



4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial de Registro: Robson de Alvarenga

Rua Quinze de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro
Tel.: (11) 37774040 - Email: contato@4rtd.com.br - Site: www.4rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 5.367.577 de 18/04/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 7 (sete) páginas, foi apresentado em 18/04/2019, o qual foi protocolado sob nº 278.125, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 5.367.577 e averbado no registro nº 5359725/19 no Livro de Registro B deste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 18 de abril de 2019

Carlos Augusto Peppe
Escrevente

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 57,54	R\$ 16,39	R\$ 11,21	R\$ 3,03	R\$ 3,94
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 2,78	R\$ 1,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 96,09



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181509750238404



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1134804TIFA000029793BA19H

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 18.307.582/0001-19 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

- A. A Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("Gestora") aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do Fundo ("Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente), a serem distribuídas sob regime de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") conforme a possibilidade prevista no artigo 26 do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), e no inciso VIII, do artigo 15, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");
- B. Observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a Oferta e a 4ª Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo; e
- C. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para aquisição das Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"),

RESOLVE:

- 1. Aprovar os termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta a ser realizada no Brasil, cujas principais características estão descritas a seguir:
 - (a) *Colocação e Procedimento de Distribuição.* A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), com a participação da Administradora, na qualidade de coordenador contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas, caso emitidas), e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das

FF
✱

Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta junto aos investidores ("Participantes Especiais") e de demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Participantes Especiais ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, a Administradora e as Participantes Especiais, "Instituições Participantes da Oferta");

- (b) *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;
- (c) *Preço por Cota.* O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota"). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 28 de fevereiro de 2019, conforme critérios de precificação estabelecidos no Artigo 26 do Regulamento;
- (d) *Custo Unitário de Distribuição.* Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,0% (três por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,92 (dois reais e noventa e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta (conforme abaixo definido), sendo certo que caso após a data de liquidação das Cotas da 4ª Emissão seja verificado que o valor total arrecadado com Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o Administrador deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (e) *Montante da Oferta.* O montante da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), considerando o Preço por Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante da Oferta");
- (f) *Lote Adicional.* O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 406.322 (quatrocentas e seis mil e trezentas e vinte e duas) Cotas da 4ª Emissão, a critério do Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400

ff

★

("Cotas do Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

- (g) *Quantidade Total de Cotas.* Inicialmente, 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (h) *Montante Mínimo.* O montante mínimo da Oferta será de R\$ 974.300,00 (novecentos e setenta e quatro mil e trezentos reais), correspondentes a 10.000 (dez mil) Cotas da 4ª Emissão ("Montante Mínimo da Oferta");
- (i) *Distribuição Parcial.* Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (j) *Direito de Preferência.* Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas da 4ª Emissão, com as seguintes condições ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Período de Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "k" abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, conforme demais termos e condições a serem descritos nos documentos da Oferta;
- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 4ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 4ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,82305065245, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) *Investimento Mínimo.* O valor mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão, que será de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão por investidor. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência; e
- (m) *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas da 4ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Subscrição"). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda

FF

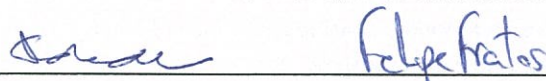
★

corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta.

2. Apresentar o “*Suplemento da 4ª Emissão de Cotas do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário*”, o qual contém os principais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta, na forma do anexo ao presente ato, o qual, a partir desta data, passa a ser parte integrante do Regulamento em atendimento ao disposto no Capítulo VI do Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 17 de abril de 2019.



HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA

ANEXO

SUPLEMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- (a) *Colocação e Procedimento de Distribuição.* A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), com a participação da Administradora, na qualidade de coordenador contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas, caso emitidas), e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta junto aos investidores ("Participantes Especiais") e de demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Participantes Especiais ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, a Administradora e as Participantes Especiais, "Instituições Participantes da Oferta");
- (b) *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;
- (c) *Preço por Cota.* O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 4ª Emissão, equivalente a R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota"). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 28 de fevereiro de 2019, conforme critérios de precificação estabelecidos no Artigo 26 do Regulamento;
- (d) *Custo Unitário de Distribuição.* Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,0% (três por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 2,92 (dois reais e noventa e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante

RF
★

da Oferta (conforme abaixo definido), sendo certo que caso após a data de liquidação das Cotas da 4ª Emissão seja verificado que o valor total arrecadado com Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o Administrador deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

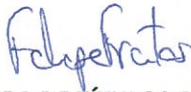
- (e) *Montante da Oferta.* O montante da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 197.939.762,30 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), considerando o Preço por Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante da Oferta”);
- (f) *Lote Adicional.* O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 406.322 (quatrocentas e seis mil e trezentas e vinte e duas) Cotas da 4ª Emissão, a critério do Administrador, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 (“Cotas do Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (g) *Quantidade Total de Cotas.* Inicialmente, 2.031.610 (dois milhões, trinta e uma mil e seiscentas e dez) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (h) *Montante Mínimo.* O montante mínimo da Oferta será de R\$ 974.300,00 (novecentos e setenta e quatro mil e trezentos reais), correspondentes a 10.000 (dez mil) Cotas da 4ª Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”);
- (i) *Distribuição Parcial.* Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Distribuição Parcial”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (j) *Direito de Preferência.* Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas da 4ª Emissão, com as seguintes condições (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contatos a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Período de Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea “k” abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, conforme demais termos e condições a serem descritos nos documentos da Oferta;

☆ FF

- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 4ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 4ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,82305065245, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) *Investimento Mínimo.* O valor mínimo para aplicações em Cotas da 4ª Emissão, que será de R\$ 24.357,50 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), equivalentes a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão por investidor. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência; e
- (m) *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão.* As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Subscrição"). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

São Paulo, 17 de abril de 2019.

 
HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
administradora do
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO