

FATO RELEVANTE

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

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, 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 que, nesta data, foi celebrado o *"Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 15ª Emissão do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário"* datado de 24 de julho de 2023 ("Ato de Aprovação"), ("Oferta" e "15ª Emissão", respectivamente).

As principais características da Oferta estão descritas no 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 15ª 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 15ª Emissão, equivalente a R\$ 82,67 (oitenta e dois reais e sessenta e sete 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 30 de junho 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 15ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 15ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 15ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 1,24 (um real e vinte quatro 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\$ 83,91 (oitenta e três reais e noventa e um centavos).
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de até R\$ 297.612.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões, seiscentos e doze mil reais), considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 302.076.000,00 (trezentos e dois milhões e setenta e seis mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em até 20,00% (vinte por cento) do montante originalmente ofertado, em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta").
- (g) Quantidade Total de Cotas. Até 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) de Cotas da 15ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser aumentada em até 720.000 (setecentas e vinte mil) Cotas da 15ª Emissão adicionais, conforme decisão exclusiva da Administradora ("Cotas Adicionais");
- (h) Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 82.670,00 (oitenta e dois mil, seiscentos e setenta reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 83.910,00 (oitenta e três mil, novecentos e dez reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (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.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

- (j) Direito de Preferência. Será assegurado aos cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 15 (quinze) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 15ª 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 13º (décimo terceiro) 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 15ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 15ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 15,63382116646% 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) Direito de Subscrição de Sobras. Será assegurado aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido o respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 15ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 15ª Emissão remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras"), sendo que: (i) o período para manifestação do exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de 7 (sete) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após o comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"); (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (iii) o percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado por meio de comunicado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência; e (b) a quantidade de Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o fim do prazo descrito no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto à B3 ou junto ao escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras.

Direito de Subscrição de Montante Adicional. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de

Subscrição de Sobras junto à B3 e ao escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao escriturador será realizada na data prevista no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso. Havendo Cotas da 15ª Emissão remanescentes após o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, tais Cotas da 15ª Emissão remanescentes poderão ser colocadas junto a investidores, observado o público-alvo da Oferta, ou poderá ser cancelado o saldo de Cotas não colocado.

- (m) 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").
- (n) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 15ª 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 e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, pelo Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- (o) Conversão das Cotas. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras ou o investidor que subscrever Cotas da 15ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 15ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 15ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 15ª 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 15ª Emissão adquiridas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 15ª 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 15ª 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
1	Registro da Oferta na CVM	24/07/2023

2	Assinatura Instrumento Particular do Administrador / Divulgação do Início da Oferta Restrita (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM)	24/07/2023
3	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	27/07/2023
4	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	31/07/2023
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	16/08/2023
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	17/08/2023
7	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/08/2023
8	Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência	21/08/2023
9	Início do Direito de Subscrição das Sobras e montante adicional	22/08/2023
10	Encerramento da manifestação do Direito de Subscrição das Sobras na B3	29/08/2023
11	Encerramento da manifestação do Direito de Subscrição das Sobras no Escriturador	30/08/2023
12	Comunicado ao Mercado - Informações da Manifestação do Direito de Subscrição das Sobras	31/08/2023
13	Data de Liquidação das Sobras	05/09/2023
14	Comunicado ao Mercado – Informações do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras	06/09/2023
15	Início do Período de Colocação	08/09/2023
16	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

São Paulo, 24 de julho de 2023.

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