

ANÚNCIO DE INÍCIO

HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 18.307.582/0001-19

REGISTRO DA OFERTA CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/032
EM 17 DE ABRIL DE 2023

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (*"Administradora"*), na qualidade de instituição administradora do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19 (*"Fundo"*), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (*"Instrução CVM 472"*), que, nesta data, foi celebrado o *"Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 14ª Emissão do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário"* (*"Ato de Aprovação"*), por meio do qual a Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (*"Gestora"*), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 14ª emissão do fundo (*"Cotas"* e *"14ª Emissão"*, respectivamente) submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (*"Resolução CVM 160"*).

As principais características da Oferta estão descritas no *"Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 14ª Emissão do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário"* (*"Ato de Aprovação"*), conforme abaixo:

- (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora (*"Coordenador Líder"*), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160;
- (b) Público-alvo. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021;
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (*"DDA"*), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (*"B3"*). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 14ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no

ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão;

- (d) Preço por Cota. O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 14ª Emissão, equivalente a R\$ 75,14 (setenta e cinco reais e catorze centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 12 de abril de 2023, conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 25 do Regulamento ("Preço por Cota");
- (e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 14ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 14ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 14ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,19 (dezenove centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta. Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 75,33 (setenta e cinco reais e trinta e três centavos);
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de até R\$ 11.271.000,00 (onze milhões, duzentos e setenta e um mil reais), considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 11.299.500,00 (onze milhões, duzentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Total da Oferta");
- (g) Quantidade Total de Cotas. Até 150.000 (cento e cinquenta mil) de Cotas da 14ª Emissão;
- (h) Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 1.127.100,00 (um milhão, cento e vinte e sete mil e cem reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 1.129.950,00 (um milhão, cento e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 15.000 (quinze mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (i) Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido). Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita às hipóteses condições de adesão, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160;
- (j) Direito de Preferência. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("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 que comunicar o início da 14ª Emissão ("Anúncio de Início" e "Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de

Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início; 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, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;

- (k) Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 14ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 14ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,65183382583% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo)
- (l) Período de Distribuição. O início da Oferta se iniciará com a divulgação do Anúncio de Início e, uma vez encerrada a Oferta, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);
- (m) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 14ª Emissão. As Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor, do boletim 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 restrita, pelo Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- (n) Conversão das Cotas. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 14ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 14ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 14ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 14ª Emissão no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Anúncio de Encerramento da Oferta, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 14ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 14ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Anúncio de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 14ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	17-abr-23
2	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	20-abr-23

3	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	25-abr-23
4	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	05-mai-23
5	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	08-mai-23
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	09-mai-23
7	Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência	10-mai-23
8	Data de Liquidação da Oferta	11-mai-23
9	Divulgação do Encerramento da Oferta (Anúncio de Encerramento na CVM)	12-mai-23
10	Conversão dos Recibos em Cotas	05-jun-23

Este Anúncio de Início, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HFOF/).

Foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta das cotas da 14ª Emissão do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 9º da resolução CVM 160.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 17 de abril de 2023.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO