

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO 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 Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1.201-B, Centro, CEP 20010- 010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimentos imobiliário, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 18.307.582/0001-19, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Fundo”) conforme “*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, sendo a versão do Regulamento (conforme abaixo definido) em vigor datada de 08 de novembro de 2017, conforme ato particular do Administrador 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 (“Regulamento”).

CONSIDERANDO QUE:

- A. Nos termos do Regulamento do Fundo, conforme a possibilidade prevista no inciso VIII da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), 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”) solicitou ao Administrador a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª emissão do fundo (“Cotas”, “Oferta” e “Emissão”, respectivamente);
- B. Observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a Oferta e a Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo; e
- C. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para aquisição das Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”),

Resolve, neste ato:

- 1. Aprovar os termos e condições da Emissão e da Oferta a ser realizada no Brasil, cujas principais características estão descritas a seguir.
 - (a) *Colocação e Procedimento de Distribuição.* A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas, caso emitidas), e estará sujeita a registro na CVM,



conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta junto aos investidores não institucionais (em conjunto, "Instituições Participantes da Oferta");

- (b) *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.* As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;
- (c) *Preço por Cota.* O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, equivalente a R\$99,05 (noventa e nove reais e cinco centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição. O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado 30 de abril de 2018, conforme critérios de precificação estabelecidos no Artigo 26 do Regulamento ("Preço por Cota");
- (d) *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão.* As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Subscrição"). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço por Cota;
- (e) *Montante da Oferta.* O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 289.625.468,65 (duzentos e oitenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta e cinco centavos), considerando o Preço por Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante da Oferta");
- (f) *Lote Adicional.* O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 584.806 (quinhentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e seis) Cotas da 2ª Emissão, a critério do Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (g) *Lote Suplementar.* O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 438.604 (quatrocentas e trinta e oito mil, seiscentas e quatro) Cotas, a critério do Coordenador Líder, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão, 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;



- (h) *Montante Mínimo.* O montante mínimo da Oferta será de R\$29.715.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e quinze mil reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (i) *Distribuição Parcial.* Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (j) *Direito de Preferência.* Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do Direito de Preferência, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta; (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "k" abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, conforme demais termos e condições a serem descritos nos documentos da Oferta;
- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 2ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 2ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,32401027500, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) *Custo Unitário de Distribuição.* Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,15 (quatro reais e quinze centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que caso após a data de liquidação das Cotas (conforme definido nos documentos da Oferta) seja verificado saldo remanescente este será revertido para o Fundo; e
- (m) *Investimento Mínimo.* O valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 2ª Emissão, totalizando a

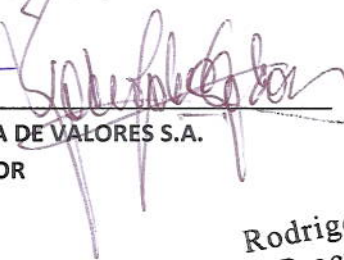


importância de R\$24.762,50 (vinte e quatro mil, setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos) por investidor. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

2. Que os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

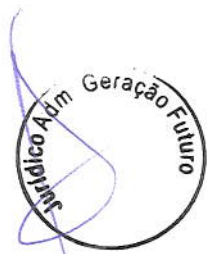
Rio de Janeiro, 8 de maio de 2018

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.
ADMINISTRADOR

RAFAEL LIBMAN
PROCURADOR

Rodrigo Godoy
Procurador



Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 0e9d93a4010a92e97527bd283b0552e7

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	Características do documento original
	Arquivo: Instrumento particular de Aprovação - Hedge_Assinado.pdf
	Páginas: 4
	Nomes: 1
	Descrição: Ato do Administrador
	Assinaturas digitais do documento original



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: 29/11/2017 à 29/11/2018
Data/Hora computador local: 09/05/2018 09:04:40
Carimbo do tempo: Não