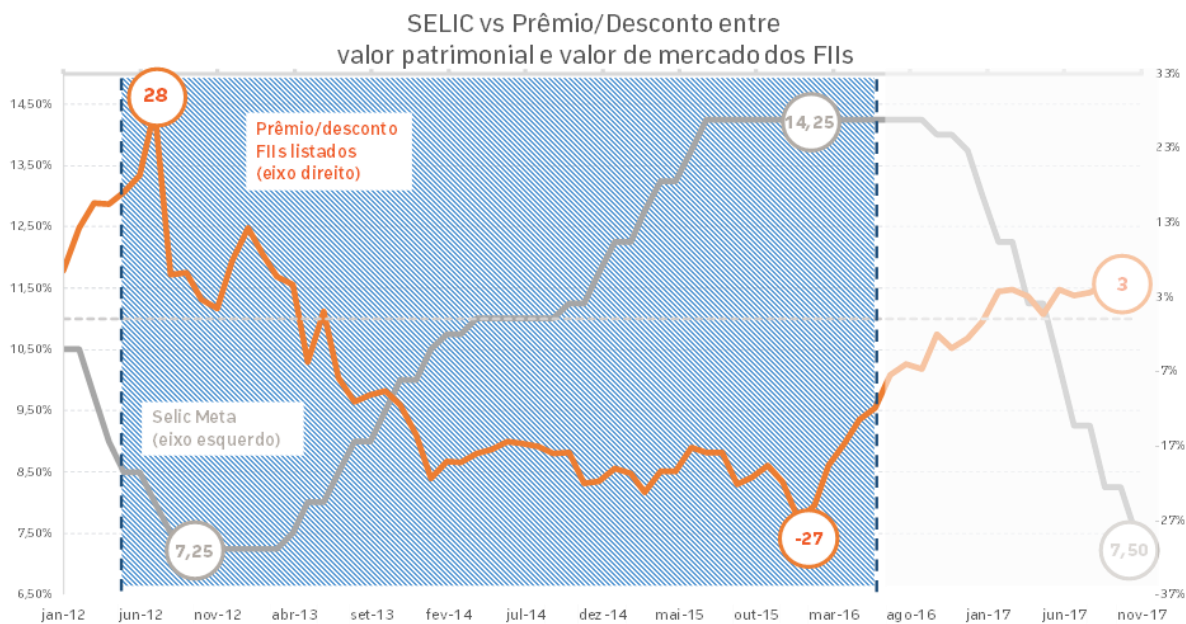


Gráfico 10: SELIC vs Prêmio/Desconto entre valor patrimonial e valor de mercado dos FII's que compõem o IFIX

Fonte: Hedge Investments, Economática e Bacen

\*Data base: Novembro-2017.

A partir de 2016, ano em que o Bacen iniciou um movimento de afrouxamento monetário e consequente redução da taxa SELIC, as cotas dos FII's negociados foram positivamente impactadas. Entre dezembro de 2015 e setembro de 2017, o IFIX apresentou variação positiva de 57,6%. Excluindo-se o efeito dos rendimentos distribuídos pelos FII's, ou seja, levando-se em consideração apenas o valor das cotas, a variação positiva foi de 34,5%.

Em adição ao movimento de valorização das cotas, o valor patrimonial dos FII's foi reduzido em função da reavaliação dos imóveis, fruto de um cenário econômico desfavorável e momento negativo do ciclo do mercado imobiliário. Isto fez com que a relação entre o valor de mercado e o valor patrimonial dos FII's fosse revertida para um prêmio de 3%, em novembro de 2017.

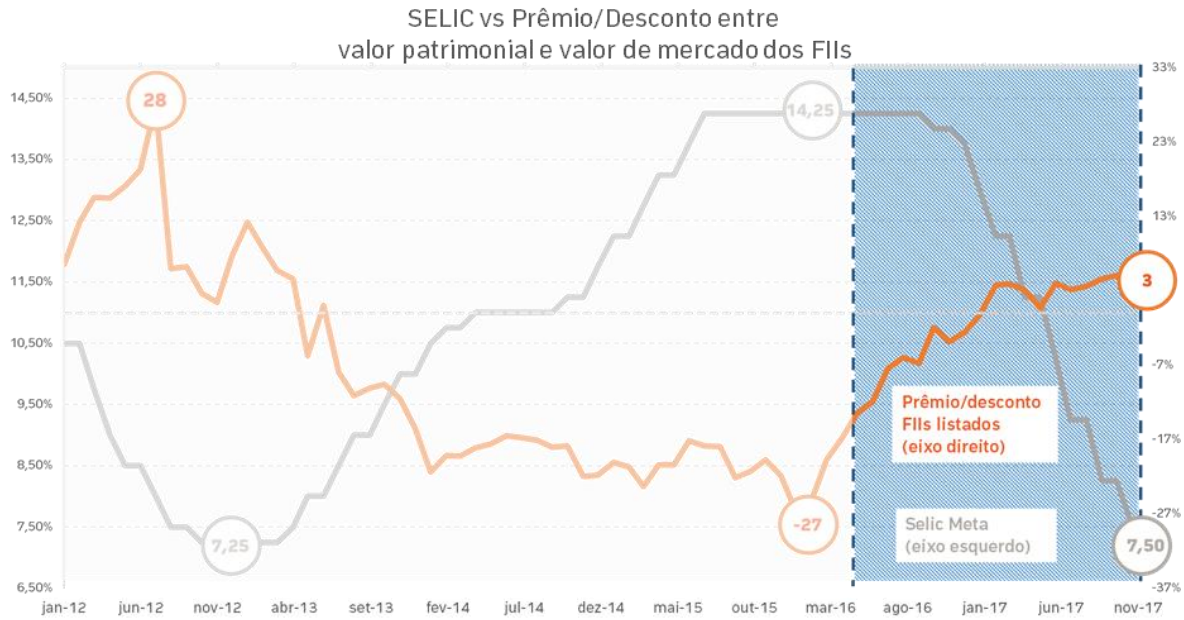


Gráfico 11: SELIC vs Prêmio/Desconto entre valor patrimonial e valor de mercado dos FIIs que compõem o IFIX

Fonte: Hedge Investments, Economática e Bacen

\*Data base: Novembro-2017.

### Mercado Imobiliário

A grande maioria dos FIIs 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.



Conforme dados do Sistema Buildings, o estoque total de escritórios na cidade de São Paulo totalizava, no fechamento do terceiro trimestre de 2017, aproximadamente 15,5 milhões de m<sup>2</sup>. Deste total, 10,5 milhões de m<sup>2</sup> (68%) são de empreendimentos classificados com perfil corporativo. Destes, 7,6 milhões de m<sup>2</sup> são classificados como AAA, AA, A, BB e B em função de suas características técnicas, totalizando 794 edifícios. É nesta classe de ativos que se concentra parcela relevante dos investimentos realizados por investidores profissionais no mercado imobiliário, inclusive os FIIs, de modo que, as análises abaixo destacadas contemplam o comportamento desta classe de empreendimentos ao longo dos últimos dez anos.

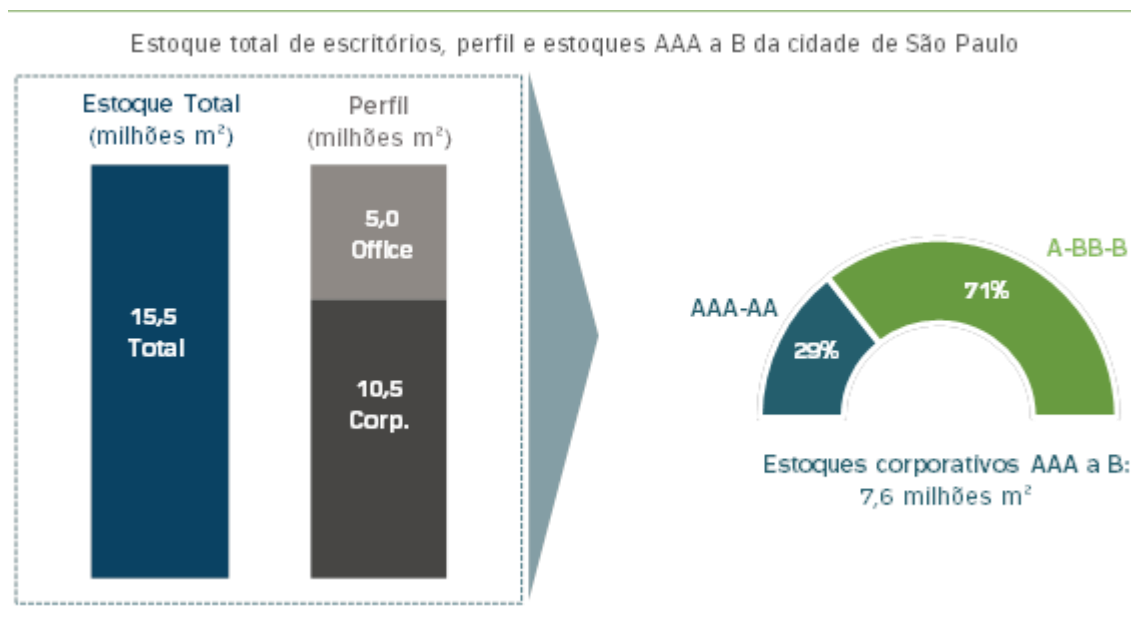


Gráfico 12: Estoque total de escritórios, perfil e estoques AAA a B da cidade de São Paulo

Fonte: Hedge Investments e Buildings.

\*Data base: 3º trimestre de 2017.

O período compreendido entre os anos de 2007 e 2011 indica uma entrega de 155 mil novos m<sup>2</sup> por ano, na média, enquanto que a absorção líquida, ou seja, o volume de novas locações menos o total de espaços devolvidos, neste mesmo período foi de 220 mil m<sup>2</sup> ao ano. Este desequilíbrio gerado em função da demanda por espaços significativamente maior do que a entrega de novos imóveis reduziu substancialmente a taxa de vacância deste mercado, de 8,8% no final de 2006 para 2,0% no encerramento de 2011. Este contexto de vacância baixa pressionou positivamente os preços das locações praticados, tornando o ambiente favorável para os proprietários de imóveis, o que estimulou um aumento no 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 cinco anos seguintes, entre 2012 e 2016. Neste período, o volume médio de novas entregas subiu para aproximadamente 410 mil m<sup>2</sup> por ano, enquanto que a absorção líquida reduziu para 124 mil m<sup>2</sup> ao ano, chegando a ser negativa em 2016. 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 19,4% no fechamento de 2016 e 19,2% no encerramento do terceiro trimestre de 2017.

Mesmo o mercado passando por este momento adverso, ainda existem cerca de 570 mil m<sup>2</sup> em construção para serem entregues nos próximos anos. Projetando-se uma absorção líquida de 125 mil m<sup>2</sup> por ano, em linha com a média de 2012 a 2016, a taxa de vacância deste mercado deverá atingir seu maior valor entre 2017 e 2018. A partir de então, espera-se uma redução da oferta, com uma reversão de tendência na taxa de vacância, que deverá reduzir.



Gráfico 13: Evolução da entrega, absorção e vacância de escritórios na cidade de São Paulo

Fonte: Hedge Investments e Buildings

\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Contudo, mesmo considerando que o mercado ainda esteja passando por um momento de desequilíbrio de oferta e demanda, ao separar a análise em duas classes de ativos, verifica-se que há uma distinção entre o momento dos imóveis AAA/AA e os imóveis A/BB/B.

O mercado de empreendimentos de alto padrão, que em 2011 representava um estoque total de 836 mil m<sup>2</sup> e taxa de vacância próxima a 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 25% em 2016, ano em que a área total construída ultrapassou 2 milhões de m<sup>2</sup>. Este desequilíbrio entre 2011 e 2017 teve impacto no preço pedido para os AAA/AA com redução de 34%. O efeito da redução do preço desses imóveis acabou por permitir que o total de área ocupada deste segmento dobrasse ao longo dos anos. Por fim, destaca-se que entre o fechamento de 2016 e o terceiro trimestre de 2017, a taxa de vacância dos imóveis AAA/AA reverteu o movimento de alta, reduzindo para 20%, o que indica que esta tipologia de imóveis iniciou o movimento de recuperação, diferentemente do que se observa nos imóveis A/BB/B.

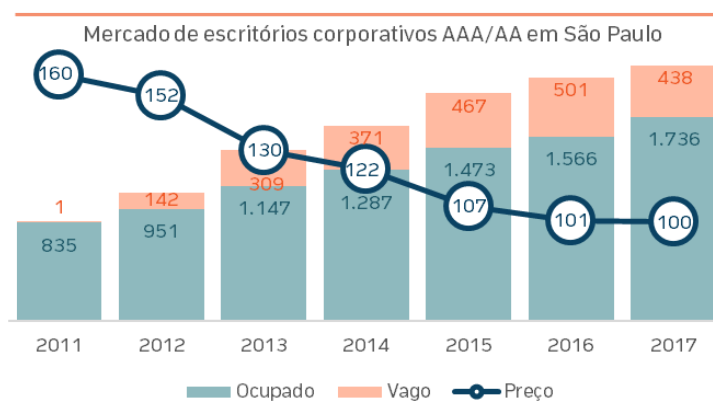


Gráfico 14: Mercado de escritórios corporativos AAA/AA em São Paulo

Fonte: Hedge Investments e Buildings

\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Já os empreendimentos classe A/BB/B praticamente não tiveram variação no estoque no período. Por outro lado, o total de área ocupada reduziu de 5,3 milhões de m<sup>2</sup> em 2011 para 4,4 milhões de m<sup>2</sup> no terceiro trimestre de 2017, fazendo com que a vacância saísse de 2,3% para 19% neste mesmo período, o que indica que esta classe de ativos ainda precisará de mais tempo para recuperação.

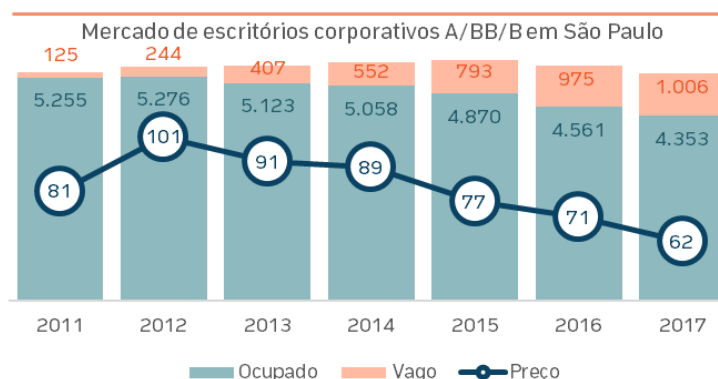


Gráfico 15: Mercado de escritórios corporativos A/BB/B em São Paulo

Fonte: Hedge Investments e Buildings

\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Em seguida, os FII's do segmento de Shopping Center possuem grande representatividade. Este mercado também passou por momentos desafiadores ao longo dos últimos anos devido ao cenário econômico enfraquecido. Com o aumento do desemprego somado à queda da renda em termos reais e crédito restrito, o consumo das famílias brasileiras recuou drasticamente, impactando diretamente o varejo. O volume de vendas do comércio varejista reduziu 6,2% em 2016, conforme apontado pela Pesquisa Mensal do Comércio (PMC), sendo o pior resultado anual desde 2011, início da série histórica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Os Gráficos 16 e 17 demonstram a evolução de área bruta locável (ABL) e do faturamento do setor em termos reais. O momento favorável percebido em anos anteriores fez com que novos empreendimentos fossem concebidos de forma a gerar um desequilíbrio entre oferta e demanda a partir de 2013 e consequente queda de produtividade dos Shopping Centers (levando-se em consideração o faturamento por ABL).

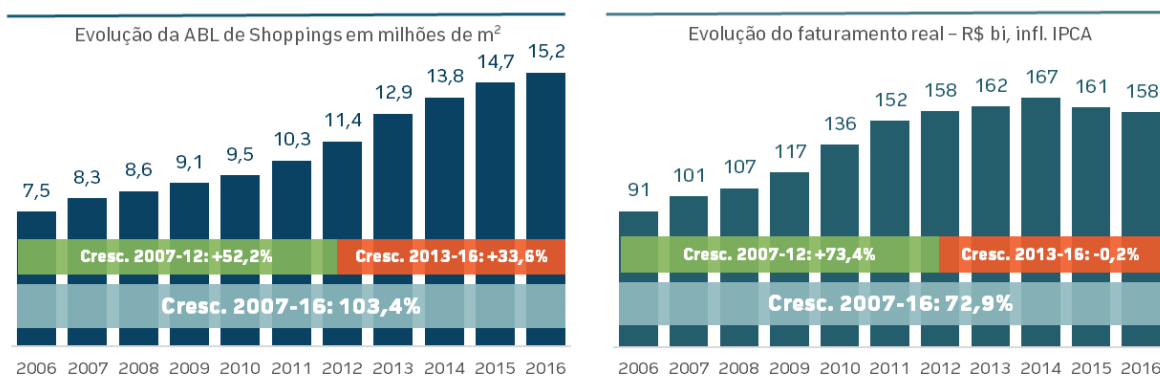


Gráfico 16: Evolução da ABL de Shoppings em milhões de metros quadrados

Gráfico 17: Evolução do faturamento real de Shoppings, inflacionado pelo IPCA, em bilhões de reais

Fonte: Hedge Investments, Abrasce e IBGE.

A expectativa para os próximos anos é de redução significativa de novos projetos.

No que tange à demanda, espera-se que, a curto prazo, o impulso ao consumo venha da melhoria das variáveis econômicas, tais como inflação baixa, redução da taxa de juros, aumento do poder de compra por meio tanto da geração de novos empregos como aumento do aumento da renda, com impacto positivo no varejo em geral, incluindo o mercado de Shopping Centers. Assim, espera-se um reequilíbrio entre oferta e a demanda neste segmento, trazendo uma perspectiva positiva para o setor.

Por fim, vale destacar o comportamento do segmento de Imóveis Logísticos e Industriais, que, assim como os demais, teve um excesso na oferta de novas áreas somado à redução da demanda em função do momento econômico, ocasionando aumento expressivo da vacância e redução nos níveis de aluguel.

Ao longo dos últimos anos, o mercado de galpões recebeu um alto volume de novos investimentos, o que impactou diretamente a quantidade de novas entregas. Conforme dados do sistema Buildings, de 2013 a 2016 o mercado de condomínios logísticos em São Paulo recebeu 4,7 milhões de novos m<sup>2</sup>, o que representa uma média de aproximadamente 1,2 milhões por ano, e um crescimento de 71% em relação ao estoque total deste mercado no fechamento de 2012.

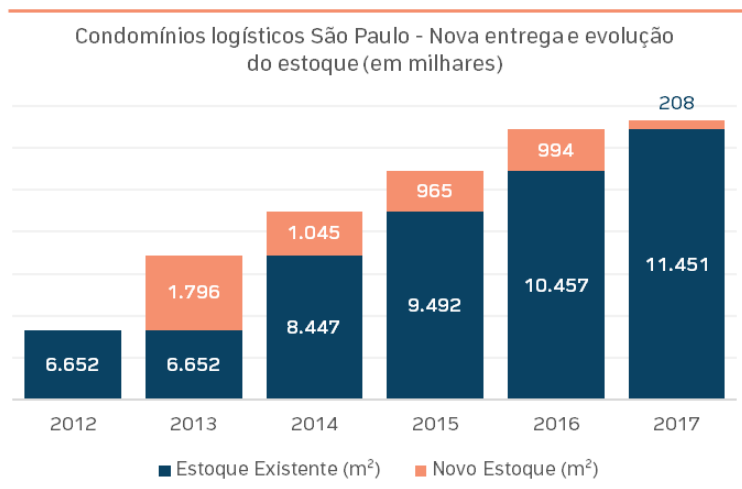


Gráfico 18: Condomínios logísticos São Paulo – Nova entrega e evolução do estoque (em milhares)

Fonte: Hedge Investments e Buildings

\*Data base: 3º trimestre de 2017

Neste mesmo período, a absorção líquida, ou seja, o volume de novas locações menos o total de espaços devolvidos, foi de aproximadamente 700 mil m<sup>2</sup> por ano. Assim, apesar da demanda por ocupação de condomínios logísticos ter sido positiva, fruto da expansão econômica, este volume foi bastante inferior ao volume de novos galpões produzidos, o que fica evidente no Gráfico 19, abaixo.

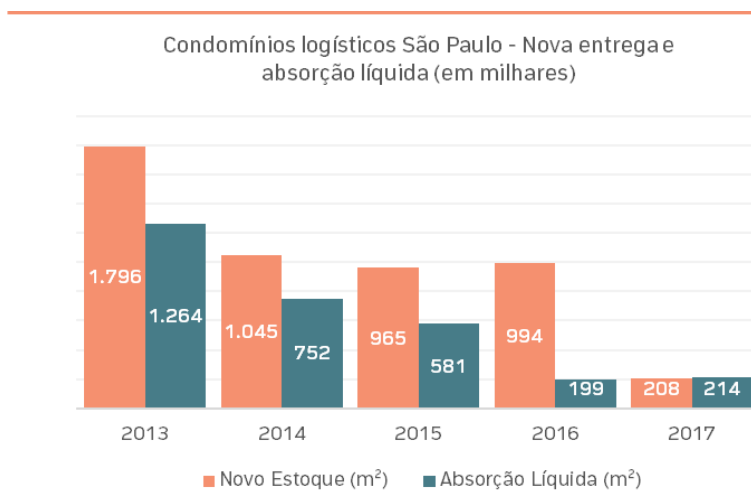


Gráfico 19: Condomínios logísticos São Paulo – Nova entrega e absorção líquida (em milhares)

Fonte: Hedge Investments e Buildings

\*Data base: 3º trimestre de 2017

Este desequilíbrio impactou diretamente a quantidade de imóveis disponíveis, fazendo com que a vacância subisse de aproximadamente 18% em 2012 para 27,1% no fechamento do 3º trimestre de 2017, e reduziu os preços pedidos de R\$ 19,5/m<sup>2</sup> para R\$ 18,8/m<sup>2</sup>. Considerando que neste período a diferença entre os preços pedidos e transacionados de locação aumentou, é esperado que a queda nos preços das locações dos imóveis tenha sido ainda maior.

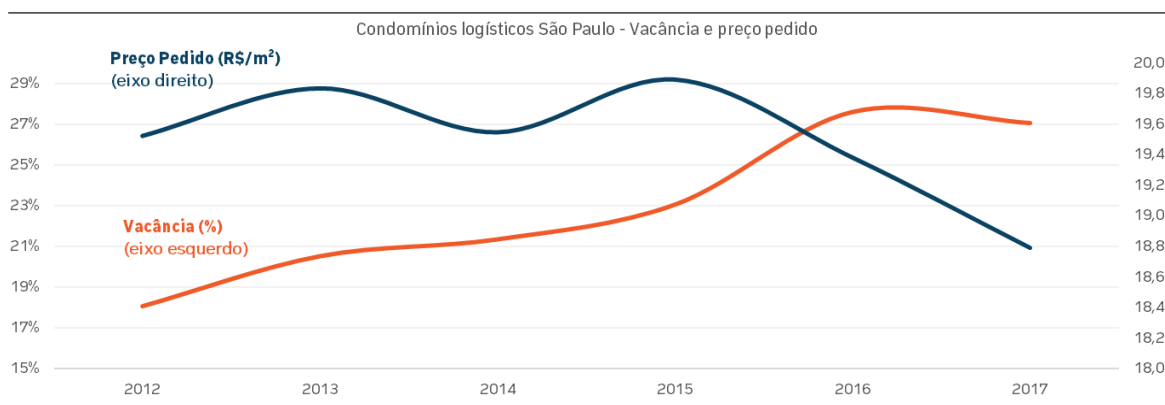


Gráfico 20: Condomínios logísticos São Paulo – Vacância e preço pedido

Fonte: Hedge Investments e Buildings

\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Por conta do momento recente, desfavorável aos proprietários de imóveis, o volume de investimentos no mercado de condomínios logísticos tende a ser drasticamente reduzido. Este movimento é verificado no Gráfico 19, com a indicação do novo estoque já entregue no acumulado dos 3 trimestres de 2017, totalizando aproximadamente 208 mil m<sup>2</sup>. Anualizando este indicador, é esperado que o volume total de novos galpões entregue em 2017 seja 77% menor do que a média dos últimos 4 anos. Esta característica deve-se principalmente ao fato do ciclo reduzido de produção do mercado de galpões, quando comparado a outras classes de ativos imobiliários (de 18 a 24 meses), conferindo maior agilidade nos ajustes e movimentos de mercado. Assim, um menor volume de entregas esperado, se combinado com uma retomada do crescimento econômico e consequente busca de ocupação por novos espaços, deve trazer perspectivas positivas para o mercado de imóveis deste segmento.

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 FIIs. 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.

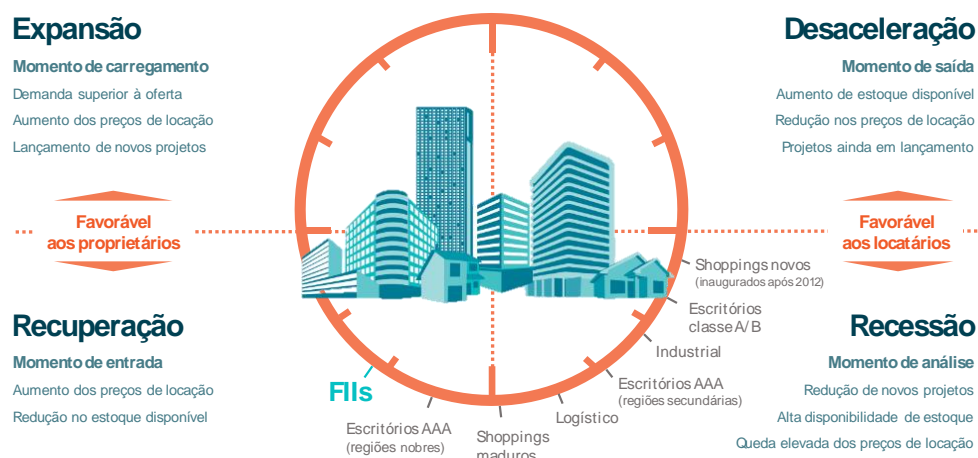


Gráfico 21: Ciclo do mercado imobiliário

Fonte: Hedge Investments

### 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 22 compara o comportamento do *dividend yield* de uma cesta dos 20 FIIs mais representativos do IFIX (73% do índice) com o juro real, neste caso representado pela taxa da NTN-B 2024.

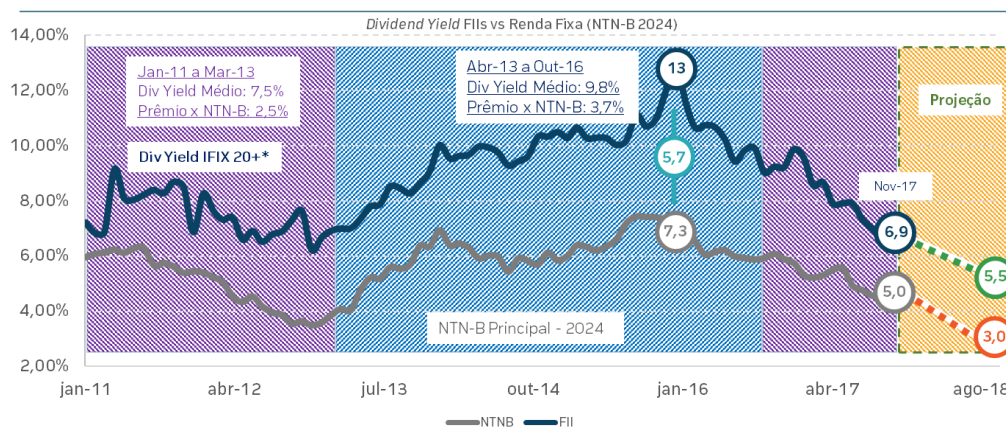


Gráfico 22: Dividend Yield FIIs vs Renda Fixa (NTN-B 2024)

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática

\*Data base: Novembro-2017 e projeção até Agosto-2018



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 2,4%. 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 3,6%, conforme Gráfico 23.

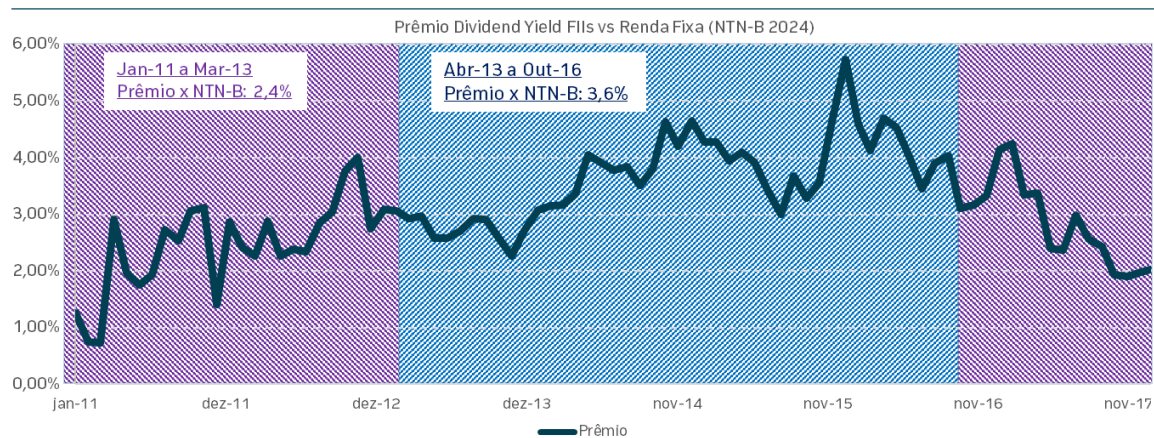


Gráfico 23: Prêmio *Dividend Yield* FIIs vs Renda Fixa (NTN-B 2024)

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática

\*Data base: Novembro-2017

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 FIIs, acompanhando o comportamento da NTN-B, como o prêmio, que em janeiro de 2016 chegou em 5,7%, atingiu o patamar de 1,9% em novembro de 2017.

### Perspectivas

Espera-se que este movimento de valorização das cotas dos FIIs, verificado no período recente, permaneça, visto que os dois efeitos que refletiram negativamente no resultado dos FIIs 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.



De acordo com o Boletim Focus divulgado pelo Bacen em 15 de dezembro de 2017, projeta-se que a taxa Selic chegue na média de 6,75% ao ano em 2018.



Gráfico 24: Evolução e projeção da taxa Selic

Fonte: Hedge Investments e Bacen.

\*Data base: Dezembro-2017 e projeção até dezembro-2018.

Conclui-se então, que o ciclo iniciado em 2016 e mantido em 2017, primordialmente em função da redução da taxa de juros, tende a se manter positivo, visto que por um lado espera-se manutenção dos juros no patamar de 6,75% a.a. e, por outro, o mercado imobiliário inicia uma fase de recuperação.

O Cenário Base deste Estudo de Viabilidade leva em consideração: (i) a estabilização do juro real no patamar de 3,00% ao ano, sendo a taxa SELIC em 6,75% ao ano e inflação anual de 3,75%; e (ii) a estabilização do prêmio em 2,50%.

Este cenário se traduz em um dividend yield estabilizado para os FII's de 5,50% ao ano e traz como resultado uma potencial valorização das cotas no curto prazo de aproximadamente 25,8%. Esta valorização não contempla o potencial de aumento nos rendimentos, fruto de melhorias advindas da gestão dos FII's, bem como da retomada do mercado imobiliário – redução de vacância e aumento dos aluguéis.

A tabela a seguir apresenta cenários de valorização potencial das cotas dos FII's, considerando a sensibilidade no resultado em função de diferentes níveis de juros e prêmio.

Cenário	Base	Otimista	Conservador
Yield Atual - FII's*	6,92%	6,92%	6,92%
Taxa de juros (a)	6,75%	6,50%	7,00%
Inflação (b)	3,75%	3,75%	3,75%
Juro Real (c = a - b)	3,00%	2,75%	3,25%
Prêmio (FII vs NTN) (d)	2,50%	2,00%	3,00%
Yield Futuro - FII's (c+d)	5,50%	4,75%	6,25%
Valorização potencial	25,8%	45,7%	10,7%

\*20 principais fundos que compõem o IFIX

## Premissas e Resultados

Este Estudo de Viabilidade considera o início das operações do Fundo em fevereiro de 2018 com distribuição de cotas da primeira emissão em montante total de R\$ 300.000.000 (média entre valor mínimo e valor da oferta). Caso o volume distribuído seja inferior ou superior, os investimentos serão realizados em velocidade maior ou menor, respectivamente, e em proporção similar, não impactando de forma significativa o resultado desta viabilidade. Os recursos serão investidos nos ativos alvo (FIIs 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 FIIs 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: (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 FII analisado; (v) perspectivas de mercado em relação aos ativos que compõem o FII analisado, considerando localização, nível de oferta e demanda da região, vacância e nível de aluguel atuais e projeções futuras; (vi) oportunidades de melhoria dos FIIs analisados; (vii) nível de governança dos agentes envolvidos na administração e gestão do FII; (viii) taxa de desconto em função do risco de cada ativo; e (ix) horizonte do investimento.

Desta forma, a totalidade dos FIIs listados na B3 é monitorada pela equipe da Hedge Investments. No anexo I, encontra-se o resumo das informações desses fundos com base nos dados referentes ao fechamento do mês de setembro de 2017.

Para aproximadamente 40 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 FIIs são selecionados para compor a carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3.

Como premissa inicial, referência para as projeções consideradas neste estudo, foram selecionados 30 ativos para possível composição da carteira teórica do Fundo. Esses 28 FIIs totalizavam aproximadamente R\$ 15 bilhões em valor de mercado no fechamento de novembro de 2017, tendo negociado um montante aproximado de R\$ 4 bilhões no mercado secundário nos doze meses anteriores.

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 FIIs, ainda não existentes.

A velocidade de alocação nos ativos alvo selecionados leva em consideração a liquidez, o valor da cota e a expectativa futura em relação ao FII selecionado, conforme parâmetros acima indicados. Considerando oportunidades já mapeadas para investimento, projeta-se que em dois meses de operação o Fundo atingirá alocação de 98% nos ativos alvo selecionados, de forma que para efeitos de análise de rentabilidade serão considerados dois meses para estabilização da carteira inicial de investimentos.

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 da viabilidade, considerou-se pagamento de imposto de renda na alíquota de 20% nas projeções de ganho de capital.

Além disso, a expectativa de retomada do mercado imobiliário com redução dos níveis de vacância e aumento dos alugueis traz para alguns FII's 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 abaixo para os primeiros sessenta meses de operação do Fundo. É possível verificar o fluxo mensal no Anexo II deste Estudo de Viabilidade.

Fluxo Anual - R\$	Mês 1 e 2	Mês 3 a 12	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas	3.638.965	19.644.160	24.911.731	25.909.280	26.834.727	27.962.207
Despesas	-311.728	-1.591.494	-1.984.109	-2.068.433	-2.156.342	-2.247.986
<b>Resultado</b>	<b>3.327.237</b>	<b>18.052.667</b>	<b>22.927.623</b>	<b>23.840.846</b>	<b>24.678.385</b>	<b>25.714.221</b>
Rendimento	2.700.000	18.630.000	22.968.000	23.796.000	24.624.000	25.812.000
R\$/Cota	0,90	6,21	7,66	7,93	8,21	8,60
<b>Dividend Yield Anual</b>	<b>5,40%</b>	<b>7,45%</b>	<b>7,66%</b>	<b>7,93%</b>	<b>8,21%</b>	<b>8,60%</b>

Dado o valor inicial da cota de R\$ 100,00 e os rendimentos distribuídos projetados ao longo do período, conclui-se que o Fundo possui expectativa de *dividend yield* médio anualizado de 7,6% nos três primeiros anos de operação após o período inicial de investimentos (primeiro e segundo mês de operação). Este *dividend yield* é líquido de custos e de impostos incidentes na carteira de investimentos.

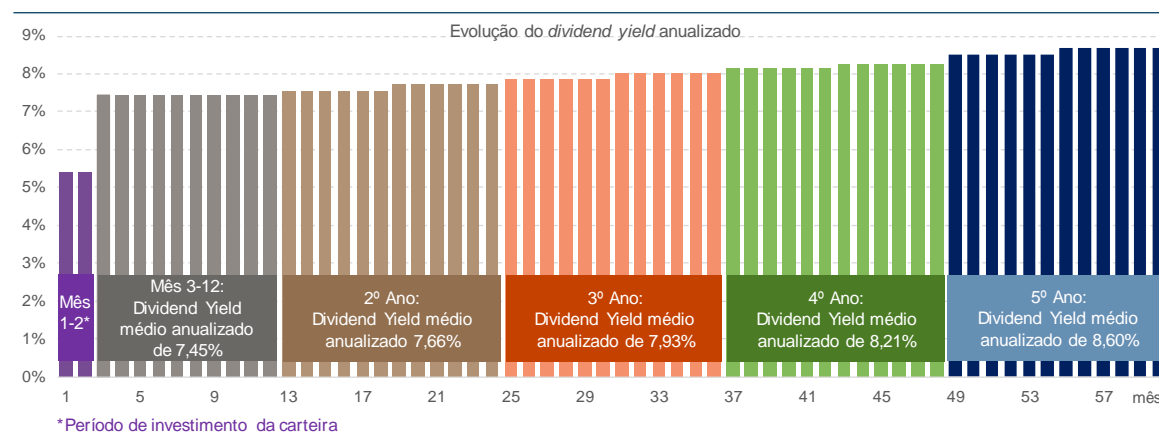


Gráfico 25: Evolução do *dividend yield* anualizado projetado

Fonte: Hedge Investments

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\$ 149,24 (equivalente a R\$ 8,21 de rendimento por cota esperado para os 12 meses seguintes, dividido pelo *dividend yield* médio da indústria de 5,50% projetado no Cenário Base), tem-se uma taxa interna de retorno do investimento de 21,5% ao ano, líquida dos custos e impostos da carteira do Fundo e bruta de impostos para o investidor.

## Análise de Sensibilidade

Os resultados acima obtidos são projeções que levam em consideração um cenário base de comportamento do mercado imobiliário e consequente projeção de rendimento dos FIs investidos e do nível de taxa de juros e do prêmio existente entre o *dividend yield* dos FIs vs. o juro real. Variações nesses indicadores causam impacto direto na projeção de resultado, conforme observado na tabela abaixo.

Cenários	Base	Otimista	Conservador
Projeção de Rendimentos *	Base	+10%	-10%
Yield Médio (Período) **	7,69%	8,05%	7,36%
Yield Futuro (Saída)	5,50%	4,75%	6,25%
TIR (Período)	21,5%	29,6%	14,7%

\*variação da expectativa de rendimentos futuros de FIs que possuem projeção vinculada ao desempenho das locações e dos aluguéis;  
\*\* não considera o período de investimento

**6. 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 Preliminar 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.*

*Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

I. **Risco de o Fundo não ser constituído.** Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta.

II. **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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, 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.

III. **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 Imóveis 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 Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

IV. **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.

V. **Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa 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 brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.



VI. **Riscos tributários.** 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 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.

VII. **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.

VIII. **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.

IX. **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.

X. **Risco de desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar 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.

XI. **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.

XII. **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

XIII. **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.

XIV. **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 componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

XV. **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.

XVI. **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. Adicionalmente, de acordo com o previsto no artigo 11 do Regulamento, o Fundo possui prazo de até 180 (cento e oitenta dias) para enquadramento nas regras e requisitos de concentração da carteira do Fundo, de modo que, durante tal prazo, o Fundo poderá estar desenquadrado das regras de concentração da carteira, conforme previsto no artigo 11 do Regulamento.

XVII. **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.

XVIII. **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.

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

XX. **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.

XXI. **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 mesmo poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

XXII. **Risco do Estudo de Viabilidade.** O Fundo poderá adquirir Cotas emitidas por fundos de investimentos geridos pelo Gestor. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento cuja carteira é gerida pelo Gestor em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento cuja carteira não é gerida pelo Gestor e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

XXIII. **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 Preliminar 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 Preliminar 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.

XXIV. **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.

XXV. **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.

XXVI. **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. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, 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.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item XXVII 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, eliminado 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*

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela 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. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

(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 detidos 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.

**XXVII. 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 encontrem, 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.

(iii) *Risco de sinistro*

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, observadas as condições gerais das apólices. 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 Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(iv) *Risco de desapropriação*

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.

(v) *Risco do incorporador/construtor*

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo 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 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.

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração 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.

(ix) *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.

(x) *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.

(xi) *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.

**XXVIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, 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.

**XXIX. 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.

**XXX. Riscos relativos à Oferta.**

(i) *Riscos da não colocação do Montante Total 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 Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, 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.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 30 deste Prospecto Preliminar, 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 Reserva, 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 36 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. 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.

XXXI. **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.

**XXXII. Informações contidas neste Prospecto Preliminar.** Este Prospecto Preliminar 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 Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

**7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES  
CONTRATADOS E DO GESTOR**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DO GESTOR**

### **Administrador**

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, é a instituição responsável pela administração do Fundo.

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A. é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre. Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$100,00 (cem reais). Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional.

A área de Administração Fiduciária começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Geração Futuro. Com quase 20 anos de mercado, a Geração Futuro administra atualmente mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) sob sua administração.

### **Coordenador Líder**

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, 17º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre. Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$100,00 (cem reais). Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional. A Geração Futuro Corretora de Valores S.A. conta também com uma área de Administração Fiduciária, que começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Geração Futuro. A Geração Futuro administra atualmente mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) sob sua administração.

No âmbito da oferta, a Geração Futuro Corretora de Valores S.A. atuará pela marca “Genial Investimentos”, sendo uma empresa do Grupo Brasil Plural, com mais de R\$40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais) em ativos e 150.000 (cento e cinquenta mil) clientes.

Com foco na sinergia que um conglomerado financeiro deve ter, o Grupo Brasil Plural conta com uma plataforma integrada de produtos e serviços financeiros, sendo formado por diversas outras empresas, financeiras e não financeiras, organizadas sob a forma de partnership, sendo liderado por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras, tendo como principal veículo o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo (“**Banco Brasil Plural**”). O Banco Brasil Plural é um banco múltiplo focado em operações estruturadas de financiamento, assessoria financeira, asset management e private wealth management, com forte atuação no mercado de Real Estate e capacidade de distribuir produtos de todas as suas áreas de atuação, no atacado e no varejo. O objetivo do Banco Brasil Plural é prover aos seus clientes serviços e produtos customizados e eficientes, primando pela excelência na execução dentro do mercado financeiro. O relacionamento de longo prazo com seus clientes e o estabelecimento de uma cultura interna meritocrática, ética e baseada em alta performance norteiam os caminhos estratégicos que o Banco Brasil Plural persegue.

Dentre as principais operações conduzidas já como Grupo Brasil Plural, destacamos:

· Ofertas Públicas de Distribuição de Ações (IPOs e ofertas follow-on)

- Banco Brasil Plural foi originador e um dos Lead Managers no IPO de BB Seguridade, maior deal de oferta primária da América Latina, totalizando mais de R\$11.500.000.000,00 (onze bilhões e quinhentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como um dos Lead Managers no re-IPO de Tupy S.A., que envolveu o valor aproximado de R\$520.000.000,00 (quinhentos e vinte milhões);

· M&As

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Funcef e BRZ na fusão de ALL com Rumo Logístico, totalizando, aproximadamente, R\$11.000.000.000,00 (onze bilhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na associação entre a Oi e a Portugal Telecom, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$14.000.000.000,00 (quatorze bilhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco do Brasil na associação com os Correios para celebração de memorando de entendimentos para a criação de joint venture visando constituir uma nova instituição financeira e ampliar os serviços do Banco Postal;

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na alienação de participação acionária na Contax, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda do Hospital Samaritano para a Amil Participações, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo dos acionistas da Florespar na venda de 100% de suas ações para Amata, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco BMG na aquisição do Banco Schahin, totalizando, aproximadamente, R\$230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda de participação minoritária do Grupo Orguel para o Carlyle, totalizando, aproximadamente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro da CaixaPar e Funcef na constituição de uma joint venture com a IBM, que será a entidade responsável pelo processamento de crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal; e

- Banco Brasil Plural atuou como assessor financeiro exclusivo na venda de participações dos shopping Center da Calila Participações S.A., totalizando R\$195.000.000,00 (cento e noventa e cinco milhões de reais).

· Emissões de Títulos de Renda Fixa e Outras Operações Estruturadas

- Banco Brasil Plural atuou como coordenador da oferta debêntures da Unidas que totalizou o montante de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

- Banco Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas de CRI do Groupe Allard e das Lojas Americanas, que totalizou o montante de R\$164.000.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões de reais);
- Banco Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas do FII SP Downtown, FII Brasil Plural Retorno Absoluto, FII Rio Negro e do FII Novas Fronteiras para o Banrisul, que totalizou o montante de R\$717.000.000,00 (setecentos e dezessete milhões de reais); e
- Brasil Plural atuou como estruturador da emissão de debênture da Eldorado Brasil.

## **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**



### **Caixa Econômica Federal**

A Caixa Econômica Federal foi criada em 1861, sendo uma empresa 100% pública que atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das loterias.

Além disso, ao priorizar setores como habitação, saneamento básico, infraestrutura e prestação de serviços, a Caixa Econômica Federal exerce um papel na promoção do desenvolvimento urbano e da justiça social no país, contribuindo para melhorar a qualidade de vida da população, especialmente a de baixa renda.

Em relação ao mercado de capitais nacional, a Caixa Econômica Federal destaca sua participação, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Controladoria (VIFIC), nas seguintes emissões de valores mobiliários ocorridas entre os anos de 2012 a 2017:

Em 2012:

- DEB LOCAMÉRICA S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB TELEMAR PARTICIPAÇÕES S.A. 11ª EMISSÃO
- DEB MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. 6ª EMISSÃO
- DEB CONCESSÃO METROVIÁRIA DO RIO DE JANEIRO S.A. 2ª EMISSÃO
- DEB COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ 6ª EMISSÃO
- DEB COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ 6ª EMISSÃO
- DEB RIO GRANDE ENERGIA S.A. 6ª EMISSÃO
- DEB CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPR. E PART. 6ª EMISSÃO
- DEB COMPANHIA DE LOCAÇÃO DAS AMÉRICAS 6ª EMISSÃO
- DEB LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 6ª EMISSÃO
- DEB ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA MALHA NORTE S.A. 8ª EMISSÃO
- DEB CONC. DO SIST. ANHANGUERA-BANDEIRANTES S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB LOCALIZA RENT A CAR 6ª EMISSÃO
- DEB TRIUNFO PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB CAMARGO CORRÊA S.A. 7ª EMISSÃO
- DEB J&F PARTICIPAÇÕES 1ª EMISSÃO
- DEB CAMARGO CORRÊA DESENV. IMOB. 2ª EMISSÃO
- DEB ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA S.A.
- DEB CIBE ENERGIA E PARTICIPAÇÕES S.A. 1ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA RB - FGTS 76ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB
- CRI SUBORD. CAIXA RB - FGTS 77ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB
- FIDC BRASKEM - INSUMOS BÁSICOS IND. PETROQUÍMICA 3ª EMISSÃO

Em 2013:

- DEB SANTO ANTÔNIO ENERGIA S.A. 2ª EMISSÃO
- DEB CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. 3ª EMISSÃO
- DEB RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. 3ª EMISSÃO

- DEB GALVÃO PARTICIPAÇÕES S.A. 3ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR GAIA 44ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. GAIA 45ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO – FGTS
- FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
- FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS
- FII FATOR IFIX
- FII TB OFFICE TOWER BRIDGE
- FII GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA
- FII JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA – CAPITAL PROTEGIDO
- FII CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII
- FII DOMO

Em 2014:

- DEB MAGAZINE LUIZA 4ª EMISSÃO
- DEB RIO PETRÓLEO SPE S/A SCF 1ª EMISSÃO
- DEB CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A 5ª EMISSÃO
- DEB ODEBRECHT PARTICIP. E INVESTIMENTOS S/A 1ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA RB 111ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CAIXA RB 112ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO – FGTS
- FIDC CASAN
- FIDC NP IV ENERGISA CENTRO OESTE 1ª Emissão
- FII LOGISTICA I

Em 2015:

- DEB COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB JSL LOCAÇÕES S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB RÁDIO E TELEVISÃO BANDEIRANTES 1ª EMISSÃO
- NP COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A. 1ª EMISSÃO
- NP CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. 8ª EMISSÃO
- NP LIGHT SESA S.A 3ª EMISSÃO
- NP CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A. 6ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA RB 124ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CAIXA RB 125ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - FGTS

Em 2016:

- DEB CELESC GERAÇÃO S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A 4ª EMISSÃO
- DEB RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE 5ª EMISSÃO
- DEB COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO 2ª EMISSÃO
- DEB COPEL DISTRIBUIÇÃO S.A. 2ª EMISSÃO
- DEB EVEN CONSTR. E INCORP. S/A 8ª EMISSÃO
- DEB CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A 7ª EMISSÃO
- NP NEOENERGIA S.A. 2ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA CIBRASEC 266ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CAIXA CIBRASEC 267ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SÊNIOR CIBRASEC 277ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CIBRASEC 278ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS

Em 2017:

- DEB NEOENERGIA S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB CIA. ENERGETICA DE PERNAMBUCO-CELPE 7ª EMISSÃO
- FII GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INV. IMOB. 1ª EMISSÃO



- DEB CIA. ENERGETICA DO RIO GRANDE DO NORTE - COSERN 6ª EMISSÃO
- DEB COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A. 3ª EMISSÃO
- FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Gestor

A Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, inscrita no CNPJ 26.843.225/0001-01, validamente constituída e em funcionamento, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017, é a responsável pela gestão do Fundo.

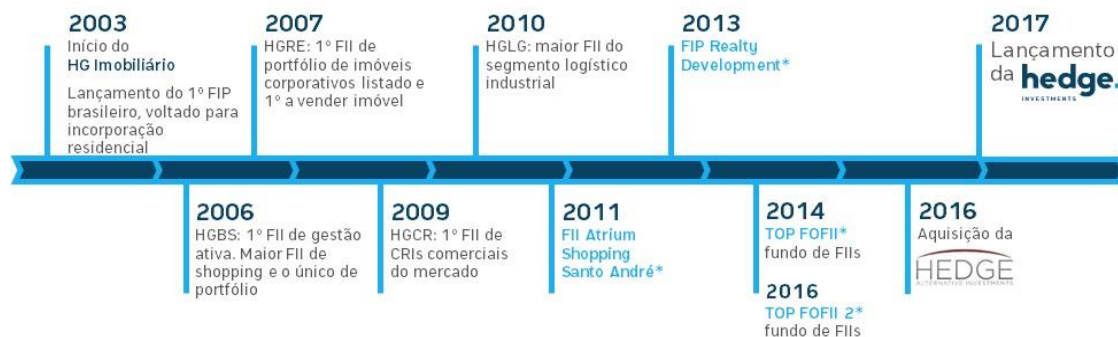
A empresa faz parte da Hedge Investments, grupo independente com foco nas estratégias de fundos voltados ao mercado imobiliário (fundos de investimento imobiliário - FII, fundos de investimento em participações - FIP e carteiras administradas) e multimercado.

A Hedge Investments possuía, no encerramento de novembro de 2017, R\$ 1,7 bilhões sob gestão em fundos nos segmentos de varejo, desenvolvimento de condomínios logístico-industriais, fundos de fundos, *commodities* e carteiras administradas, conforme abaixo.



\* Considera o capital comprometido das carteiras. O patrimônio líquido atual é de R\$ 845 mi.

A equipe de Real Estate trabalha junto desde 2003, tendo sido a responsável pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posterior Credit Suisse Hedging-Griffo, onde atingiu R\$ 5 bilhões sob gestão e foi pioneira em diversas iniciativas, como o primeiro FIP brasileiro e o primeiro FII de gestão ativa de portfólio.



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

Em sua trajetória, foram 15 fundos estruturados (12 FII e 3 FIP), 4 fundos encerrados, 34 emissões de cotas realizadas, aproximadamente 500 mil m2 de área locável em 70 propriedades e 25 desinvestidas e mais de 150 contratos de locação/locatários geridos.

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 o presidente da Câmara Consultiva do mercado imobiliário da B3 e membro da Comissão de Acompanhamento de Fundos de Investimento e do Comitê de Produtos Imobiliários da ANBIMA.

Hoje figura como sócio controlador e responsável pela gestão das carteiras de valores mobiliários na Hedge Investments.

#### **Alexandre Machado**

Há mais de 14 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**

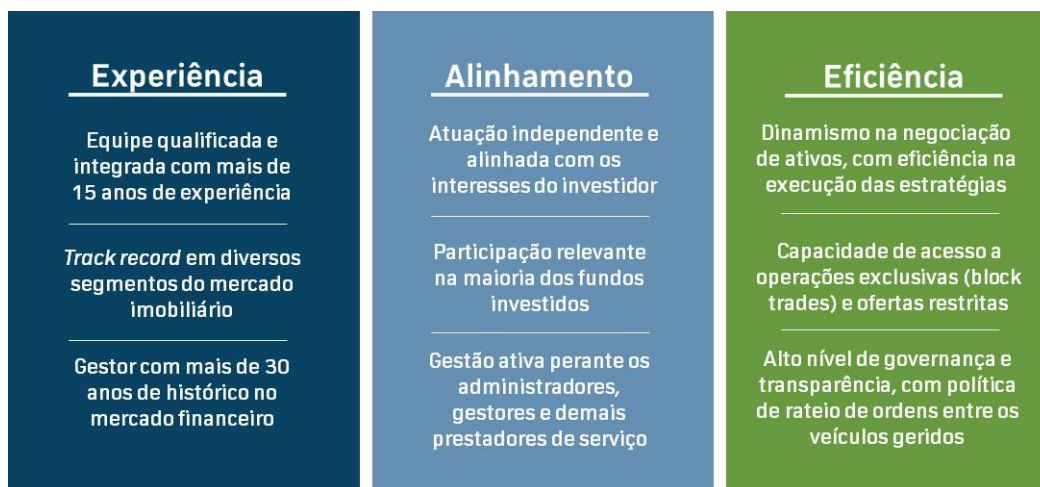
Ingressou na Credit Suisse Hedging-Griffo em 2010, participando dos processos de estruturação de fundos imobiliários e atuando na gestão dos produtos com foco em imóveis corporativos e galpões logístico-industriais, responsável pela condução de diversos processos de aquisição e vendas.

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 gestão ativa**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**8. 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 Primeira 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 Administrador com o Coordenador Líder**

O Administrador e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com os Coordenadores Contratados**

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto com relação aos Coordenadores Contratados - Corretora Brasil Plural e Banco Brasil Plural -, que possuem relação societária com o Administrador, os demais Coordenadores Contratados e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e os Coordenadores Contratados, exceto com relação aos Coordenadores Contratados - Corretora Brasil Plural e Banco Brasil Plural -, que possuem relação societária com o Administrador, não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

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

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo 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.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

Na data deste Prospecto Preliminar, 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.

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

### **Relacionamento do Coordenador Líder com os Coordenadores Contratados**

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto com relação aos Coordenadores Contratados - Corretora Brasil Plural e Banco Brasil Plural -, que possuem relação societária com o Coordenador Líder, os demais Coordenadores Contratados e o Coordenador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto com relação ao Coordenador Contratado – Brasil Plural que possui relação societária com o Administrador, os demais Coordenadores Contratados e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

#### **Relacionamento dos Coordenadores Contratados com o Gestor**

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

Os Coordenadores Contratados e o Gestor não identificaram 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.



- Anexo I - Instrumento Particular de 2ª Alteração do Fundo, que aprovou os termos da emissão e da Oferta
- Anexo II - Instrumento Particular de 3ª Alteração e Regulamento vigente do Fundo
- 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

---

Instrumento Particular de 2ª Alteração do Fundo, que aprovou os termos da emissão e da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO  
JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Pelo presente instrumento particular, **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, 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 CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **JHSF TOWER REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.307.582/0001-19 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente),

**CONSIDERANDO QUE:**

- I. a Administradora, por ato particular devidamente registrado em 03 de junho de 2013 junto ao 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1080071 (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou constituir o Fundo, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”);
- II. a Administradora, por ato particular devidamente registrado em 30 de setembro de 2014 junto ao 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1101512 (“Instrumento Particular de 1ª Alteração”), deliberou alterar diversos dispositivos do Regulamento, inclusive a denominação do Fundo, aprovando, ato contínuo, a nova versão do Regulamento atualmente em vigor; e
- III. até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca da contratação de terceiros para atuar em favor do Fundo, bem como de retificações em documentos relacionados ao Fundo, sobretudo no Regulamento e respectivos anexos,

**RESOLVE:**

- (A) Promover diversas alterações no Regulamento do Fundo e seus anexos, inclusive a alteração da denominação do Fundo de **JHSF Tower Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII** para **Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**;



- (B) Aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo e seu anexo único (Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário), que passam a vigorar sob a forma do Anexo I ao presente;
- (C) Considerando que a oferta pública com esforços restritos de distribuição aprovada em 30 de setembro de 2014, nos termos do Instrumento Particular de 1ª Alteração, não foi sequer iniciada e não houve qualquer esforço para a distribuição de tal oferta, aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), nos termos descritos abaixo ("Oferta" e "1ª Emissão", respectivamente):
- a. a 1ª Emissão será composta por até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e com os direitos e características definidos no Regulamento ("Cotas"), cada qual com valor inicial de R\$100,00 (cem reais), totalizando a Oferta o montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), sendo 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. 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, de 20 de abril de 2011;
  - b. o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas, a critério da Administradora, na qualidade de coordenadora líder da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Lote Suplementar"). Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa do Gestor (conforme definido abaixo), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 ("Lote Adicional"), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no contrato de distribuição, no Regulamento do Fundo, no Prospecto da Oferta e na legislação vigente. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;



- c. o prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão é de até 06 (seis) meses a partir da data da divulgação do anúncio de início da Oferta, encerrado na data de divulgação do anúncio de encerramento, conforme previsto no prospecto ("Período de Distribuição");
  - d. a Oferta será intermediada sob o regime de melhores esforços pela Administradora, na qualidade de coordenadora líder da Oferta, podendo este contratar terceiros devidamente habilitados para tanto, a serem remunerados conforme o disposto em instrumento específico;
  - e. as Cotas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição;
  - f. as Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão** (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros) ("B3"), ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas;
- (D) Contratar a **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 ("Gestor") para prestar os serviços de gestão de recursos do Fundo; e
- (E) Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 400, necessários à obtenção do registro da Oferta.

Estando, assim, deliberado, vai o presente instrumento particular assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2017.

---

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**



**ANEXO I**

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



## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 06661d55a17c2e13686bce64b529e8c7

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1900024

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 140,61  
Distribuidor: R\$ 19,64  
Leis 590/82 e 3761/2002: R\$ 14,44  
Lei 3217/99: R\$ 31,42  
Lei 4.664/05: R\$ 7,85  
Lei 111/06: R\$ 7,85  
Lei 6281/12: R\$ 6,28  
ISSQN: R\$ 7,40  
Total: R\$ 235,49

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECGB35413-HAE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 11/10/2017  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Hedge FOFII 3 - 2º Instrumento Particular de Alteração ao Regulamento - 11\_Assinado.pdf  
**Páginas:** 4  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Alteração  
**Registro:** Principal  
**Protocolo averbado:** -

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=GABRIEL OTAVIO LANSAC:33785606818, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 28/11/2016 à 28/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 11/10/2017 07:38:04  
**Carimbo do tempo:** Não



**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, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 29/11/2016 à 29/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 11/10/2017 07:38:28  
**Carimbo do tempo:** Não



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

11 de outubro de 2017

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO .....	1
CAPÍTULO II – DO OBJETO.....	1
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO .....	2
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	4
CAPÍTULO V – DAS COTAS.....	6
CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	7
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	10
CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA .....	10
CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO .....	14
CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	16
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL .....	16
CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	21
CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	22
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	23
CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO .....	23
CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	24
SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDHE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	27



## 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 **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

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. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

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");
- 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**;

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 - 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 2º - 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**.

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 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 - Atendida 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").

**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;

III. Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá 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**;
  - 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 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**;
- 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 assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, 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. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- III. 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 revisões 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;

IV. 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;

V. 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;

VI. 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**;

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

VIII. 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

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

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, II, V e VI 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**;
- 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 o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, com valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

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**.

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 Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (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.

#### **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;
- XIII. Alteração da Taxa de Administração;
- XIV. Alteração da Taxa de Performance; e
- XV. 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.

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, VIII, XII, XIII e XIV 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.

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 10 (dez) dias, 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.

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 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
- 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.

**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 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;
- 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 de 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.

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.

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2017.

---

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**



## 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.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: fcbfb01bfbe5fc45a0c2dba9bf24a37d

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1900025

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 290,98  
Distribuidor: R\$ 19,64  
Leis 590/82 e 3761/2002: R\$ 14,44  
Lei 3217/99: R\$ 60,93  
Lei 4.664/05: R\$ 15,23  
Lei 111/06: R\$ 15,23  
Lei 6281/12: R\$ 12,18  
ISSQN: R\$ 15,31  
Total: R\$ 443,94

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECGB35414-CFH  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 11/10/2017  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Hedge FOFII 3 - Regulamento -  
11\_Assinado.pdf  
**Páginas:** 24  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento  
**Registro:** Vinculado  
**Protocolo averbado:** 1900024

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=GABRIEL OTAVIO LANSAC:33785606818, OU=Autenticado por AR  
CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 28/11/2016 à 28/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 11/10/2017 07:38:55  
**Carimbo do tempo:** Não



**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, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 29/11/2016 à 29/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 11/10/2017 07:39:25  
**Carimbo do tempo:** Não

Instrumento Particular de 3ª Alteração e Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, 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 CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.307.582/0001-19 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente),

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- I. a Administradora, por ato particular devidamente registrado em 03 de junho de 2013 junto ao 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1080071 ("Instrumento Particular de Constituição"), deliberou constituir o Fundo, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");
- II. a Administradora, por ato particular devidamente registrado em 30 de setembro de 2014 junto ao 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1101512 ("Instrumento Particular de 1ª Alteração"), deliberou alterar diversos dispositivos do Regulamento, inclusive a denominação do Fundo, aprovando, ato contínuo, a nova versão do Regulamento atualmente em vigor;
- III. a Administradora, por ato particular devidamente registrado em 11 de outubro de 2017 junto ao 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1900024 ("Instrumento Particular de 2ª Alteração"), deliberou alterar diversos dispositivos do Regulamento, aprovando, ato contínuo, a nova versão do Regulamento atualmente em vigor;
- IV. até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de retificações em documentos relacionados ao Fundo, sobretudo no Regulamento e respectivos anexos,

#### **RESOLVE:**

- (A) Promover diversas alterações no Regulamento do Fundo e seus anexos; e



- (B)** Aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo e seu anexo único (Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário), que passam a vigorar sob a forma do Anexo I ao presente.

Estando, assim, deliberado, vai o presente instrumento particular assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 8 de novembro de 2017.

---

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**



**ANEXO I**

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

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 32d19f3714e080e5aa346253b565ad61

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1900874

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 140,61  
Distribuidor: R\$ 19,64  
Leis 590/82 e 3761/2002: R\$ 14,44  
Lei 3217/99: R\$ 31,42  
Lei 4.664/05: R\$ 7,85  
Lei 111/06: R\$ 7,85  
Lei 6281/12: R\$ 6,28  
ISSQN: R\$ 7,40  
Total: R\$ 235,49

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECGB36263-IGA  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 09/11/2017  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** 2. 3º Instrumento Particular de Alteração ao Regulamento - Hedge FOFII 3.. (2).pdf  
**Páginas:** 3  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Alteração  
**Registro:** Principal  
**Protocolo averbado:** -

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=GABRIEL OTAVIO LANSAC:33785606818, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 28/11/2016 à 28/11/2017

**Data/Hora computador local:** 09/11/2017 04:23:30

**Carimbo do tempo:** Não



**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, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 29/11/2016 à 29/11/2017

**Data/Hora computador local:** 09/11/2017 04:23:50

**Carimbo do tempo:** Não



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

8 de novembro de 2017

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO .....	1
CAPÍTULO II – DO OBJETO.....	1
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO .....	2
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	4
CAPÍTULO V – DAS COTAS.....	6
CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	7
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	10
CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA .....	10
CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO .....	14
CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	16
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL .....	16
CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	21
CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	22
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	23
CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO .....	23
CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	24
SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDHE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	27

## 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 **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

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 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”);
- 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**;

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 - 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 2º - 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**.

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 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 - Atendida 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").

**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;
- III. Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá 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**;
- 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**;
- 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) FII's 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;

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**;
- 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, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

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**.

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.

## **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;

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.

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 reflete 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.

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.

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 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
- 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.

**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 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;
- 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 de 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.

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.

Rio de Janeiro, 8 de novembro de 2017.

---

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**

## 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.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 656c7eecf091dcb1ff946aeb34521b15

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1900875

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 316,27  
Distribuidor: R\$ 19,64  
Leis 590/82 e 3761/2002: R\$ 14,44  
Lei 3217/99: R\$ 65,90  
Lei 4.664/05: R\$ 16,47  
Lei 111/06: R\$ 16,47  
Lei 6281/12: R\$ 13,18  
ISSQN: R\$ 16,64  
Total: R\$ 479,01

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECGB36264-HAC  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 09/11/2017  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** 2. Regulamento - Hedge FOFII 3 - 08.11.17.pdf  
**Páginas:** 30  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento  
**Registro:** Vinculado  
**Protocolo averbado:** 1900874

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=GABRIEL OTAVIO LANSAC:33785606818, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 28/11/2016 à 28/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 09/11/2017 09:27:01  
**Carimbo do tempo:** Não



**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, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 29/11/2016 à 29/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 09/11/2017 09:27:35  
**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 18.307.582/0001-19 (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira que integram o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta são, e que venham a integrar o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta sejam, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterà, nas datas de suas respectivas divulgações, 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.

Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
COORDENADOR LÍDER

---

Por:  
Cargo:

---

Por:  
Cargo:

(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

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, 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 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 18.307.582/0001-19 (“Fundo”), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente), **DECLARAR** que (i) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, 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 (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
ADMINISTRADOR

---

Por:  
Cargo:

---

Por:  
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





(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.

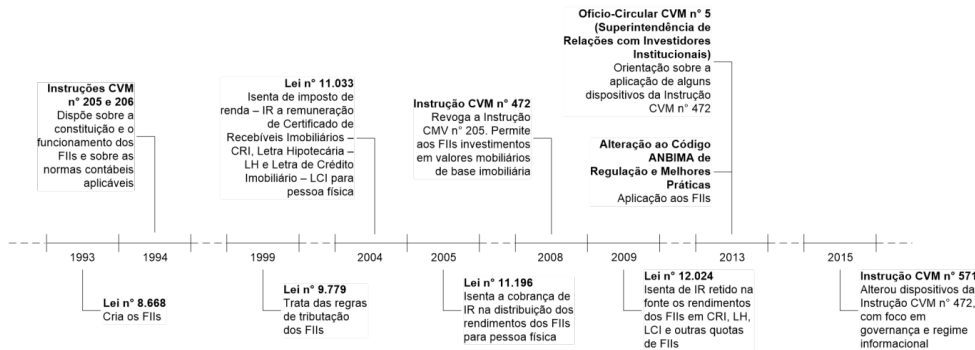


Figura 1: Evolução da regulamentação de FII's  
Fonte: Hedge Investments, CVM e Bacen



Gráfico 1: Número de ofertas de FII's primárias e secundárias registradas na CVM vs Média anual SELIC  
Fonte: Hedge Investments, Bacen, CVM e Economática  
\*Até Novembro-2017

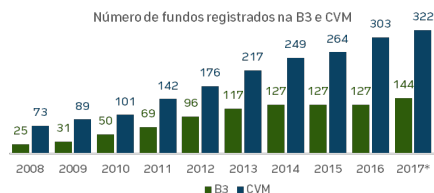


Gráfico 2: Número de FIs registrados na CVM e B3  
Fonte: Hedge Investments, CVM e Economática  
\*Até Novembro-2017

Atualmente existem 322 FIs registrados na CVM, que somam cerca de R\$ 71 bilhões em patrimônio líquido. Destes, 144 FIs estão listados para negociação na B3 com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 41 bilhões, conforme dados do sistema Economática.

O crescimento acima destacado veio acompanhado de um aumento no número de investidores nesta classe de ativo e consequente incremento no volume negociado de cotas de FIs, conferindo maior liquidez aos investidores. Conforme dados divulgados pela B3, atualmente existem aproximadamente 108 mil investidores em FIs e a média diária do volume negociado em 2017 está em R\$ 28 milhões, conforme gráficos abaixo.

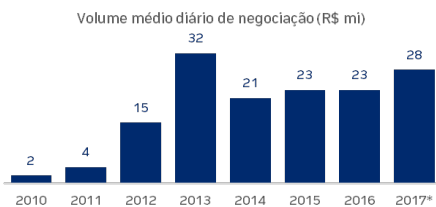


Gráfico 3: Volume médio diário de negociação dos FIs listados (R\$ mi)  
Fonte: Hedge Investments e B3  
\*Até Outubro-2017

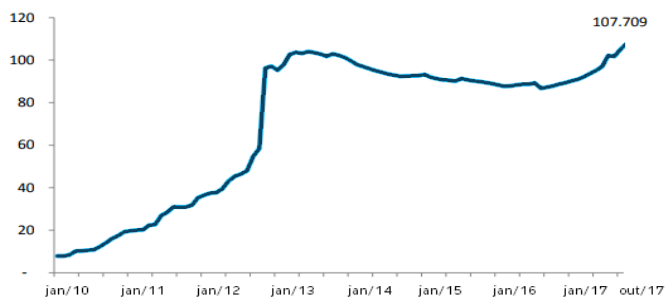


Gráfico 4: Número de investidores em FIs  
Fonte: Hedge Investments e B3  
\*Até Outubro-2017

## 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 terceiro quadrimestre de 2017, congrega 72 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 3º quadrimestre de 2017 e valor de mercado de setembro-2017.

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 3º quadrimestre de 2017 e volume negociado no 2º quadrimestre de 2017.

Composição do IFIX pelo segmento de atuação dos FIs (%)

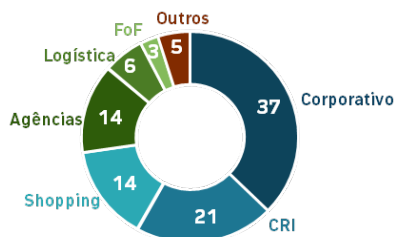


Gráfico 7: Composição do IFIX pelo segmento de atuação dos FIs

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.

\*Data base: Carteira do 3º quadrimestre de 2017.

### 3. Desempenho Recente

Nos últimos anos, a precificação das cotas dos FII's 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.

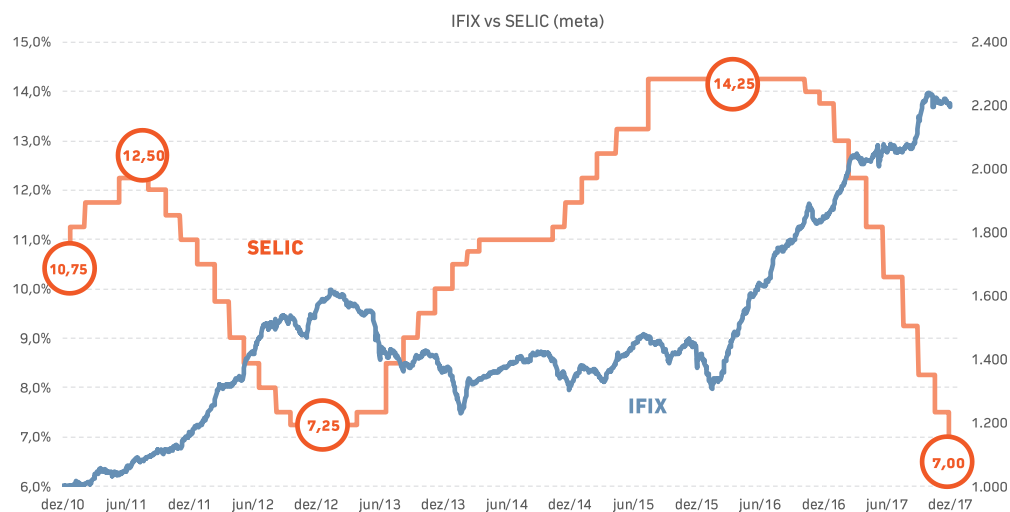


Gráfico 8: IFIX vs SELIC (meta)

Fonte: Hedge Investments, Bacen e B3

\*Data base: 08 de dezembro de 2017.

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:

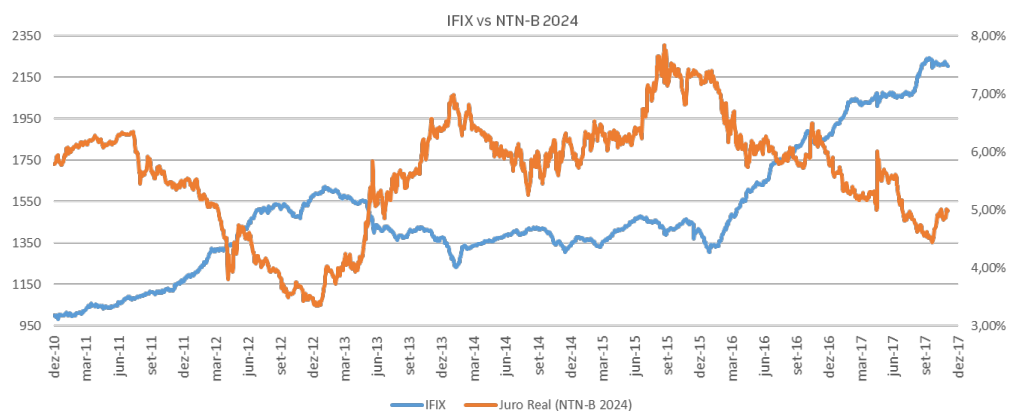


Gráfico 9: IFIX vs NTN-B 2024

Fonte: Hedge Investments e Econômica

\*Data base: 08 de dezembro de 2017.

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 correlação<sup>1</sup> de +0,93. Assim, em momentos em que a performance do IMA-B é positiva, espera-se que o retorno dos FIs ocorra na mesma direção e intensidade bastante próxima.

Destacando o período entre abril de 2013 e julho de 2015, no qual o Bacen conduziu uma política de aperto monetário que elevou a meta da taxa básica de juros de 7,25% ao ano para 14,25% ao ano, o IFIX apresentou variação negativa de 5,05%. Excluindo-se o efeito dos rendimentos distribuídos pelos FIs, ou seja, levando-se em consideração apenas o valor das cotas, a variação negativa foi de 17,9%.

Este movimento, combinado com o momento desfavorável do ciclo do mercado imobiliário, teve como consequência a desaceleração do crescimento da indústria de FIs, bem como a redução do volume negociado e da quantidade de investidores participantes deste mercado conforme Gráficos 1 a 4 deste Estudo de Viabilidade.

Por conta disso, inclusive, as cotas dos FIs que atualmente compõem o IFIX chegaram a negociar em valor inferior ao do patrimônio líquido destes FIs, que reflete o valor de avaliação dos ativos que compõem suas carteiras. Em janeiro de 2016, as cotas dos FIs considerados atingiram desconto médio de 27%, o maior da série histórica.

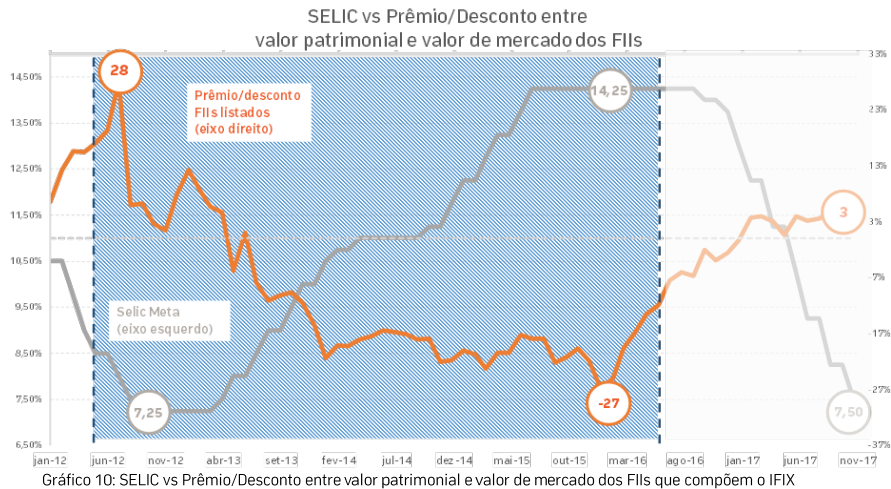


Gráfico 10: SELIC vs Prêmio/Desconto entre valor patrimonial e valor de mercado dos FIs que compõem o IFIX

Fonte: Hedge Investments, Economática e Bacen.

\*Data base: Novembro - 2017.

A partir de 2016, ano em que o Bacen iniciou um movimento de afrouxamento monetário e consequente redução da taxa SELIC, as cotas dos FIs negociados foram positivamente impactadas. Entre dezembro de 2015 e setembro de 2017, o IFIX apresentou variação positiva de 57,6%. Excluindo-se o efeito dos rendimentos distribuídos pelos FIs, ou seja, levando-se em consideração apenas o valor das cotas, a variação positiva foi de 34,5%.

Em adição ao movimento de valorização das cotas, o valor patrimonial dos FIs foi reduzido em função da reavaliação dos imóveis, fruto de um cenário econômico desfavorável e momento negativo do ciclo do mercado imobiliário. Isto fez com que a relação entre o valor de mercado e o valor patrimonial dos FIs fosse revertida para um prêmio de 3%, em novembro de 2017.

<sup>1</sup> 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

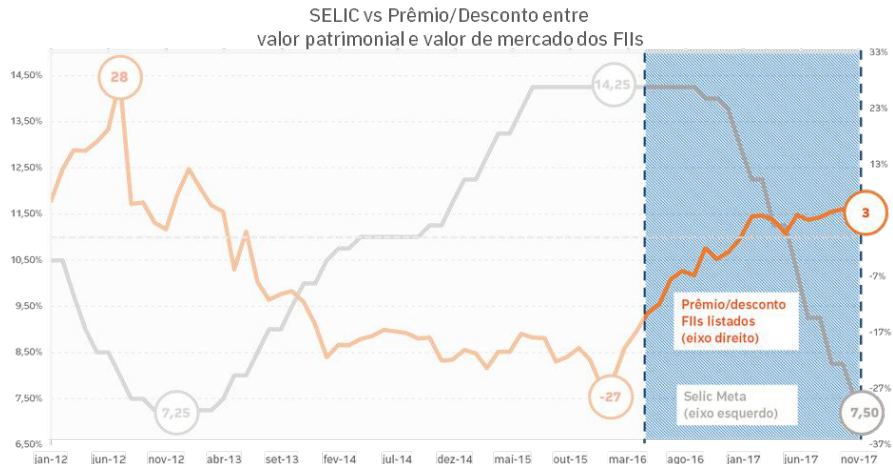


Gráfico 11: SELIC vs Prêmio/Desconto entre valor patrimonial e valor de mercado dos FIIs que compõem o IFIX  
Fonte: Hedge Investments, Economática e Bacen.  
\*Data base: Novembro-2017.

#### 4. Mercado Imobiliário

A grande maioria dos FIIs 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.

Conforme dados do Sistema Buildings, o estoque total de escritórios na cidade de São Paulo totalizava, no fechamento do terceiro trimestre de 2017, aproximadamente 15,5 milhões de m<sup>2</sup>. Deste total, 10,5 milhões de m<sup>2</sup> (68%) são de empreendimentos classificados com perfil corporativo. Destes, 7,6 milhões de m<sup>2</sup> são classificados como AAA, AA, A, BB e B em função de suas características técnicas, totalizando 794 edifícios. É nesta classe de ativos que se concentra parcela relevante dos investimentos realizados por investidores profissionais no mercado imobiliário, inclusive os FIIs, de modo que as análises abaixo destacadas contemplam o comportamento desta classe de empreendimentos ao longo dos últimos dez anos.

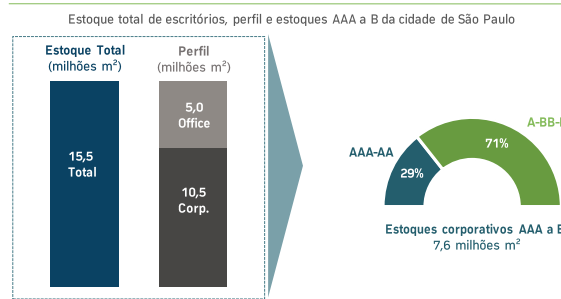


Gráfico 12: Estoque total de escritórios, perfil e estoques AAA a B da cidade de São Paulo  
Fonte: Hedge Investments e Buildings.  
\*Data base: 3º trimestre de 2017.



O período compreendido entre os anos de 2007 e 2011 indica uma entrega de 155 mil novos m<sup>2</sup> por ano, na média, enquanto que a absorção líquida, ou seja, o volume de novas locações menos o total de espaços devolvidos, neste mesmo período foi de 220 mil m<sup>2</sup> ao ano. Este desequilíbrio gerado em função da demanda por espaços significativamente maior do que a entrega de novos imóveis reduziu substancialmente a taxa de vacância deste mercado, de 8,8% no final de 2006 para 2,0% no encerramento de 2011. Este contexto de vacância baixa pressionou positivamente os preços das locações praticados, tornando o ambiente favorável para os proprietários de imóveis, o que estimulou um aumento no 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 cinco anos seguintes, entre 2012 e 2016. Neste período, o volume médio de novas entregas subiu para aproximadamente 410 mil m<sup>2</sup> por ano, enquanto que a absorção líquida reduziu para 124 mil m<sup>2</sup> ao ano, chegando a ser negativa em 2016. 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 19,4% no fechamento de 2016 e 19,2% no encerramento do terceiro trimestre de 2017.

Mesmo o mercado passando por este momento adverso, ainda existem cerca de 570 mil m<sup>2</sup> em construção para serem entregues nos próximos anos. Projetando-se uma absorção líquida de 125 mil m<sup>2</sup> por ano, em linha com a média de 2012 a 2016, a taxa de vacância deste mercado deverá atingir seu maior valor entre 2017 e 2018. A partir de então, espera-se uma redução da oferta, com uma reversão de tendência na taxa de vacância, que deverá reduzir.

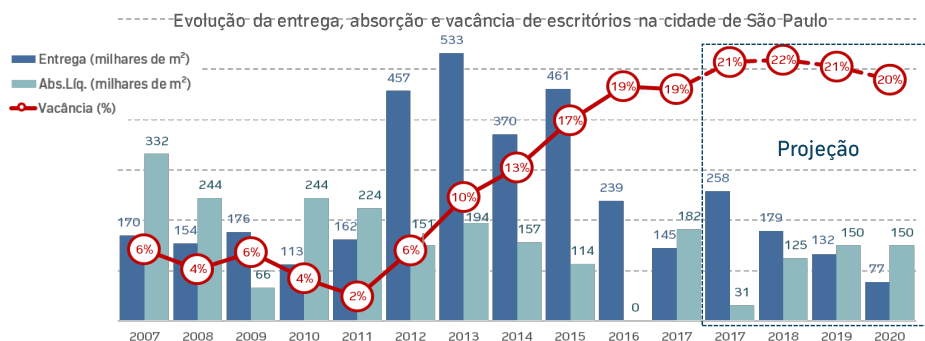


Gráfico 13: Evolução da entrega, absorção e vacância de escritórios na cidade de São Paulo

Fonte: Hedge Investments e Buildings

\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Contudo, mesmo considerando que o mercado ainda esteja passando por um momento de desequilíbrio de oferta e demanda, ao separar a análise em duas classes de ativos, verifica-se que há uma distinção entre o momento dos imóveis AAA/AA e os imóveis A/BB/B.

O mercado de empreendimentos de alto padrão, que em 2011 representava um estoque total de 836 mil m<sup>2</sup> e taxa de vacância próxima a 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 25% em 2016, ano em que a área total construída ultrapassou 2 milhões de m<sup>2</sup>. Este desequilíbrio entre 2011 e 2017 teve impacto no preço pedido para os AAA/AA com redução de 34%. O efeito da redução do preço desses imóveis acabou por permitir que o total de área ocupada deste segmento dobrasse ao longo dos anos. Por fim, destaca-se que entre o fechamento de 2016 e o terceiro trimestre de 2017, a taxa de vacância dos imóveis AAA/AA reverteu o

movimento de alta, reduzindo para 20%, o que indica que esta tipologia de imóveis iniciou o movimento de recuperação, diferentemente do que se observa nos imóveis A/BB/B.

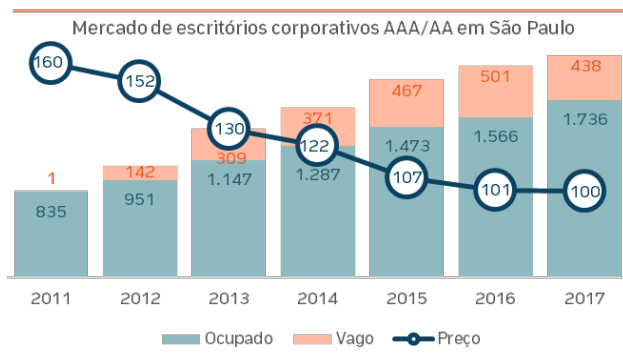


Gráfico 14: Mercado de escritórios corporativos AAA/AA em São Paulo  
Fonte: Hedge Investments e Buildings  
\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Já os empreendimentos classe A/BB/B praticamente não tiveram variação no estoque no período. Por outro lado, o total de área ocupada reduziu de 5,3 milhões de m<sup>2</sup> em 2011 para 4,4 milhões de m<sup>2</sup> no terceiro trimestre de 2017, fazendo com que a vacância saísse de 2,3% para 19% neste mesmo período, o que indica que esta classe de ativos ainda precisará de mais tempo para recuperação.

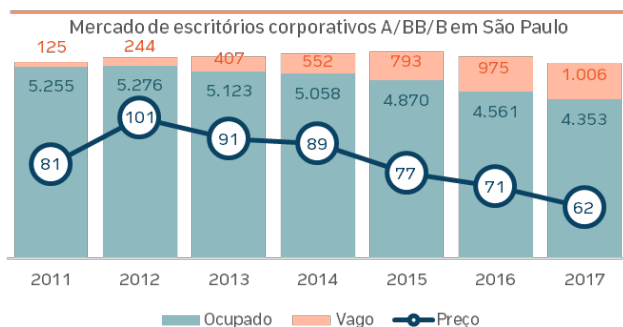


Gráfico 15: Mercado de escritórios corporativos A/BB/B em São Paulo  
Fonte: Hedge Investments e Buildings  
\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Em seguida, os FIs do segmento de Shopping Center possuem grande representatividade. Este mercado também passou por momentos desafiadores ao longo dos últimos anos devido ao cenário econômico enfraquecido. Com o aumento do desemprego somado à queda da renda em termos reais e crédito restrito, o consumo das famílias brasileiras recuou drasticamente, impactando diretamente o varejo. O volume de vendas do comércio varejista reduziu 6,2% em 2016, conforme apontado pela Pesquisa Mensal do Comércio (PMC), sendo o pior resultado anual desde 2011, início da série histórica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Os Gráficos 16 e 17 demonstram a evolução de área bruta locável (ABL) e do faturamento do setor em termos reais. O momento favorável percebido em anos anteriores fez com que novos empreendimentos fossem concebidos de forma a gerar um desequilíbrio entre oferta e demanda a partir de 2013 e consequente queda de produtividade dos Shopping Centers (levando-se em consideração o faturamento por ABL).

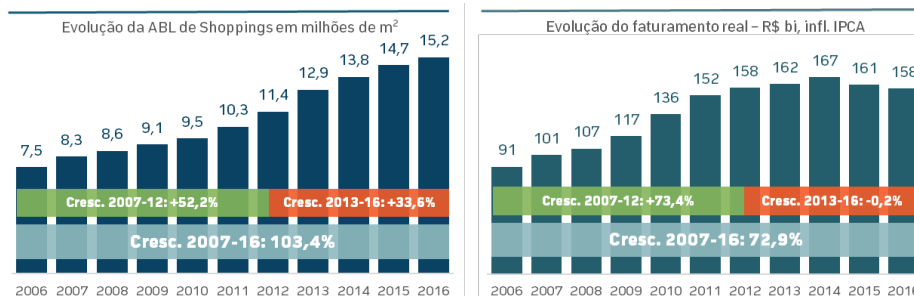


Gráfico 16: Evolução da ABL de Shoppings em milhões de metros quadrados  
Gráfico 17: Evolução do faturamento real de Shoppings, inflacionado pelo IPCA, em bilhões de reais  
Fonte: Hedge Investments, Abrasce e IBGE.

A expectativa para os próximos anos é de redução significativa de novos projetos. No que tange à demanda, espera-se que, a curto prazo, o impulso ao consumo venha da melhoria das variáveis econômicas, tais como inflação baixa, redução da taxa de juros, aumento do poder de compra por meio tanto da geração de novos empregos como do aumento da renda, com impacto positivo no varejo em geral, incluindo o mercado de Shopping Centers. Assim, espera-se um reequilíbrio entre oferta e a demanda neste segmento, trazendo uma perspectiva positiva para o setor.

Por fim, vale destacar o comportamento do segmento de Imóveis Logísticos e Industriais, que, assim como os demais, teve um excesso na oferta de novas áreas somado à redução da demanda em função do momento econômico, ocasionando aumento expressivo da vacância e redução nos níveis de aluguel.

Ao longo dos últimos anos, o mercado de galpões recebeu um alto volume de novos investimentos, o que impactou diretamente a quantidade de novas entregas. Conforme dados do sistema Buildings, de 2013 a 2016 o mercado de condomínios logísticos em São Paulo recebeu 4,7 milhões de novos m², o que representa uma média de aproximadamente 1,2 milhões por ano, e um crescimento de 71% em relação ao estoque total deste mercado no fechamento de 2012.

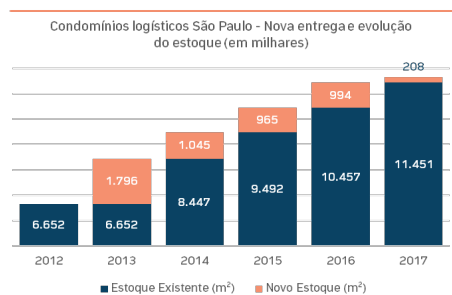


Gráfico 18: Condomínios logísticos São Paulo - Nova entrega e evolução do estoque (em milhares)  
Fonte: Hedge Investments e Buildings  
\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Neste mesmo período, a absorção líquida, ou seja, o volume de novas locações menos o total de espaços devolvidos, foi de aproximadamente 700 mil m<sup>2</sup> por ano. Assim, apesar da demanda por ocupação de condomínios logísticos ter sido positiva, fruto da expansão econômica, este volume foi bastante inferior ao volume de novos galpões produzidos, o que fica evidente no Gráfico 19, abaixo.

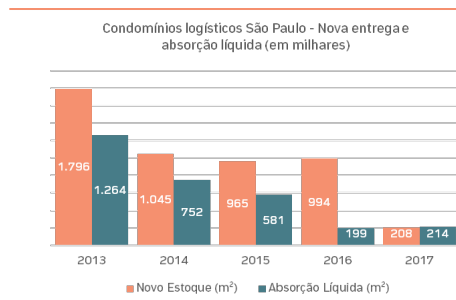


Gráfico 19: Condomínios logísticos São Paulo - Nova entrega e absorção líquida (em milhares)  
Fonte: Hedge Investments e Buildings  
\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Este desequilíbrio impactou diretamente a quantidade de imóveis disponíveis, fazendo com que a vacância subisse de aproximadamente 18% em 2012 para 27,1% no fechamento do 3º trimestre de 2017, e reduziu os preços pedidos de R\$ 19,5/m<sup>2</sup> para R\$ 18,8/m<sup>2</sup>. Considerando que neste período a diferença entre os preços pedidos e transacionados de locação aumentou, é esperado que a queda nos preços das locações dos imóveis tenha sido ainda maior.

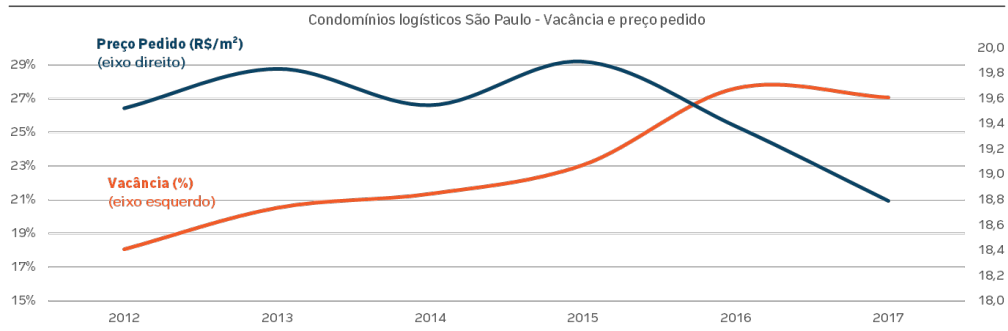


Gráfico 20: Condomínios logísticos São Paulo - Vacância e preço pedido  
Fonte: Hedge Investments e Buildings  
\*Data base: 3º trimestre de 2017.

Por conta do momento recente, desfavorável aos proprietários de imóveis, o volume de investimentos no mercado de condomínios logísticos tende a ser drasticamente reduzido. Este movimento é verificado no Gráfico 19, com a indicação do novo estoque já entregue no acumulado dos 3 trimestres de 2017, totalizando aproximadamente 208 mil m<sup>2</sup>. Anualizando este indicador, é esperado que o volume total de novos galpões entregue em 2017 seja 77% menor do que a média dos últimos 4 anos. Esta característica deve-se principalmente ao fato do ciclo reduzido de produção do mercado de galpões, quando comparado a outras classes de ativos imobiliários (de 18 a 24 meses), conferindo maior agilidade nos ajustes e movimentos de mercado. Assim, um menor volume de entregas esperado, se combinado com

uma retomada do crescimento econômico e consequente busca de ocupação por novos espaços, deve trazer perspectivas positivas para o mercado de imóveis deste segmento.

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 FIIs. 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.

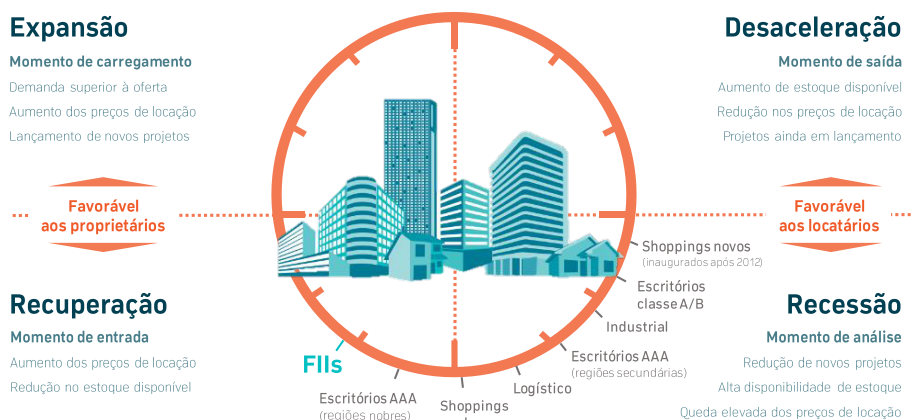


Gráfico 21: Ciclo do mercado imobiliário  
Fonte: Hedge Investments

### 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 22 compara o comportamento do *dividend yield* de uma cesta dos 20 FIIs mais representativos do IFIX (73% do índice) com o juro real, neste caso representado pela taxa da NTN-B 2024.

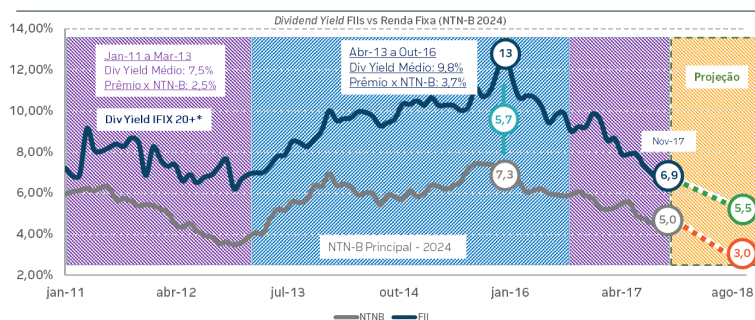


Gráfico 22: Dividend Yield FIIs vs Renda Fixa (NTN-B 2024)  
Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.  
\*Data base: Novembro-2017 e projeção até Agosto-2018.

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 2,4%. 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 3,6%, conforme Gráfico 23.

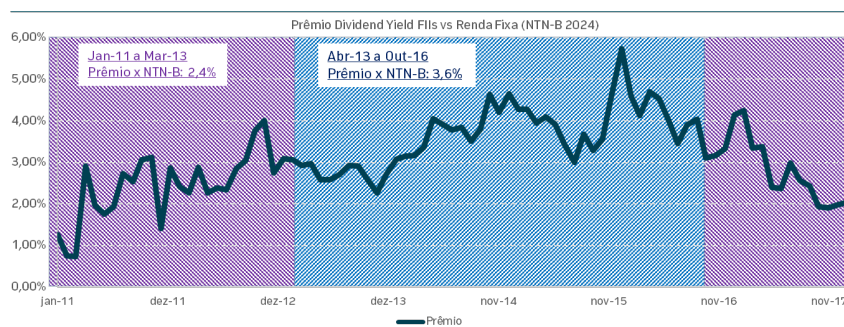


Gráfico 23: Prêmio Dividend Yield FILs vs Renda Fixa (NTN-B 2024)

Fonte: Hedge Investments, B3 e Economática.

\*Data base: Novembro-2017.

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 FILs, acompanhando o comportamento da NTN-B, como o prêmio, que em janeiro de 2016 chegou em 5,7%, atingiu o patamar de 1,9% em novembro de 2017.

## 6. Perspectivas

Espera-se que este movimento de valorização das cotas dos FILs, verificado no período recente, permaneça, visto que os dois efeitos que refletiram negativamente no resultado dos FILs 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.

De acordo com o Boletim Focus divulgado pelo Bacen em 15 de dezembro de 2017, projeta-se que a taxa Selic chegue na média de 6,75% ao ano em 2018.



Gráfico 24: Evolução e projeção da taxa Selic

Fonte: Hedge Investments e Bacen.

\*Data base: Dezembro-2017 e projeção até dezembro-2018.

Conclui-se então, que o ciclo iniciado em 2016 e mantido em 2017, primordialmente em função da redução da taxa de juros, tende a se manter positivo, visto que por um lado espera-se manutenção do juros no patamar de 6,75% a.a. e, por outro, o mercado imobiliário inicia uma fase de recuperação.

O Cenário Base deste Estudo de Viabilidade leva em consideração: (i) a estabilização do juro real no patamar de 3,00% ao ano, sendo a taxa SELIC em 6,75% ao ano e inflação anual de 3,75%; e (ii) a estabilização do prêmio em 2,50%.

Este cenário se traduz em um *dividend yield* estabilizado para os FIs de 5,50% ao ano e traz como resultado uma potencial valorização das cotas no curto prazo de aproximadamente 25,8%. Esta valorização não contempla o potencial de aumento nos rendimentos, fruto de melhorias advindas da gestão dos FIs, bem como da retomada do mercado imobiliário – redução de vacância e aumento dos aluguéis.

A tabela a seguir apresenta cenários de valorização potencial das cotas dos FIs, considerando a sensibilidade no resultado em função de diferentes níveis de juros e prêmio.

Cenário	Base	Otimista	Conservador
Yield Atual - FIs*	6,92%	6,92%	6,92%
Taxa de juros (a)	6,75%	6,50%	7,00%
Inflação (b)	3,75%	3,75%	3,75%
Juro Real (c = a - b)	3,00%	2,75%	3,25%
Prêmio (FII vs NTN) (d)	2,50%	2,00%	3,00%
Yield Futuro - FIs (c+d)	5,50%	4,75%	6,25%
Valorização potencial	25,8%	45,7%	10,7%

\*20 principais fundos que compõem o IFIX

## 7. Premissas e Resultados

Este Estudo de Viabilidade considera o início das operações do Fundo em fevereiro de 2018 com distribuição de cotas da primeira emissão em montante total de R\$ 300.000.000 (média entre valor mínimo e valor da oferta). Caso o volume distribuído seja inferior ou superior, os investimentos serão realizados em velocidade maior ou menor, respectivamente, e em proporção similar, 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: (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 FII analisado; (v) perspectivas de mercado em relação aos ativos que compõem o FII 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 FII; (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. No anexo I, encontra-se o resumo das informações desses fundos com base nos dados referentes ao fechamento do mês de setembro de 2017.

Para aproximadamente 40 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.

Como premissa inicial, referência para as projeções consideradas neste estudo, foram selecionados 30 ativos para possível composição da carteira teórica do Fundo. Esses 28 FIs totalizavam aproximadamente R\$ 15 bilhões em valor de mercado no fechamento de novembro de 2017, tendo negociado um montante aproximado de R\$ 4 bilhões no mercado secundário nos doze meses anteriores.

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.

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 acima indicados. Considerando oportunidades já mapeadas para investimento, projeta-se que em dois meses de operação o Fundo atingirá alocação de 98% nos ativos alvo selecionados, de forma que para efeitos de análise de rentabilidade serão considerados dois meses para estabilização da carteira inicial de investimentos.

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.

Além disso, a expectativa de retomada do mercado imobiliário com redução dos níveis de vacância e aumento dos aluguéis traz para alguns FIs 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 abaixo para os primeiros sessenta meses de operação do Fundo. É possível verificar o fluxo mensal no Anexo II deste Estudo de Viabilidade.

Fluxo Anual - R\$	Mês 1 e 2	Mês 3 a 12	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas	3.638.965	19.644.160	24.911.731	25.909.280	26.834.727	27.962.207
Despesas	-311.728	-1.591.494	-1.984.109	-2.068.433	-2.156.342	-2.247.986
<b>Resultado</b>	<b>3.327.237</b>	<b>18.052.667</b>	<b>22.927.623</b>	<b>23.840.846</b>	<b>24.678.385</b>	<b>25.714.221</b>
Rendimento	2.700.000	18.630.000	22.968.000	23.796.000	24.624.000	25.812.000
R\$/Cota	0,90	6,21	7,66	7,93	8,21	8,60
<b>Dividend Yield Anual</b>	<b>5,40%</b>	<b>7,45%</b>	<b>7,66%</b>	<b>7,93%</b>	<b>8,21%</b>	<b>8,60%</b>

Dado o valor inicial da cota de R\$ 100,00 e os rendimentos distribuídos projetados ao longo do período, conclui-se que o Fundo possui expectativa de *dividend yield* médio anualizado de 7,6% nos três primeiros anos de operação após o



período inicial de investimentos (primeiro e segundo mês de operação). Este *dividend yield* é líquido de custos e de impostos incidentes na carteira de investimentos.

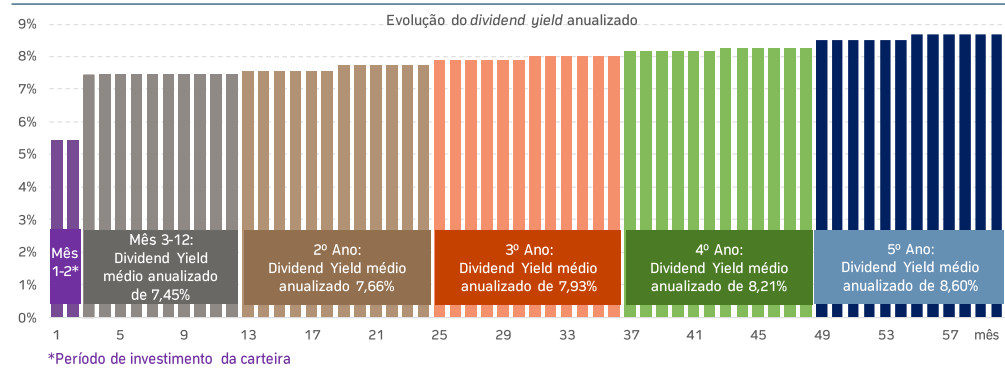


Gráfico 25: Evolução do *dividend yield* anualizado projetado  
Fonte: Hedge Investments

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\$ 149,24 (equivalente a R\$ 8,21 de rendimento por cota esperado para os 12 meses seguintes, dividido pelo *dividend yield* médio da indústria de 5,50% projetado no Cenário Base), tem-se uma taxa interna de retorno do investimento de 21,5% ao ano, líquida dos custos e impostos da carteira do Fundo e bruta de impostos para o investidor.

## 8. Análise de Sensibilidade

Os resultados acima obtidos são projeções que levam em consideração um cenário base de comportamento do mercado imobiliário e consequente projeção de rendimento dos FIIs investidos e do nível de taxa de juros e do prêmio existente entre o *dividend yield* dos FIIs vs. o juro real. Variações nesses indicadores causam impacto direto na projeção de resultado, conforme observado na tabela abaixo.

Cenários	Base	Otimista	Conservador
Projeção de Rendimentos *	Base	+10%	-10%
Yield Médio (Período) **	7,69%	8,05%	7,36%
Yield Futuro (Saída)	5,50%	4,75%	6,25%
TIR (Período)	21,5%	29,6%	14,7%

\*variação da expectativa de rendimentos futuros de FIIs que possuem projeção vinculada ao desempenho das locações e dos aluguéis;

\*\* não considera o período de investimento

## 9. Estudo de Caso – TOP FOFII

Em outubro de 2014, foi estruturado o CSHG TOP FOFII (TFOF), fundo de investimento imobiliário atualmente gerido pela Hedge Investments, que tem como política investir os recursos em cotas de FIIs listados com objetivo principal de obter ganho de capital através da valorização dessas cotas.

Com prazo de duração até julho de 2020, o TFOF seguiu a estratégia inicialmente desenvolvida acreditando que, em algum momento, seja em função de variações na taxa de juros, seja por melhorias nos resultados dos FIIs investidos, o valor das cotas dos FIIs no mercado secundário deveria novamente se aproximar do valor contábil.

Atuando neste cenário com objetivo de implementar a estratégia acima definida, o TFOF apresentou, desde o início, resultado acumulado superior ao observado pelo IFIX.

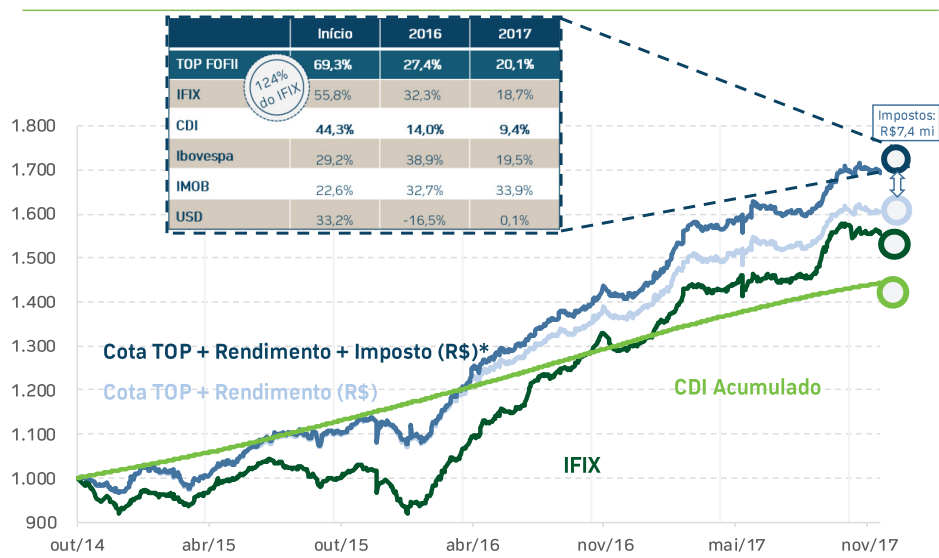


Gráfico 26: Retorno do fundo TOP FOFII  
Fonte: Hedge Investments, Bacen e B3  
\*Data base: Novembro-2017.

Importante notar que, no caso dos FIIs, 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, o Gráfico 26 apresenta o conceito de retorno total ajustado, desconsiderado do valor da cota contábil do fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o *benchmark*.

Desconsiderando este fator, a rentabilidade acumulada do TFOF desde seu início é de 69,3% contra 55,8% do IFIX, ou seja, o resultado do TFOF foi equivalente à 124% do seu *benchmark*.

Vale destacar que o TFOF investiu cerca de R\$ 162 milhões, valor que representa 1,9 vezes o valor captado, e já realizou desinvestimentos no total de aproximadamente R\$ 82 milhões.

Uma parcela relevante desses investimentos foram possíveis através de um acesso diferenciado a operações especiais tais como negociações diretas via block trades e acesso a emissões.

## Anexo I – Dados FII's Listados

Código de Negociação B3	Nome FII	Classificação Anbima	Tipologia	Participação IFIX 1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota (R\$) 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor da Cota / Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
ABCP11	Grand Plaza Shopping	Renda Gestão Passiva	Shopping	3,86%	24.607	18,50	11,21	1.128.854.553	1,65	0,95	5,15%
AEFI11	Aesapar	Renda Gestão Passiva	Educacional	0,40%	262.683	154,01	131,63	115.892.525	1,17	14,48	9,40%
AGCX11	Agências Caixa	Híbrido Gestão Ativa	Agências	1,77%	397.430	1.278,06	1.083,10	517.614.300	1,18	103,31	8,08%
ALM11	Torre Almirante	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,72%	198.846	2.000,00	1.960,78	209.400.000	1,02	207,93	10,40%
ANCR11B	Ancar IC	Renda Gestão Ativa	Shopping	-	286	1.700,00	2.698,41	766.892.100	0,63	104,59	6,15%
AQLL11	Aquila	Híbrido Gestão Ativa	Logístico/Industrial	-	5.419	449,26	1.871,92	43.997.829	0,24	0,00	0,00%
ARFI11B	AQ3 RENDA	Híbrido Gestão Ativa	Logístico/Industrial	-	0	1.592,89	1.531,63	181.299.554	1,04	0,00	0,00%
ATCR11	Ático Renda	Renda Gestão Ativa	Logístico/Industrial	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
ATSA11B	Shop. Populares	Desenv. para Renda Gestão Ativa	Shopping	-	95.582	1.178,99	1.339,76	202.220.365	0,88	17,00	1,44%
BBFI11B	BB Progressivo	Renda Gestão Passiva	Corporativo	1,19%	542.059	2.680,00	3.308,64	348.400.000	0,81	273,61	10,21%
BBIM11	BB Receíveis Imobiliários	TVM Gestão Ativa	CRI	-	0	-	-	N/D	-	0,00	N/A
BBPO11	BB Progressivo II	Renda Gestão Passiva	Agências	8,40%	3.038.331	154,50	96,56	2.459.592.105	1,60	11,90	7,70%
BBRC11	BB Renda Corporativa	Desenv. para Renda Gestão Passiva	Agências	0,76%	104.747	139,00	96,53	221.010.000	1,44	9,93	7,14%
BBVJ11	Votor. Cidade Jardim	Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,59%	91.867	63,00	76,83	170.730.000	0,82	2,88	4,58%
BCFF11B	BTG Fundo de Fundos	TVM Gestão Ativa	FoF	1,45%	808.168	70,70	84,17	420.619.823	0,84	6,35	8,98%
BCIA11	Bradesco Carteira Imobiliária	TVM Gestão Ativa	FoF	-	49.556	119,00	116,67	97.593.685	1,02	9,91	8,33%
BCRI11	Banestes Receíveis Imobiliários	TVM Gestão Ativa	CRI	0,46%	218.787	110,00	96,49	133.100.110	1,14	11,34	10,31%
BMI11	Brasílio Machado	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
BMLC11B	BM Brascan Lajes Corporativas	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,31%	66.273	86,00	100,00	85.862.830	0,86	6,53	7,60%
BNFS11	Banrisul Novas Fronteiras	Desenv. para Renda Gestão Ativa	Agências	-	16.486	113,00	88,98	79.100.000	1,27	9,10	8,05%
BPF11	Brasil Plural Absoluto	Renda Gestão Ativa	FoF	0,66%	129.746	96,00	92,31	192.000.000	1,04	8,17	8,51%
BRCR11	BC Fund	Híbrido Gestão Ativa	Corporativo	6,30%	3.107.361	95,35	107,13	1.833.059.603	0,89	7,72	8,10%
BRHT11B	BR Hotéis	Híbrido Gestão Ativa	Hotelaria	-	0	-	-	N/D	-	0,00	N/A
BVAR11	Brasil Varejo	Renda Gestão Passiva	Varejo	-	0	-	-	N/D	-	80,92	N/A
CARE11	Brazilian Graveyard and Death Care	Renda Gestão Ativa	Cemitério	-	138.123	1,80	1,30	82.284.494	1,38	0,00	0,00%
CBOP11	Castello Branco OP	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,39%	145.975	798,80	732,84	113.030.200	1,09	58,80	7,36%

1 Participação do IFIX no 3º quadrimestre de 2017. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 30 de junho e 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de outubro de 2016 e 29 de setembro de 2017. 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 IFIX 1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota (R\$) 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor da Cota / Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
CEOC11	CEO Cyrela Commercial Properties	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,55%	109.409	88,50	75,64	160.689.096	1,17	0,00	0,00%
CNES11	Cenesp	Renda Gestão Passiva	Corporativo	1,15%	75.072	115,00	102,68	339.163.520	1,12	4,59	3,99%
CPTS11B	Capitânia Securities	TVM Gestão Ativa	CRI	0,23%	87.122	99,01	100,01	99.010.000	0,99	11,03	11,14%
CTXT11	Centro Têxtil Internacional	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,60%	62.768	4,82	3,39	175.061.947	1,42	0,40	8,28%
CXCE11B	Caixa Cedeae	Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	38.885	2.500,00	2.252,25	171.295.000	1,11	219,31	8,77%
CXRI11	Caixa Rio Bravo	TVM Gestão Ativa	FoF	0,60%	47.246	1.099,97	1.099,97	173.328.873	1,00	93,65	8,51%
CXTL11	Caixa TRX Logística Renda	Renda Gestão Passiva	Logística	-	13.803	560,00	1.000,00	30.014.320	0,56	49,33	8,81%
DOMC11	Domo	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	18.838	750,00	914,63	131.250.000	0,82	0,00	0,00%
DOVL11B	Dovel	Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	989	1.285,69	1.285,69	76.454.842	1,00	4,40	0,34%
DRIT11B	Multigestão Renda Comercial	Renda Gestão Ativa	Corporativo	-	3.039	116,00	126,09	53.740.132	0,92	9,78	8,43%
EDFO11B	Edifício Ourinvest	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	8.420	285,00	160,11	67.260.000	1,78	21,39	7,51%
EDGA11	BM Edifício Galeria	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,64%	184.014	48,00	82,76	182.978.640	0,58	2,77	5,77%
ELDO11B	Eldorado	Renda Gestão Passiva	Shopping	-	0	-	-	N/D	-	80,02	N/A
EURO11	Europar	Híbrido Gestão Passiva	Logística	0,28%	37.396	210,00	313,43	80.626.560	0,67	10,70	5,10%
FAED11	Anhanguera Educacional	Renda Gestão Passiva	Educacional	0,46%	98.876	207,10	171,16	132.992.993	1,21	18,09	8,73%
FAMB11B	Edifício Almirante Barroso	Renda Gestão Passiva	Corporativo	1,66%	165.775	4.650,00	5.470,59	487.320.000	0,85	432,67	9,30%
FCAS11	Edifício Castelo	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
FCFL11	Campus Faria Lima	Renda Gestão Passiva	Educacional	1,26%	111.675	2.190,00	1.460,00	365.730.000	1,50	131,29	5,99%
FEXC11	BTG Fundo de CRI	TVM Gestão Ativa	CRI	0,48%	447.242	96,00	103,23	140.282.880	0,93	7,38	7,69%
FFCI11	Rio Bravo Renda Corporativa	Renda Gestão Ativa	Corporativo	1,22%	342.475	180,99	177,44	355.975.838	1,02	15,38	8,50%
FIGS11	General Shopping Ativo e Renda	Desenv. para Venda Gestão Passiva	Shopping	0,74%	707.282	83,92	88,34	217.478.680	0,95	10,00	11,92%
FIIB11	Industrial do Brasil	Híbrido Gestão Passiva	Logística	0,87%	168.169	384,00	355,56	263.040.000	1,08	27,19	7,08%
FIIP11B	RB Capital Renda I	Renda Gestão Ativa	Logística	0,62%	106.461	194,47	178,41	180.305.194	1,09	17,50	9,00%
FINF11	Infra Real Estate	Híbrido Gestão Ativa	Logística	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
FISD11	São Domingos	Híbrido Gestão Ativa	Residencial	-	-	203,32	203,32	134.430.508	1,00	0,00	0,00%
FIWN11	Vida Nova	Renda Gestão Passiva	Shopping	-	532	6,00	16,67	56.475.780	0,36	0,00	0,00%

1 Participação do IFIX no 3º quadrimestre de 2017. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 30 de junho e 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de outubro de 2016 e 29 de setembro de 2017. 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 IFIX 1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota (R\$) 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor da Cota / Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
FIXX11	Fator IFIX	TVM Gestão Ativa	FoF	0,11%	14.924	89,50	86,89	32.754.494	1,03	7,88	8,80%
FLMA11	Square Faria Lima	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,57%	39.297	2,41	2,65	166.370.735	0,91	0,22	9,23%
FLRP11	Floripa Shopping	Renda Gestão Passiva	Shopping	0,19%	21.707	1.060,00	1.232,56	49.920.480	0,86	75,04	7,08%
FMOF11	Memorial Office	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	60.839	111,50	132,74	56.642.892	0,84	2,69	2,41%
FOFT11	TOP FOFII 2	TVM Gestão Ativa	FoF	-	48.258	900,00	947,37	107.643.600	0,95	67,30	7,48%
FPAB11	Projeto Água Branca	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	19.737	353,96	364,91	265.470.000	0,97	21,65	6,12%
FPNG11	PEDRA NEGRA	Não disponível	Lajes Corporativas	-	0	-	-	N/D	-	9,63	N/A
FTCE11B	Opportunity	Híbrido Gestão Ativa	Corporativo	-	14.172	2.924,42	2.953,96	2.024.450.216	0,99	240,49	8,22%
FVBI11	VBI FL 4440	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,76%	185.904	103,02	96,28	221.493.000	1,07	5,78	5,61%
FVPQ11	Via Parque	Renda Gestão Passiva	Shopping	-	1.987	184,46	177,37	482.575.767	1,04	13,39	7,26%
GGRC11	GGR Copevi	Híbrido Gestão Ativa	Logística	-	1.069.815	123,86	105,86	175.114.135	1,17	2,54	2,05%
GRLV11	GR Louveira	Desenv. para Renda Gestão Passiva	Logística	0,42%	301.558	1.150,00	1.105,77	123.455.950	1,04	82,80	7,20%
GWIR11	GWI Renda Imobiliária	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	37.631	209,00	209,00	79.841.553	1,00	15,00	7,18%
HCRH11	Hospital da Criança	Renda Gestão Passiva	CRI	0,24%	42.939	349,50	298,72	69.900.000	1,17	27,87	7,97%
HGBS11	Brasil Shopping	Renda Gestão Ativa	Shopping	4,41%	1.108.959	2.400,00	2.162,16	1.289.980.800	1,11	157,20	6,55%
HGCR11	Recebíveis Imobiliários	TVM Gestão Ativa	CRI	0,38%	76.222	1.070,00	1.000,00	112.038.630	1,07	108,00	10,09%
HGJH11	JHSF Prime Offices	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,79%	187.407	1.394,99	1.033,33	230.173.350	1,35	90,00	6,45%
HGLG11	Logística	Renda Gestão Ativa	Logística	2,99%	635.172	1.304,32	1.105,36	443.599.232	1,18	104,40	8,00%
HGRE11	Real Estate	Renda Gestão Ativa	Corporativo	3,98%	1.174.390	1.580,00	1.476,64	1.166.529.800	1,07	117,60	7,44%
HTMX11	Hotel Maxinvest	Renda Gestão Passiva	Hotelaria	0,29%	215.761	119,90	146,22	134.163.304	0,82	6,22	5,18%
JPPC11	JPP Capital	Híbrido Gestão Ativa	Residencial	-	375	900,00	803,57	49.500.000	1,12	3,87	0,43%
JRDM11	Shopping Jardim Sul	Renda Gestão Passiva	Shopping	0,67%	132.758	88,00	83,81	195.629.280	1,05	6,54	7,43%
JSRE11	JS Multigestão	Híbrido Gestão Ativa	CRI	2,15%	1.306.961	97,55	108,39	629.484.687	0,90	9,99	10,24%
JTPR11	JT Prev FII Des. Habitac.	Desenv. para Venda Gestão Ativa	Residencial	-	-	100,00	104,17	21.467.500	0,96	0,00	0,00%
KINP11	Even Permuta Kinea	Não disponível	Residencial	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
KNCR11	Kinea Rend. Imob.	TVM Gestão Ativa	CRI	10,04%	3.223.370	104,63	104,63	2.939.990.313	1,00	11,28	10,78%

1 Participação do IFIX no 3º quadrimestre de 2017. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 30 de junho e 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de outubro de 2016 e 29 de setembro de 2017. 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 IFIX 1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota (R\$) 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor da Cota / Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
KNIP11	Kinea Índice de Preços	TVM Gestão Ativa	TVM	3,70%	544.674	107,00	102,88	1.082.850.700	1,04	8,20	7,66%
KNRE11	Kinea II Real Estate Equity	Desenv. para Venda Gestão Ativa	Residencial	-	25.019	0,97	1,18	179.907.464	0,82	0,03	2,78%
KNRI11	Kinea Renda Imob.	Renda Gestão Ativa	Corporativo	8,97%	2.155.069	169,05	143,26	2.624.367.193	1,18	11,04	6,53%
LATR11B	Lateres	Desenv. para Venda Gestão Ativa	Residencial	-	0	-	-	N/D	-	39,01	N/A
MAXR11	Max Retail	Renda Gestão Passiva	Varejo	-	32.907	1.900,02	1.652,19	112.566.685	1,15	146,65	7,72%
MBRF11	Mercantil do Brasil	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,38%	85.029	1.080,00	1.285,71	109.797.120	0,84	83,24	7,71%
MFI11	Mérito	Híbrido Gestão Ativa	Residencial	0,68%	436.168	120,50	106,64	109.408.578	1,13	14,04	11,65%
MXRF11	Maxi Renda	TVM Gestão Ativa	CRI	1,03%	585.073	9,59	10,31	301.920.273	0,93	0,96	10,01%
NCHB11	NCH Brasil Recebíveis Imobiliários	TVM Gestão Ativa	CRI	-	0	-	-	N/D	-	0,00	N/A
NSLU11	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Renda Gestão Passiva	Hospital	0,94%	184.834	240,50	192,40	275.324.400	1,25	18,10	7,52%
NVHO11	Novo Horizonte	Renda Gestão Ativa	Hospital	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
ONEF11	The One	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,41%	104.031	1.310,00	1.056,45	119.341.000	1,24	70,30	5,37%
OUJP11	Ourininvest JPP	Não disponível	CRI	-	36.114	99,01	101,03	71.287.200	0,98	3,47	3,51%
PABY11	Panamby	Desenv. para Venda Gestão Passiva	Residencial	-	306	24,22	242,20	18.368.448	0,10	0,00	0,00%
PLRI11	Polo Recebíveis Imobiliários	TVM Gestão Ativa	CRI	0,37%	15.373	112,00	104,67	106.882.048	1,07	19,73	17,62%
PORD11	Polo Recebíveis Imobiliários II	TVM Gestão Ativa	CRI	0,35%	132.423	102,00	103,03	102.000.000	0,99	12,40	12,16%
PQDP11	Parque Dom Pedro Shopping Center	Renda Gestão Passiva	Shopping	2,68%	139.100	3.285,00	2.607,14	783.396.945	1,26	158,55	4,83%
PRSN11B	Personale	Desenv. para Venda Gestão Ativa	Corporativo	-	0	-	-	N/D	-	0,00	N/A
PRSV11	Presidente Vargas	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,29%	33.222	434,00	647,76	84.630.000	0,67	22,84	5,26%
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido	TVM Gestão Passiva	Residencial	0,28%	89.877	64,00	100,00	80.266.496	0,64	3,67	5,74%
RBCB11	Rio Bravo Crédito Imobiliário I	TVM Gestão Ativa	CRI	-	2.960	459,99	298,69	24.425.469	1,54	54,55	11,86%
RBDS11	RB Capital Desenvolvimento Residencial II	Desenv. para Venda Gestão Ativa	Residencial	-	6.436	440,00	586,67	55.670.120	0,75	14,42	3,28%
RBGS11	RB Capital General Shopping Sulacap	Renda Gestão Passiva	Shopping	0,16%	61.808	44,20	92,08	47.647.600	0,48	3,59	8,12%
RBRD11	RB Capital Renda II	Renda Gestão Passiva	Varejo	0,52%	104.144	81,88	75,12	151.624.238	1,09	8,28	10,11%
RBRF11	RBR Alpha	Não disponível	FoF	-	-	100,80	-	N/D	-	0,00	0,00%
RBVO11	Rio Bravo Crédito Imobiliário II	TVM Gestão Ativa	CRI	0,12%	28.624	60,00	60,61	30.949.440	0,99	6,83	11,38%

1 Participação do IFIX no 3º quadrimestre de 2017. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 30 de junho e 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de outubro de 2016 e 29 de setembro de 2017. 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

20

Código de Negociação B3	Nome FI	Classificação Anbima	Tipologia	Participação IFIX 1	Liquidez Diária Média 90d (R\$) 2	Valor de Mercado da Cota (R\$) 3	Valor Patrimonial da Cota (R\$) 4	Valor de Mercado do Fundo (R\$) 5	Valor da Cota / Valor Patrimonial	Rendimento Últimos 12M 6	Dividend Yield 7
RDES11	Renda de Escritórios	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	13.441	65,00	86,67	48.230.000	0,75	2,38	3,66%
REIT11B	REIT Riviera	TVM Gestão Ativa	CRI	-	0	-	-	N/D	-	64,29	N/A
RNDP11	BB Renda de Papéis	TVM Gestão Ativa	CRI	0,38%	37.754	1.037,79	1.037,79	111.542.707	1,00	114,48	11,03%
RNGO11	Rio Negro	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,87%	264.790	94,76	93,82	253.577.760	1,01	7,09	7,48%
SAAG11	Santander Agências	Renda Gestão Passiva	Agências	2,75%	1.180.360	143,00	92,26	805.306.216	1,55	10,16	7,10%
SAIC11B	SIA Corporate	Desenv. para Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	0	-	-	N/D	-	8,90	N/A
SCPF11	SCP	Renda Gestão Passiva	Shopping	-	8.913	12,90	11,12	54.180.000	1,16	1,01	7,85%
SDIL11	SDI Logística Rio	Renda Gestão Passiva	Logística	0,45%	124.642	90,72	97,55	130.532.744	0,93	6,93	7,64%
SFND11	São Fernando	Renda Gestão Ativa	Corporativo	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
SHDP11B	Shopping Parque D. Pedro	Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
SHPH11	Shopping Páto Higienópolis	Renda Gestão Passiva	Shopping	1,84%	32.468	925,00	612,58	534.976.525	1,51	43,60	4,71%
SPAF11	SPA	Híbrido Gestão Ativa	Shopping	-	0	-	-	N/D	-	36,51	N/A
SPTW11	SP Downtown	Renda Gestão Ativa	Corporativo	0,45%	154.651	73,36	73,36	131.901.280	1,00	6,72	9,16%
TBOF11	TB Office	Renda Gestão Passiva	Corporativo	2,51%	385.422	72,70	63,77	730.635.000	1,14	2,81	3,87%
TFOF11	TOP FOFII	TVM Gestão Ativa	FoF	-	7.477	1.300,00	1.287,13	110.568.900	1,01	122,10	9,39%
TGAR11B	TG Ativo Real	Híbrido Gestão Ativa	Híbrido	-	-	110,10	131,07	22.452.363	0,84	2,10	1,91%
THRA11	Thera Corporate	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,52%	178.199	102,00	91,89	150.218.256	1,11	2,06	2,01%
TRNT11	Torre Norte	Renda Gestão Passiva	Corporativo	-	34.093	162,99	168,03	641.457.250	0,97	7,43	4,56%
TRXL11	TRX Realty Logística Renda I	Renda Gestão Passiva	Logística	0,46%	117.839	80,85	90,84	133.347.441	0,89	4,19	5,19%
TSNC11	Transinc	Híbrido Gestão Ativa	Corporativo	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
VERE11	Vereda	Renda Gestão Passiva	Logística	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
VLOL11	Vila Olímpia Corp.	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,54%	156.547	87,79	82,05	156.690.050	1,07	5,15	5,87%
VPSI11	Polo Shopping Indaiatuba	Renda Gestão Passiva	Shopping	-	-	-	-	N/D	-	0,00	N/A
VRTA11	Fator Verita	TVM Gestão Ativa	CRI	0,85%	405.622	110,91	104,63	248.637.927	1,06	12,76	11,50%
WMRB11B	WMRB Capital	TVM Gestão Passiva	CRI	-	0	ND	-	N/D	N/D	13,76	N/A
WPLZ11B	West Plaza	Renda Gestão Passiva	Shopping	-	22.628	80,00	80,00	79.147.120	1,00	2,19	2,74%
XPCM11	XP Corporate Macaé	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,82%	338.513	99,48	78,33	240.201.424	1,27	9,35	9,40%
XTED11	TRX Edifícios Corporativos	Renda Gestão Passiva	Corporativo	0,15%	59.982	23,98	42,82	42.985.517	0,56	0,00	0,00%

1 Participação do IFIX no 3º quadrimestre de 2017. Fonte: B3

2 Liquidez diária média no período entre 30 de junho e 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

3 Último valor de mercado da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

4 Último valor patrimonial da cota disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

5 Último valor de mercado do Fundo disponível em 29 de setembro de 2017. Fonte: Hedge e Econômica

6 Rendimento acumulado por cota no período entre 01 de outubro de 2016 e 29 de setembro de 2017. 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

## Anexo II – Fluxo de caixa projetado



Hedge TOP FOFII 3	Ano 1												
Fluxo de Caixa Projetado	Mês Inicial	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
<b>Receitas</b>	420.996	1.322.166	1.895.803	1.893.237	1.891.756	1.946.130	1.954.746	1.929.220	1.987.573	2.019.943	2.008.365	1.997.018	2.016.173
Rendimento Fundos Imobiliários (Isento)	0	1.238.061	1.828.611	1.815.619	1.803.710	1.847.657	1.845.846	1.809.892	1.857.818	1.890.188	1.878.610	1.867.263	1.886.418
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	0	0	41.709	52.136	62.564	72.991	83.418	93.845	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273
Receita Renda Fixa (Líquida)	420.996	84.104	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482
<b>Despesas</b>	0	-155.594	-156.134	-156.677	-157.221	-157.767	-158.316	-158.866	-159.418	-159.972	-160.527	-161.085	-161.645
Taxa de Administração e Gestão (0,60% a.a.)	0	-143.625	-144.124	-144.625	-145.127	-145.632	-146.138	-146.645	-147.155	-147.666	-148.179	-148.694	-149.211
Outras Despesas	0	-11.969	-12.010	-12.052	-12.094	-12.136	-12.178	-12.220	-12.263	-12.306	-12.348	-12.391	-12.434
<b>Resultado</b>	420.996	1.166.572	1.739.668	1.736.560	1.734.534	1.788.363	1.796.430	1.770.354	1.828.156	1.859.972	1.847.837	1.835.933	1.854.528
Rendimento Distribuído		1.350.000	1.350.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000	1.863.000
R\$/Cota		0,450	0,450	0,621	0,621	0,621	0,621	0,621	0,621	0,621	0,621	0,621	0,621
Dividend Yield		0,45%	0,45%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%
Dividend Yield Anualizado		5,40%	5,40%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%
Hedge TOP FOFII 3	Ano 2												
Fluxo de Caixa Projetado	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	
<b>Receitas</b>	2.032.178	2.143.636	2.038.104	2.025.514	2.070.968	2.068.162	2.029.777	2.083.630	2.117.113	2.103.363	2.089.797	2.109.490	
Rendimento Fundos Imobiliários (Isento)	1.902.423	2.013.881	1.908.350	1.895.759	1.941.213	1.938.408	1.900.022	1.953.875	1.987.358	1.973.609	1.960.042	1.979.735	
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	
Receita Renda Fixa (Líquida)	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	
<b>Despesas</b>	-162.206	-162.770	-163.336	-163.903	-164.473	-165.044	-165.618	-166.193	-166.770	-167.350	-167.931	-168.515	
Taxa de Administração e Gestão (0,60% a.a.)	-149.729	-150.249	-150.771	-151.295	-151.821	-152.348	-152.878	-153.409	-153.942	-154.477	-155.013	-155.552	
Outras Despesas	-12.477	-12.521	-12.564	-12.608	-12.652	-12.696	-12.740	-12.784	-12.828	-12.873	-12.918	-12.963	
<b>Resultado</b>	1.869.972	1.980.866	1.874.769	1.861.611	1.906.495	1.903.118	1.864.159	1.917.437	1.950.342	1.936.014	1.921.865	1.940.975	
Rendimento Distribuído	1.890.000	1.890.000	1.890.000	1.890.000	1.890.000	1.890.000	1.938.000	1.938.000	1.938.000	1.938.000	1.938.000	1.938.000	
R\$/Cota	0,630	0,630	0,630	0,630	0,630	0,630	0,646	0,646	0,646	0,646	0,646	0,646	
Dividend Yield	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	
Dividend Yield Anualizado	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	



# hedge.

## INVESTMENTS

Hedge TOP FOFII 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3	Ano 3
Fluxo de Caixa Projetado	Mês 25	Mês 26	Mês 27	Mês 28	Mês 29	Mês 30	Mês 31	Mês 32	Mês 33	Mês 34	Mês 35	Mês 36
<b>Receitas</b>	2.126.835	2.248.744	2.130.552	2.115.275	2.108.157	2.159.868	2.116.098	2.165.446	2.199.328	2.183.803	2.168.384	2.186.789
Rendimento Fundos Imobiliários (Isento)	1.997.080	2.118.989	2.000.797	1.985.520	1.978.402	2.030.113	1.986.344	2.035.692	2.069.573	2.054.048	2.038.630	2.056.671
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.273	104.635
Receita Renda Fixa (Líquida)	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482
<b>Despesas</b>	-169.100	-169.688	-170.277	-170.869	-171.463	-172.058	-172.656	-173.256	-173.858	-174.462	-175.068	-175.677
Taxa de Administração e Gestão (0,60% a.a.)	-156.093	-156.635	-157.179	-157.725	-158.273	-158.823	-159.375	-159.929	-160.484	-161.042	-161.602	-162.163
Outras Despesas	-13.008	-13.053	-13.098	-13.144	-13.189	-13.235	-13.281	-13.327	-13.374	-13.420	-13.467	-13.514
<b>Resultado</b>	1.957.735	2.079.056	1.960.274	1.944.406	1.936.694	1.987.809	1.943.442	1.992.190	2.025.470	2.009.341	1.993.316	2.011.112
Rendimento Distribuído	1.965.000	1.965.000	1.965.000	1.965.000	1.965.000	1.965.000	2.001.000	2.001.000	2.001.000	2.001.000	2.001.000	2.001.000
R\$/Cota	0,655	0,655	0,655	0,655	0,655	0,655	0,667	0,667	0,667	0,667	0,667	0,667
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	7,86%	7,86%	7,86%	7,86%	7,86%	7,86%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
<b>Hedge TOP FOFII 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 4</b>
<b>Fluxo de Caixa Projetado</b>	<b>Mês 37</b>	<b>Mês 38</b>	<b>Mês 39</b>	<b>Mês 40</b>	<b>Mês 41</b>	<b>Mês 42</b>	<b>Mês 43</b>	<b>Mês 44</b>	<b>Mês 45</b>	<b>Mês 46</b>	<b>Mês 47</b>	<b>Mês 48</b>
<b>Receitas</b>	2.194.298	2.201.834	2.209.395	2.216.983	2.224.598	2.232.238	2.239.906	2.247.600	2.255.321	2.263.068	2.270.843	2.278.644
Rendimento Fundos Imobiliários (Isento)	2.063.817	2.070.988	2.078.184	2.085.404	2.092.650	2.099.921	2.107.217	2.114.539	2.121.886	2.129.258	2.136.656	2.144.080
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	104.998	105.363	105.729	106.097	106.465	106.835	107.206	107.579	107.953	108.328	108.704	109.082
Receita Renda Fixa (Líquida)	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482
<b>Despesas</b>	-176.287	-176.900	-177.514	-178.131	-178.750	-179.371	-179.994	-180.620	-181.247	-181.877	-182.509	-183.143
Taxa de Administração e Gestão (0,60% a.a.)	-162.726	-163.292	-163.859	-164.429	-165.000	-165.573	-166.148	-166.726	-167.305	-167.886	-168.470	-169.055
Outras Despesas	-13.561	-13.608	-13.655	-13.702	-13.750	-13.798	-13.846	-13.894	-13.942	-13.991	-14.039	-14.088
<b>Resultado</b>	2.018.011	2.024.934	2.031.881	2.038.852	2.045.848	2.052.867	2.059.912	2.066.980	2.074.073	2.081.191	2.088.334	2.095.501
Rendimento Distribuído	2.040.000	2.040.000	2.040.000	2.040.000	2.040.000	2.040.000	2.064.000	2.064.000	2.064.000	2.064.000	2.064.000	2.064.000
R\$/Cota	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,680	0,688	0,688	0,688	0,688	0,688	0,688
Dividend Yield	0,68%	0,68%	0,68%	0,68%	0,68%	0,68%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%
Dividend Yield Anualizado	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%

<i>Hedge TOP FOFII 3</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>	<i>Ano 5</i>
<i>Fluxo de Caixa Projetado</i>	<i>Mês 49</i>	<i>Mês 50</i>	<i>Mês 51</i>	<i>Mês 52</i>	<i>Mês 53</i>	<i>Mês 54</i>	<i>Mês 55</i>	<i>Mês 56</i>	<i>Mês 57</i>	<i>Mês 58</i>	<i>Mês 59</i>	<i>Mês 60</i>
Receitas	2.286.473	2.294.328	2.302.212	2.310.122	2.318.060	2.326.026	2.334.019	2.342.040	2.350.089	2.358.165	2.366.270	2.374.403
Rendimento Fundos Imobiliários (Isento)	2.151.530	2.159.005	2.166.506	2.174.034	2.181.588	2.189.168	2.196.774	2.204.407	2.212.066	2.219.752	2.227.464	2.235.203
Ganho de Capital Fundos Imobiliários (Líquido)	109.461	109.841	110.223	110.606	110.990	111.376	111.763	112.151	112.541	112.932	113.324	113.718
Receita Renda Fixa (Líquida)	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482	25.482
Despesas	-183.779	-184.418	-185.059	-185.702	-186.347	-186.994	-187.644	-188.296	-188.950	-189.607	-190.265	-190.926
Taxa de Administração e Gestão (0,60% a.a.)	-169.642	-170.232	-170.823	-171.417	-172.012	-172.610	-173.210	-173.812	-174.415	-175.021	-175.630	-176.240
Outras Despesas	-14.137	-14.186	-14.235	-14.285	-14.334	-14.384	-14.434	-14.484	-14.535	-14.585	-14.636	-14.687
Resultado	2.102.693	2.109.911	2.117.153	2.124.421	2.131.713	2.139.031	2.146.375	2.153.744	2.161.139	2.168.559	2.176.005	2.183.477
Rendimento Distribuído	2.127.000	2.127.000	2.127.000	2.127.000	2.127.000	2.127.000	2.175.000	2.175.000	2.175.000	2.175.000	2.175.000	2.175.000
R\$/Cota	0,709	0,709	0,709	0,709	0,709	0,709	0,725	0,725	0,725	0,725	0,725	0,725
Dividend Yield	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%
Dividend Yield Anualizado	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%

\* \* \* \* \*