

# HEDGE TOP FOFII 3

## Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 18.307.582/0001-19  
(Administrado pela Hedge Investments  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Ltda.)  
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados dos exercícios</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações do fluxo de caixa - Método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário  
São Paulo – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) (administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Custódia e valorização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota explicativa nº 4)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 97,80% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none"><li>• teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelos custodiantes;</li><li>• comparamos os preços utilizados pela administração para valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas dos fundos investidos, divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário no tocante à existência, mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 26 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto  
Contador CRC 1SP167455/O-0

**Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**

(CNPJ nº 18.307.582/0001-19)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2020		31/12/2019		Passivo	Nota explicativa	31/12/2020		31/12/2019	
			% PL		% PL				% PL		% PL
<b>Circulante</b>		<b>2.150.253</b>	<b>100,79</b>	<b>1.166.959</b>	<b>121,61</b>	<b>Circulante</b>		<b>16.929</b>	<b>0,79</b>	<b>207.339</b>	<b>21,61</b>
Disponibilidades		3	0,00	2	0,00	Rendimentos a distribuir	7	16.160	0,76	12.315	1,28
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		52.953	2,48	110.381	11,50	Cotas a integralizar		-	-	160.860	16,76
Cotas de fundos de Investimento	4	52.953	2,48	110.381	11,50	Provisões e contas a pagar		606	0,03	32.593	3,41
						Taxa de administração	5	267	0,01	502	0,05
						Imposto de renda sobre cotas de FII		266	0,01	32.085	3,35
						Outras		73	0,00	6	0,00
Outros valores a receber		10.915	0,51	2.850	0,30	Obrigação por aquisição de cotas de FII	6	163	0,01	1.571	0,16
Valores a receber por venda de cotas de fundos		10.679	0,50	2.849	0,30						
Outros		236	0,01	1	0,00	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>2.133.324</b>	<b>100,00</b>	<b>959.620</b>	<b>100,00</b>
						Cotas integralizadas	8	2.206.730	103,44	838.876	87,42
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		2.086.382	97,80	1.053.726	109,81	(-) Gasto com colocação de cotas		(9.337)	(0,44)	(9.337)	(0,97)
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	2.086.382	97,80	1.053.726	109,81	Lucros/prejuízos acumulados		136.052	6,38	197.539	20,58
						(-) Distribuição de rendimentos		(200.121)	(9,38)	(67.458)	(7,03)
<b>Total do ativo</b>		<b>2.150.253</b>	<b>100,79</b>	<b>1.166.959</b>	<b>121,61</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>2.150.253</b>	<b>100,79</b>	<b>1.166.959</b>	<b>121,61</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**

(CNPJ nº 18.307.582/0001-19)

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<b>Composição do resultado do exercício</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>(38.192)</b>	<b>183.623</b>
Ajuste a valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário		(250.125)	159.362
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		140.823	30.929
Resultado com negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário		39.349	31.464
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		31.761	(38.166)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		-	34
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>1.656</b>	<b>2.732</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.656	2.732
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(24.951)</b>	<b>(3.521)</b>
Taxa de administração	5 e 13	(10.575)	(3.052)
Taxa de performance	5	(13.232)	(112)
Auditoria e custódia	13	(700)	(148)
Taxa de fiscalização CVM	13	(64)	(42)
Outras receitas e despesas	13	(380)	(167)
<b>(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício</b>		<b>(61.487)</b>	<b>182.834</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



**Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**

(CNPJ nº 18.307.582/0001-19)

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>234.720</b>	<b>(9.337)</b>	<b>14.705</b>	<b>(13.631)</b>	<b>226.457</b>
Integralização de cotas no exercício		604.156	-	-	-	604.156
Lucro líquido do exercício		-	-	182.834	-	182.834
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(53.827)	(53.827)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>838.876</b>	<b>(9.337)</b>	<b>197.539</b>	<b>(67.458)</b>	<b>959.620</b>
Incorporação no exercício	22	234.899	-	-	-	234.899
Integralização de cotas no exercício		1.132.955	-	-	-	1.132.955
Prejuízo do exercício		-	-	(61.487)	-	(61.487)
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(132.663)	(132.663)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>2.206.730</b>	<b>(9.337)</b>	<b>136.052</b>	<b>(200.121)</b>	<b>2.133.324</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**

(CNPJ nº 18.307.582/0001-19)

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

	Nota explicativa	31/12/2020	31/12/2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		140.823	30.929
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		1.656	2.733
Pagamento da taxa de administração		(10.902)	(2.651)
Pagamento da taxa de performance		(13.232)	(112)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.079)	(397)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>117.266</b>	<b>30.502</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(864.184)	(596.702)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		425.618	382.440
IR sobre ganho de capital na venda de fundos de investimento imobiliário		(6.809)	(6.266)
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(825.928)	(427.639)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		237.122	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		-	(30.802)
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI		-	30.836
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(1.034.181)</b>	<b>(648.133)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de cotas		972.094	604.156
Subscrição de cotas a integralizar		-	160.860
Rendimentos pagos	7	(128.818)	(42.789)
Incorporação		16.212	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>859.488</b>	<b>722.227</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>			
		<b>(57.427)</b>	<b>104.596</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		110.383	5.787
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		52.956	110.383

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)*

### **1. Contexto operacional**

O Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 27 de fevereiro de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme política de investimento definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo listados 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.

- (i) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII);
- (ii) Letras de crédito imobiliário (LCD);
- (iii) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- (iv) Letras hipotecárias (LH);
- (v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- (vi) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; e
- (vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 19.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 26 de março de 2021.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se

estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**b. Classificação dos instrumentos financeiros**

**(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

**(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário.

**c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

- Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados, quando o valor da cota negociada, não reflete o valor justo, conforme a política de precificação da Administradora, que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador.

- Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor patrimonial da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

**(ii) Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

**(iii) Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**d. Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**e. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## 4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	31/12/2020	31/12/2019
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	52.953	-
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	110.381
	<b>52.953</b>	<b>110.381</b>

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

### De caráter imobiliário

#### Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

O Fundo possui cotas de FII, conforme abaixo:

		31/12/2020				31/12/2019		
	Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
(i)	Hedge Logística FII	HLOG11	3.111.111	373.333	73,2	854.456	110.225	7,11
(ii)	Hedge AAA FII	HAAA11	2.042.402	204.240	75,37	-	-	-
(iii)	Parque Anhanguera FII	PQAG11	2.339.002	163.730	16,72	-	-	-
(iv)	BB Progressivo FII	BBPO11	1.243.180	154.067	7,81	384.037	65.901	0,41
(v)	Hedge Brasil Shopping FII	HGBS11	688.507	148.807	6,89	263.193	78.955	0,79
(vi)	FII Green Towers	GTWR11	1.144.844	127.891	9,54	883.988	103.418	0,86
(vii)	FII Rio Bravo Renda Varejo	RBVA11	935.564	110.397	8,75	88.873	15.019	0,26
(viii)	FII Cyrela Thera Corporate	THRA11	698.312	97.694	47,42	394.064	59.476	4,04
(ix)	CSHG Recebíveis Imobiliários FII	HGCR11	910.795	92.719	7,36	537.857	70.432	0,81
(x)	FII VBI Prime Properties	PVBI11	691.807	67.002	7,12	-	-	-
(xi)	FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	633.965	65.406	7,1	134.207	14.628	0,27
(xii)	HSI Malls FII	HSML11	537.386	50.670	3,41	381.662	48.242	0,31
(xiii)	FII Via Parque Shopping	FVPP11	336.097	48.065	12	326.840	70.303	2,51
(xiv)	FII Ceo Cyrela Commerc. Properties	CEOC11	553.496	38.296	30,48	382.288	36.509	2,01
(xv)	FII BTG Pactual Fundo de CRI	FEXC11	366.994	35.099	10,72	208.677	23.766	0,97
(xvi)	Kinea High Yield CRI FII	KNHY11	293.183	33.716	2,74	-	-	-
(xvii)	Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	248.243	33.500	0,71	12.848	1.513	0
(xviii)	Castello Branco Office Park FII	CBOP11	435.832	32.539	30,8	210.923	20.038	1,42
(xix)	Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII	HPDP11	343.977	30.614	11,83	-	-	-
(xx)	Habitat II - FII	HABT11	248.545	30.191	4,59	194.515	23.634	0,98
(xxi)	FII Memorial Office	FMOF11	267.936	19.123	52,74	110.118	12.114	2,38
(xxii)	Presidente Vargas FII	PRSV11	92.106	15.842	47,23	14.242	6.252	3,21

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo  
de Investimento Imobiliário**  
Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2020

		31/12/2020			31/12/2019			
	Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
(xxiii)	Loft I FII	LOFT13B	105.026	11.281	3,36	70.060	7.045	0,27
(xxiv)	FII Europar	EURO11	42.420	9.391	11,05	35.753	7.508	1,96
(xxv)	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	103.724	9.029	0,27	25	3	0
(xxvi)	Santander Papéis Imobiliários CDI FII	SADI11	108.524	8.871	3,41	29.796	2.979	0,09
(xxvii)	Rio Bravo IFIX FII	RBFF11	116.854	8.679	4,27	-	-	-
(xxviii)	FII RBR High Grade	RBRR11	68.020	6.467	0,89	63.762	7.007	0,1
(xxix)	FII REC Recebíveis Imobiliários	RECR11	41.000	4.559	0,41	-	-	-
(xxx)	FII Vila Olímpia Corporate	VLOL11	29.292	3.164	1,64	2	0	0
(xxxi)	FII The One	ONEF11	20.269	2.997	2,22	-	-	-
(xxxii)	FII Torre Norte	TRNT11	13.205	2.562	0,34	5.924	1.339	0,03
(xxxiii)	Rio Negro FII	RNGO11	30.222	2.146	1,13	-	-	-
(xxxiv)	BB Renda Corporativa FII	BBRC11	9.295	1.299	0,58	4.607	645	0,04
(xxxv)	Capitania Securities II FII Closed Fund (recibo)	CPTS14	10.025	1.044	0,07	-	-	-
(xxxvi)	FII Torre Almirante	ALMI11	746	1.006	0,67	7.418	15.196	13,67
(xxxvii)	FII BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	6.000	532	0,02	-	-	-
(xxxviii)	FII TB Office	TBOF11	1.764.905	321	17,56	1.066.790	109.133	1,09
(xxxix)	Santander Renda de Aluguéis FII	SARE11	2.660	258	0,05	-	-	-
(xl)	TRX Edifícios Corporativos FII	XTED11	32.562	229	1,82	-	-	-
(xli)	FII Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM11	1.000	137	0,01	-	-	-
	FII Iridium Recebíveis Imobiliários (recibo)	IRDM13	391	54	0	-	-	-
	FII Iridium Recebíveis Imobiliários (recibo)	IRDM14	183	25	0	-	-	-
(xlii)	CSHG Real Estate FII	HGRE11	40	6	0	-	-	-
	CSHG Real Estate FII (recibo)	HGRE13	250.853	39.384	2,12	-	-	-
(xliii)	Santander Agências FII	SAAG11	-	-	-	492.831	70.968	1,26
(xliv)	CSHG GR Louveira FII	GRLV11	-	-	-	213.814	28.202	2,63
(xlv)	FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários	UBSR11	-	-	-	265.245	28.646	0,42
(xlvi)	FII Mogno Fundo de Fundos (recibo)	MGFF14	-	-	-	46.418	5.939	0,08
(xlvii)	FII VBI FL 4440	FVBI11	-	-	-	30.619	4.731	0,22
(xlviii)	FII VBI Logístico	LVBII1	-	-	-	27.121	3.637	0,05
(xlix)	General Shopping Ativo e Renda FII (1)	FIGS15	-	-	-	3.588	323	0,01
	<b>Total</b>			<b>2.086.382</b>			<b>1.053.726</b>	

(\*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

## 5. Encargos e taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriada a importância de R\$ 10.575 (R\$ 3.052 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração.

Será paga uma taxa de performance à Gestora, independente da taxa de administração acima, de 20% sobre o que exceder a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho a dezembro, e será paga no semestre subsequente, a critério da Administradora, ou quando da amortização das cotas ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi apropriada a importância de R\$ 13.232 (R\$ 112 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de performance.

## 6. Obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui R\$ 163 em obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (R\$ 1.571 em 31 de dezembro de 2019).



## **7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, 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 saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	117.266	30.502
Lucro com negociação de cotas de FII (líquido de IR)	21.948	25.555
Lucro com venda de LCI	-	34
Base cálculo	139.214	56.091
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	132.253	53.286
Rendimentos apropriados no exercício	132.663	53.827
<b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Rendimentos referentes a exercício anterior	12.315	1.277
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	116.503	41.512
Total pago no exercício	128.818	42.789
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	16.160	12.315

## **8. Patrimônio líquido**

### **Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está dividido por 21.547.000 cotas (8.500.000 cotas em 31 de dezembro de 2019), com valor unitário de R\$ 99,00791 (R\$ 112,89644 em 31 de dezembro de 2019), totalizando R\$ 2.133.323.583,68 (R\$ 959.619.775,69 em 31 de dezembro de 2019).

## **9. Condições para emissões e amortizações**

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela gestora, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472, no montante de até R\$ 2.000.000, adicionalmente às 6 primeiras emissões realizadas pelo Fundo (“Capital Autorizado”), 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, e desde que (i) ao menos 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo esteja investido em Ativos Alvo, e (ii) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável. O Fundo possui capital autorizado para novas emissões pela Administradora previsto em regulamento, e pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo emitiu 5.483.266 cotas, no montante total de R\$ 573.243 (7.725.195 cotas e R\$ 765.016 no exercício findo em 2019).

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de cotistas.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante o exercício.

## **10. Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

## **11. Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HFOF11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Cotação</b>	<b>Data</b>	<b>Cotação</b>
31/01/2020	123,50	31/01/2019	97,45
28/02/2020	116,24	28/02/2019	99,86
31/03/2020	99,50	29/03/2019	100,85
30/04/2020	99,48	30/04/2019	102,50
29/05/2020	109,98	31/05/2019	103,91
30/06/2020	114,55	28/06/2019	107,90
31/07/2020	116,50	31/07/2019	109,00
31/08/2020	113,20	30/08/2019	105,57
30/09/2020	106,50	30/09/2019	104,65
30/10/2020	102,78	31/10/2019	106,02
30/11/2020	103,86	29/11/2019	110,32
30/12/2020	105,00	30/12/2019	126,99

## **12. Rentabilidade**

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de -2,80% (21,80% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício) foi de 6,04% (6,42% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

### 13. Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	10.575	0,65	3.164	0,63
Taxa de performance	13.232	0,81	-	-
Auditoria e custódia	700	0,04	148	0,03
CVM	64	0,01	42	0,01
Demais despesas	380	0,02	167	0,03
<b>Total de despesas</b>	<b>24.950</b>	<b>1,53</b>	<b>3.521</b>	<b>0,70</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 1.631.539 (R\$ 502.440 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

### 14. Tributação

#### Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

#### Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de

balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

## **15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Administradora.

## **17. Partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5 e as aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme detalhado na nota explicativa nº 4.

## **18. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31/12/2020				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	52.953	-	52.953
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	<u>2.086.382</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.086.382</u>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.086.382</b>	<b>52.953</b>	<b>-</b>	<b>2.139.335</b>
31/12/2019				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	110.381	-	110.381
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	<u>1.053.726</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.053.726</u>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.053.726</b>	<b>110.381</b>	<b>-</b>	<b>1.164.107</b>

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## 19. Riscos associados ao Fundo

### 19.1 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

### 19.2 Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, pode haver oscilação negativa no valor das Cotas de FII e demais Ativos Alvo que integrem a carteira do Fundo. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da

carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Alvo da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos integrantes da carteira do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das suas cotas.

### **19.3 Risco de crédito**

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pela remuneração dos Ativos Alvo, que são ativos eminentemente de lastro imobiliário, ou seja, vinculados a valores que são pagos por locatários, arrendatários ou adquirentes de seus ativos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação de Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

### **19.4 Risco de liquidez da carteira do Fundo**

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros e aos demais Ativos Alvo descritos na política de investimento do Fundo, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda pode ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

### **19.5 Risco de liquidez das cotas do Fundo**

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

### **19.6 Risco de patrimônio líquido negativo e da necessidade de aporte de recursos adicionais por parte dos cotistas do Fundo**

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas cotas. Assim, durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

### **19.7 Risco tributário**

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário (FII) devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a referida lei, os FII que aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor 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 emitidas pelo fundo sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Excetuadas as aplicações financeiras referentes a LHs, CRIs e LCIs e rendimentos distribuídos de investimentos do Fundo em FII, desde que atendidos os requisitos de isenção da Lei nº 11.033/04, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. 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. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Nesse sentido, é importante observar que a Administradora não fixou limite máximo de concentração de cotas por cotista nem número mínimo de cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de cotas em um ou poucos cotistas, de modo que a quantidade de cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida. Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota máxima de 20% (vinte por cento), apurado e recolhido pelo cotista nos casos de alienação e retido na fonte no caso de resgate das cotas em razão da extinção do Fundo. Dessa forma, o tratamento tributário aplicável aos cotistas do Fundo pode não ser o mais benéfico, em razão de uma variedade de situações e conjunturas a que o Fundo e, especialmente, o cotista, estão sujeitos.

### **19.8 Risco regulatório e de alterações tributárias e mudanças na legislação e na regulamentação**

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes há um tempo razoável, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como do Fisco apresentar interpretação sobre as normas vigentes diversa da Administradora. 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. Nos termos da Lei nº 9.779, se o cotista for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos acima resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Não obstante, eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Ativos de Alvo e Ativos de Liquidez, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez, bem como na performance do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos seus cotistas.

### **19.9 Risco de concentração de propriedade das cotas do Fundo**

Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um único cotista venha a adquirir parcela substancial do Fundo ou mesmo a totalidade 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 prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

### **19.10 Risco de conflitos de interesse**

Conforme o disposto no Regulamento, podem ocorrer situações de conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora. Nesse caso, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependerão da aprovação dos cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas do Fundo.

### **19.11 Risco de concentração da carteira do Fundo**

O risco de perdas para os cotistas do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do Fundo pode se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado dos respectivos emissores.

### **19.12 Riscos jurídicos**

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



### **19.13 Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo pode 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.

### **19.14 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão de valores de aluguéis**

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação que serão eventualmente lastro de Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo serem objeto de livre acordo entre os locadores e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do empreendimento construído no imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei do Inquilinato, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, pode afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

### **19.15 Risco de vacância, dificuldade de venda e taxa de ocupação imobiliária**

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação de imóveis, bem como prejudicar eventual necessidade de seus proprietários de alienar imóveis. A redução da taxa de ocupação de imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ou de Ativos Alvo em que este invista pode não só reduzir a receita pela vacância dos imóveis, mas também gerar redução nos valores de aluguéis, o que pode afetar o desempenho do Fundo e dos Ativos Alvo que integrarão o seu patrimônio e, conseqüentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo.

### **19.16 Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes de ativos imobiliários 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.

### **19.17 Riscos ambientais**

Ainda que os imóveis que são lastro dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, 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 dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este

se localiza. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado pode ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo que os lastreiam, 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.

#### **19.18 Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal pode desapropriar imóvel por necessidade ou 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 os imóveis que lastreiam os Ativos Alvo do Fundo sejam desapropriados, este fato pode afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, 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.

#### **19.19 Risco de sinistro**

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os empreendimentos imobiliários que são lastro dos Ativos Alvo e que o valor segurado serão suficientes para protegê-lo de perdas relevantes. Há, inclusive, 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 pode sofrer perdas relevantes e pode ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do imóvel segurado, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

#### **19.20 Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas**

Propriedades e ativos imobiliários estão sujeitos a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo. O valor dos Ativos Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas.

#### **19.21 Risco relativos aos CRI**

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso esta já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que “*Art. 76. 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. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, 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.*”. A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por

propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

### **19.22 Riscos relativos aos créditos imobiliários dos CRI**

Para contratos em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI, esta antecipação pode afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade do CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis pode afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do Contrato lastro dos CRI, a securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor pode afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que pode afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, pode haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor

não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

### **19.23 Riscos relativos ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

O Fundo pode investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, os quais são constituídos como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas respectivas cotas antes da liquidação do respectivo Fundo. As cotas dos fundos de investimento imobiliário podem ter escassez de liquidez na negociação no mercado secundário. Assim, o cotista do Fundo deve ter ciência de que o investimento no Fundo está sujeito à liquidez de seus ativos. Ademais, o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo. Ademais, o Fundo pode investir em outros fundos de investimento imobiliário que poderão estar, eventualmente, sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos empreendimentos por ele investidos, despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos empreendimentos por ele investidos, o que pode gerar a necessidade de chamada de capital por seus investidores. O Fundo, se não tiver recursos disponíveis para aportar, pode realizar chamadas de capital para cobrir o patrimônio negativo do fundo investido.

### **19.24 Risco de diluição**

O Fundo pode, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, impedindo-os de efetuarem um melhor controle sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas do Fundo.

### **19.25 Risco de não realização de investimentos**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessante para o cotista ou mesmo na não realização dos investimentos. Em último caso, a Administradora pode desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

### **19.26 Risco decorrente das operações no mercado de derivativos**

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que sejam projetadas para proteger a carteira, pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou pode provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

Este Fundo de Investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da Forma como são adotadas, podem resultar: (i) em perdas patrimoniais para seus cotistas, bem como (ii) na necessidade de aportes adicionais de recursos ao fundo por parte de seus cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

#### **19.27 Não existência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida.

#### **19.28 Outros riscos**

O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo não mencionados anteriormente, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

#### **19.29 Gerenciamento de riscos**

##### **a) Risco de Crédito**

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

##### **b) Risco de Liquidez**

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

##### **c) Risco de Mercado**

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de *stress* e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos

empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

#### **d) Risco Operacional**

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

### **20. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

### **21. Alterações estatutárias**

Em 23 de dezembro de 2019, Assembleia Geral Extraordinária deliberou a incorporação pelo Fundo dos fundos Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 16.875.388/0001-04 e Hedge TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 20.834.884/0001-97, e a alteração no regulamento do Fundo de forma a excluir o parágrafo sobre a contratação de custodiante às expensas da administradora, consolidar a redação quanto às emissões de cotas já realizadas pelo Fundo, aumentar o capital autorizado e incluir novas condições para emissões dentro do capital autorizado, alterar a forma de pagamento da taxa de performance, ajustar o conceito de cota patrimonial ajustada e corrigir os rendimentos por IFIX no cálculo da taxa de performance e aprimoramentos redacionais, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2020.

### **22. Evento societário – incorporação**

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 23 de dezembro de 2019, a Administradora propôs a incorporação pelo Fundo dos fundos Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário e Hedge TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário, a qual foi aprovada pelos cotistas, conforme descrito na nota explicativa nº 21.

Os saldos dos ativos e passivos do Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário (fundo incorporado), em 31 de dezembro de 2019, transferidos para o Fundo (fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidades	3
Cotas de fundo de investimento	6.721
A receber	246
Cotas de fundo imobiliário	131.246
Provisões e obrigações	6.397
Patrimônio líquido incorporado	131.819

De acordo com o Protocolo e Justificativa de Incorporação, disponibilizado em 6 de dezembro de 2019, a data-base para definição das relações de troca na incorporação foi o dia 31 de dezembro de 2019. Assim, a última cota do fundo incorporado foi a cota de fechamento de 31 de dezembro de 2019, e o patrimônio calculado acima foi vertido para o fundo incorporador na abertura dos mercados de 2 de janeiro de 2020. Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotadas a relação de troca e as quantidades de cotas dos respectivos fundos, conforme seguem:

TOP FOFII 3 (HFOF)	Patrimônio Líquido (R\$)	Quantidade de Cotas	Cota (R\$)
Fechamento 31/12	959.619.775,69	8.500.000	112,896444
6ª Emissão de Cotas	160.860.300,00	1.590.000	101,170000
<b>HFOF Ajustado</b>	<b>1.120.480.075,69</b>	<b>10.090.000</b>	<b>111,048570</b>

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido 31/12	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial	% Novo-HFOF	Quantidade de Cotas Novo-HFOF	Relação de Troca
TOP FOFII 2	FOFT11	131.819.480,59	1.196.040	110,213271	10,526194%	1.187,044	0,992479
TOP FOFII 3 (Ajustado)	HFOF11	1.120.480.075,69	10.090.000	111,048570	89,473806%	10.090.000	1,000000
<b>TOP FOFII 3 (Pós Incorporação FOFT)</b>	<b>HFOF11</b>	<b>1.252.299.556,28</b>	<b>11.277.044</b>	<b>111,048570</b>	<b>100,000000%</b>	<b>11.277,044</b>	<b>1,000000</b>

As relações de troca da incorporação foram definidas com base no valor patrimonial das cotas do fundo incorporado e do Fundo do dia 31 de dezembro de 2019, ajustadas em função da conversão dos recibos da 6ª emissão de cotas do Fundo, sendo aquelas indicadas na tabela acima, de modo que cada cota do fundo incorporado passou a ser representada por 0,992479 cotas do Fundo.

Os saldos dos ativos e passivos do Hedge TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário (fundo incorporado), em 30 de junho de 2020, transferidos para o Fundo (fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidades	3
Cotas de fundo de investimento	13.774
A receber	5
Cotas de fundo imobiliário	94.126
Provisões e obrigações	4.828
<b>Patrimônio líquido incorporado</b>	<b>103.080</b>

De acordo com o Protocolo e Justificativa de Incorporação, disponibilizado em 6 de dezembro de 2019, e aprovado na Assembleia Geral Extraordinária do Hedge TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário em 15 de abril de 2020, a data-base para definição das relações de troca na incorporação foi o dia 30 de junho de 2020. Assim, a última cota do Fundo foi a cota de fechamento de 30 de junho de 2020, e o patrimônio calculado acima foi vertido para o fundo incorporador na abertura dos mercados de 1º de julho de 2020. Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotadas a relação de troca e as quantidades de cotas dos respectivos fundos, conforme seguem:

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo  
de Investimento Imobiliário**  
*Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2020*

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido (R\$)	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial	% Novo-HFOF	Quantidade de Cotas Novo-HFOF	Relação de Troca
HEDGE TOP FOFII FII	TFOF11	103.080.374,68	850.530	121,195460	5,966864%	1.005.760	1,182510
HEDGE TOP FOFII 3 FII	HFOF11	1.624.466.679,40	15.850.000	102,490011	94,033136%	15.850.000	1,000000
<b>HEDGE TOP FOFII 3 FII (Pós Incorporação TFOF)</b>	<b>HFOF11</b>	<b>1.727.547.054,08</b>	<b>16.855.760</b>	<b>102,490013</b>	<b>100,000000%</b>	<b>16.855.760</b>	<b>1,000000</b>

As relações de troca da incorporação foram definidas com base no valor patrimonial das cotas do fundo incorporado e do Fundo do dia 30 de junho de 2020, sendo aquelas indicadas na tabela acima, de modo que cada cota do fundo incorporado passou a ser representada por 1,182510 cotas do Fundo.

### **23. Outros eventos**

Desde março de 2020, a pandemia de um novo coronavírus trouxe impactos econômicos e financeiros a diversos segmentos, afetando, conseqüentemente, os fundos de investimento imobiliário. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota é divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a gestão do Fundo monitoram os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e estão coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

\* \* \*

Weslei Pacheco Lima  
Contador CRC 1SP305053/O-9

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável