



Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 18.307.582/0001-19)
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

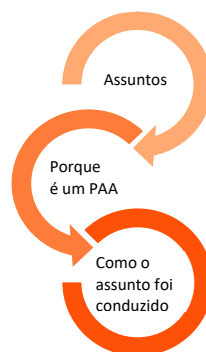
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) 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.





Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3(f) e 4)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, principalmente, por cotas de fundos de investimento imobiliário com cotação em bolsa de valores. A existência das cotas de fundos de investimento imobiliário é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração das cotas de fundos de investimento é obtida, por cotações em bolsa de valores. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos relacionados à mensuração e existência desses investimentos. Efetuamos testes quanto à existência das cotas de fundos de investimento imobiliário, por meio do confronto das informações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo com as informações do órgão custodiante. Adicionalmente, para fins de mensuração, realizamos, em base de testes, a precificação utilizando cotações em bolsa de valores. Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras mais recentes dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há modificação no relatório do auditor ou informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na existência e mensuração do valor justo dessas aplicações do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das 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 de uma 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.
- Concluimos 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

São Paulo, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by

Wiliam Shigueaki Tatebe

Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE 21659637899

CPF: 21659637899

Data/Hora da Assinatura: 31 March 2026 | 18:53 BRT

© ICP-Brasil. OU: Secretária de Receita Federal do Brasil - RFB

© ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

428690000074E49F

Wiliam Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: 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)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2025		31/12/2024		Passivo	Nota explicativa	31/12/2025		31/12/2024	
		% PL		% PL				% PL		% PL	
Circulante		1.793.229	101,46	1.556.273	100,91	Circulante		25.799	1,46	14.012	0,91
Disponibilidades		2	0,00	2	-	Aluguel de cotas de FII - Tomador	7	12.288	0,70	-	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		31.994	1,81	34.049	2,21	Rendimentos a distribuir	8	12.663	0,72	12.906	0,84
Cotas de fundos de investimento	4	15.960	0,90	34.049	2,21	Impostos e contribuições a recolher		-	-	387	0,02
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	16.034	0,91	-	-	Provisões e contas a pagar		848	0,05	719	0,05
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.753.217	99,20	1.521.702	98,67	Taxa de administração		756	0,04	636	0,04
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	1.753.217	99,20	1.521.702	98,67	Outros		92	0,01	83	0,01
Rendimento de cotas de FII		4.927	0,28	-	-						
Outros valores a receber		3.088	0,17	520	0,03						
Venda de cotas de FII a liquidar	6	3.088	0,17	520	0,03						
Diversos		1	0,00	-	-						
						Patrimônio líquido					
								1.767.430	100,00	1.542.261	100,00
						Cotas integralizadas	9	2.297.647	130,00	2.323.991	150,69
						(-) Gastos com colocação de cotas		(9.337)	(0,53)	(9.337)	(0,61)
						Lucros acumulados		627.157	35,48	221.418	14,36
						(-) Distribuição de rendimentos		(1.148.037)	(64,96)	(993.811)	(64,44)
Total do ativo		1.793.229	101,46	1.556.273	100,91	Total do passivo e patrimônio líquido		1.793.229	101,46	1.556.273	100,91

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		168.454	157.071
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário		241.325	(324.192)
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		(197)	(1.033)
Resultado na negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário		2.026	1.360
Encargos por empréstimo de cotas		(9)	(54)
		411.599	(166.848)
Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		3.286	2.907
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		307	267
		3.593	3.174
Outras despesas			
Taxa de administração	5	(8.049)	(9.792)
Auditoria e custódia		(535)	(576)
Serviços de consultoria		(5)	-
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(57)
Demais despesas		(807)	(450)
		(9.453)	(10.875)
Lucro/prejuízo líquido do exercício		405.739	(174.549)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.323.991	(9.337)	395.967	(824.665)	1.885.956
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(174.549)		(174.549)
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(169.146)	(169.146)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		2.323.991	(9.337)	221.418	(993.811)	1.542.261
Integralização de cotas	9	113	-	-	-	113
Recompra de cotas	9	(32.799)	-	-	-	(32.799)
Resultado na recompra de cotas	9	6.342	-	-	-	6.342
Lucro líquido do exercício		-	-	405.739	-	405.739
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(154.226)	(154.226)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		2.297.647	(9.337)	627.157	(1.148.037)	1.767.430

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		163.527	157.071
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		3.286	2.907
Pagamento da taxa de administração		(7.929)	(9.287)
Aluguel de cotas de fundos de investimento imobiliário		(9)	(54)
IR sobre ganho de capital na venda de fundos de investimento imobiliário		(595)	(681)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.396)	(1.044)
Caixa líquido das atividades operacionais		156.884	148.912
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(897.942)	(565.085)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		919.117	587.846
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		391	4.344
Aquisição de letras do tesouro financeiro - LFT		(28.973)	(54.480)
Venda de letras do tesouro financeiro - LFT		13.245	54.745
Caixa líquido das atividades de investimentos		5.838	27.370
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas		113	-
Recompra de cotas		(26.457)	-
Rendimentos pagos	8	(154.469)	(170.758)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(180.813)	(170.758)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		34.051	28.527
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		15.962	34.051

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“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 da Classe Única do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe Única”) é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme política de investimento definida no Regulamento da Classe Única, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo listados abaixo, buscando o aumento do valor patrimonial das cotas da Classe Única, advindo dos rendimentos dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio da Classe Única ou da negociação de Ativos Alvo.

- (i) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII);
- (ii) Letras de crédito imobiliário (LCI);
- (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG);
- (iv) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- (v) Letras hipotecárias (LH);
- (vi) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- (vii) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; e
- (viii) 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 a Classe Única estão detalhados na nota explicativa nº 20.

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 31 de março de 2026.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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: cotas de fundos de investimento imobiliário;

Letras Financeiras do Tesouro – LFT.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

- 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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:

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".

a) Empréstimo de cotas de fundo de investimento imobiliário

As cotas tomadas em empréstimo não são reconhecidas como ativos da carteira do Fundo, sendo registradas em contas de compensação, em conformidade com as práticas contábeis aplicáveis aos

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas
fundos de investimento imobiliário. A taxa de aluguel pactuada é reconhecida como despesa no resultado do exercício, pelo regime de competência, na rubrica “Encargos por empréstimo de cotas”.

4 Aplicações financeiras
As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	15.960	34.049
	<u>15.960</u>	<u>34.049</u>

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.

De caráter imobiliário

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A Classe Única possui cotas de FII cotados em bolsa, conforme abaixo:

31/12/2025						
Fundos	Ticker	Segmento de atuação	Rendimento	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
ARCH EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – RESP LIMIT	AIEC11	Lajes Corporativas	98	21.000	1.113	0,44
FII TORRE ALMIRANTE	ALMI11	Lajes Corporativas	49	1.075	634	0,97
CASTELLO BRANCO OFFICE PARK - FII – RESP LIMIT	CBOP11	Lajes Corporativas	1.031	859.300	28.503	60,73
FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES	CEOC11	Lajes Corporativas	4.173	737.187	33.947	40,60
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII – RESP LIMIT	CJCT11	Lajes Corporativas	1.156	-	-	-
FII MEMORIAL OFFICE	FMOF11	Lajes Corporativas	1.126	-	-	-
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	GTWR11	Lajes Corporativas	15.344	1.476.804	122.575	12,31

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas						
HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HAAA11	Lajes Corporativas	4.227	1.767.087	97.172	51,15
HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII – RESP LIMIT	HDOF11	Lajes Corporativas	-	804.355	75.609	23,87
PÁTRIA PRIME OFFICES - FII – RESP LIMIT	HGPO11	Lajes Corporativas	-	2.046	299	0,12
PÁTRIA ESCRITÓRIOS FII – RESP LIMIT	HGRE11	Lajes Corporativas	196	16.544	2.052	0,14
HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FII RESP LTDA	HJCT11	Lajes Corporativas	-	439.237	43.924	44,31
PRESIDENTE VARGAS FII – RESP LIMIT	PRSV11	Lajes Corporativas	-	167.268	5.687	65,30
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	PVBI11	Lajes Corporativas	1.196	441.486	36.202	1,63
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII	RNGO11	Lajes Corporativas	117	28.222	1.446	1,05
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE	TRNT11	Lajes Corporativas	-	52.420	4.980	1,33
TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FII – RESP LIMIT	TVRI11	Lajes Corporativas	22.393	1.804.470	181.313	11,33
V2 PRIME PROPERTIES FII	VPPR11	Lajes Corporativas	1	7.746	125	0,11
V2 EDIFICIOS CORPORATIVOS FII – RESP LIMIT	VVCO11	Lajes Corporativas	-	32.562	488	0,33
Fundos de Investimento Imobiliário em Lajes Corporativas			51.107		636.069	
HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII – RESP LIMIT	HDEL11	Logística	4.927	192.233	19.227	22,88
HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FII – RESP LIMIT	HGBL11	Logística	6.445	7.487.681	70.684	28,51
HEDGE LOGÍSTICA FII – RESP LIMIT	HLOG11	Logística	20.724	26.569.450	245.767	62,52
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI LOGISTICO	LVBI11	Logística	10	-	-	-
PARQUE ANHANGUERA FII – RESP LIMIT	PQAG11	Logística	1.533	-	-	-
Fundos de Investimento Imobiliário em Logística			33.638		335.678	

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**
CNPJ: 18.307.582/0001-19
**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	BBRC11	Multicategoria	117	9.295	957	0,58
BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FII – RESP LIMIT	BTHF11	Multicategoria	1.251	1.122.513	10.136	0,55
HEDGE OPPORTUNITIES FII – RESP LIMIT	HOPP11	Multicategoria	-	521.500	55.117	34,73
ITAÚ TOTAL RETURN FII – RESP LIMIT	ITRI11	Multicategoria	335	29.677	2.447	0,47
KINEA HEDGE FUND FII – RESP LIMIT	KNHF11	Multicategoria	1.191	65.000	6.247	0,33
PATRIA SECURITIES FII – RESP LIMIT	PSEC11	Multicategoria	518	90.410	5.836	0,49
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII	RBRP11	Multicategoria	19	-	-	-
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	RBVA11	Multicategoria	10.106	9.357.440	97.037	5,99
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	TRXF11	Multicategoria	(234)	190.743	18.687	0,59
WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	WHGR11	Multicategoria	40	-	-	-

Fundos de Investimento Imobiliário em Multicategoria

13.343

196.464

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	FVPQ11	Shoppings	2.145	358.090	25.245	12,79
HEDGE BRASIL SHOPPING FII – RESP LIMIT	HGBS11	Shoppings	14.132	7.560.020	151.200	5,85
HSI MALLS FII – RESP LIMIT	HSML11	Shoppings	3.562	439.198	40.643	2,06
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	XPML11	Shoppings	69	-	-	-

Fundos de Investimento Imobiliário em Shoppings

19.908

217.088

ARX DOVER RECEBÍVEIS FII – RESP LIMIT	ARXD11	Títulos e Val. Mob.	253	224.720	1.742	2,54
VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	Títulos e Val. Mob	31	-	-	-
BANESTES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FII – RESP LIMIT	BCRI11	Títulos e Val. Mob.	3	-	-	-
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	BTCI11	Títulos e Val. Mob.	6.374	5.513.993	51.501	5,54
CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FII – RESP LIMIT	CLIN11	Títulos e Val. Mob.	362	14.605	1.285	0,34
CAPITÂNIA SECURITIES II FII – RESP LIMIT	CPTS11	Títulos e Val. Mob.	4.433	3.534.403	27.392	1,01
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – RESP LIMIT	DEVA11	Títulos e Val. Mob.	2	-	-	-

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas						
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII – RESP LIMIT	GCRI11	Titulos e Val. Mob.	68	6.720	443	0,46
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FII – RESP LIMIT	HABT11	Titulos e Val. Mob.	4	-	-	-
PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII – RESP LIMIT	HGCR11	Titulos e Val. Mob.	8.081	651.703	63.873	4,23
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – RESP LIMIT	HREC11	Titulos e Val. Mob.	20.059	19.590.606	160.447	37,90
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS	IRDM11	Titulos e Val. Mob.	4	-	-	-
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO KINEA FII – RESP LIMIT	KFOF11	Titulos e Val. Mob.	83	-	-	-
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FII – RESP LIMIT	KNCR11	Titulos e Val. Mob.	25	-	-	-
KINEA HIGH YIELD CRI FII – RESP LIMIT	KNHY11	Titulos e Val. Mob.	31	-	-	-
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII – RESP LIMIT	KNIP11	Titulos e Val. Mob.	1.626	-	-	-
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	MCCI11	Titulos e Val. Mob.	3.496	312.105	28.570	1,84
RBR ALPHA MULTIESTRATEGIA REAL STATE – RESP LIMIT	RBRF11	Titulos e Val. Mob.	682	-	-	-
RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FII – RESP LIMIT	RBRX11	Titulos e Val. Mob.	574	971.332	8.111	0,66
SANTANDER PAPEIS IMOB CDI FDO INV IMOB -RESP LIMIT	SADI11	Titulos e Val. Mob.	114	-	-	-
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	VCJR11	Titulos e Val. Mob.	1.403	118.063	9.599	0,80
VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	VGHF11	Titulos e Val. Mob.	2.151	2.068.339	14.955	1,26
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO F FII – RESP LIMIT	VGIP11	Titulos e Val. Mob.	204	-	-	-
VALORA CRI CDI FII – RESP LIMIT	VGIR11	Titulos e Val. Mob.	36	-	-	-
Fundos de Investimento Imobiliário em Títulos e Valores Mobiliários			50.458		367.918	
Total			168.454		1.753.217	

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76**

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

31/12/2024

Fundos	Ticker	Segmento de atuação	Rendimento	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
ARCH EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII RESP LTDA	AIEC11	Lajes Corporativas	173	21.000	990	0,44
FII TORRE ALMIRANTE	ALMI11	Lajes Corporativas	23	1.075	619	0,97
CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FII RESP LTDA	CBOP11	Lajes Corporativas	997	859.260	19.746	60,73
FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES	CEOC11	Lajes Corporativas	3.886	737.187	27.792	40,60
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	CJCT11	Lajes Corporativas	1.161	712.847	37.781	22,70
FII MEMORIAL OFFICE	FMOF11	Lajes Corporativas	271	282.695	14.126	55,65
FII GREEN TOWERS	GTWR11	Lajes Corporativas	14.000	1.476.804	105.547	12,31
HEDGE AAA FII	HAAA11	Lajes Corporativas	5.534	2.780.446	72.458	80,48
HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	HDOF11	Lajes Corporativas	-	588.491	58.849	23,92
PÁTRIA PRIME OFFICES FII RESP LTDA	HGPO11	Lajes Corporativas	235	-	-	-
PÁTRIA ESCRITÓRIOS FII RESP LTSDA	HGRE11	Lajes Corporativas	175	16.544	1.714	0,14
HEDGE OFFICE INCOME FII	HOFC11	Lajes Corporativas	22	-	-	-
PRESIDENTE VARGAS FII	PRSV11	Lajes Corporativas	-	126.255	6.967	60,37
FII VBI PRIME PROPERTIES	PVBI11	Lajes Corporativas	465	131.700	10.082	0,49
RBR PROPERTIES FII	RBRP11	Lajes Corporativas	11	5.550	277	0,05
RIO NEGRO FII	RNGO11	Lajes Corporativas	129	28.222	1.203	1,05
FII TORRE NORTE	TRNT11	Lajes Corporativas	58	52.420	6.394	1,33
TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FII RESP LTDA	TVRI11	Lajes Corporativas	20.986	1.804.470	157.350	11,33
V2 EDIFICIOS CORPORATIVOS FII	VVCO11	Lajes Corporativas	-	32.562	456	0,33
XP PROPERTIES FII	XPPR11	Lajes Corporativas	6	7.746	101	0,11

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**
CNPJ: 18.307.582/0001-19
**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Fundos de Investimento Imobiliário em Lajes Corporativas			48.132	522.452		
XP LOG FII	CPLG11	Logística	-	100	1	-
HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII	HDEL11	Logística	3088	192.235	18.839	22,89
HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FII DE RESP LTDA	HGBL11	Logística	2113	7.487.681	66.640	56,09
HEDGE LOGÍSTICA FII	HLOG11	Logística	14.533	2.656.945	214.867	62,52
PARQUE ANHANGUERA FII	PQAG11	Logística	6131	173.991	9.829	1,24
Fundos de Investimento Imobiliário em Logística			25.865	310.176		
BB RENDA CORPORATIVA FII	BBRC11	Outros	124	9.295	938	0,58
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	TRXF11	Outros	203	-	-	-
Fundos de Investimento Imobiliário em Outros			327	938		
BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII RESP LTDA	BTHF11	Hibrido	109	1.122.513	8.823	0,55
PÁTRIA RENDA URBANA FII RESP LTDA	HGRU11	Hibrido	1	-	-	-
KINEA HEDGE FUND FII - RESP LTDA	KNHF11	Hibrido	619	107.800	9.025	0,55
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	KNRI11	Hibrido	14	14	-	-
FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	OURE11	Hibrido	9	9	-	-
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	RBVA11	Hibrido	11.133	935.744	83.281	5,99
Fundos de Investimento Imobiliário Híbridos			11.885	101.129		
VIA PARQUE SHOPPING - FII	FVPQ11	Shoppings	2388	358.090	15.068	12,79
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	Shoppings	15490	755.602	140.602	5,94
HSI MALLS FII	HSML11	Shoppings	4315	439.198	32.022	2,11
XP MALLS FII	XPML11	Shoppings	1	-	-	-
Fundos de Investimento Imobiliário em Shoppings			22.194	187.692		

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**
CNPJ: 18.307.582/0001-19
**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

ARX DOVER RECEBÍVEIS FII	ARXD11	Titulos e Val. Mob.	260	224.720	1.661	0,00
VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	Titulos e Val. Mob.	61	6.000	417	0,13
FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS RESP LTDA	BCFF11	Titulos e Val. Mob.	675	0	0	0,00
BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	BCIA11	Titulos e Val. Mob.	18	0	0	0,00
BANESTES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	BCRI11	Titulos e Val. Mob.	5	500	30	0,01
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	BTCI11	Titulos e Val. Mob.	6106	5.513.993	47.861	5,54
CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FII	CLIN11	Titulos e Val. Mob.	407	44.006	3.567	0,00
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS RESPONSABILIDADE LIMITADA	CPOF11	Titulos e Val. Mob.	0	10	1	0,00
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CPTS11	Titulos e Val. Mob.	892	4.652.299	31.775	1,46
FII VBI CRI	CVBI11	Titulos e Val. Mob.	200	0	0	0,00
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	DEVA11	Titulos e Val. Mob.	3	500	15	0,00
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	GCRI11	Titulos e Val. Mob.	72	6.720	393	0,46
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FII	HABT11	Titulos e Val. Mob.	6	500	39	0,01
PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII RESP LTDA	HGCR11	Titulos e Val. Mob.	7467	651.703	63.215	4,23
PATRIA IMOBILIÁRIO FOF FII RESP LTDA	HGFF11	Titulos e Val. Mob.	174	31.814	2.266	1,11
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	HREC11	Titulos e Val. Mob.	18508	19.178.990	150.555	37,11
FII IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	IRDM11	Titulos e Val. Mob.	5	545	34	0,00
ITAÚ TOTAL RETURN FII	ITRI11	Titulos e Val. Mob.	105	35.206	2.540	0,16
FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII RESP LTDA	KFOF11	Titulos e Val. Mob.	21	27.695	1.965	0,39
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FII	KNCR11	Titulos e Val. Mob.	85	0	0	0,00
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	KNIP11	Titulos e Val. Mob.	5187	264.568	23.890	0,33
KINEA SECURITIES FII	KNSC11	Titulos e Val. Mob.	44	0	0	0,00

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

KINEA UNIQUE HY CDI FII	KNUQ11	Títulos e Val. Mob.	44	0	0	0,00
MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	MCCI11	Títulos e Val. Mob.	2968	312.105	25.093	1,84
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	RBFF11	Títulos e Val. Mob.	7	0	0	0,00
RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FII	RBRF11	Títulos e Val. Mob.	566	951.929	6.092	0,70
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	RBRR11	Títulos e Val. Mob.	98	0	0	0,00
RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FII	RBRX11	Títulos e Val. Mob.	259	491.011	3.746	1,67
FII RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO	RBRY11	Títulos e Val. Mob.	35	0	0	0,00
VBI REITS MULTIESTRATÉGIA FII	RVBI11	Títulos e Val. Mob.	365	56.160	3.617	0,55
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FII	SADI11	Títulos e Val. Mob.	344	349.323	2.892	2,26
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	SAPI11	Títulos e Val. Mob.	53	0	0	0,00
VECTIS JUROS REAL FII	VCJR11	Títulos e Val. Mob.	1200	118.063	9.034	0,80
VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	VGHF11	Títulos e Val. Mob.	2167	2.068.339	15.761	1,26
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FII	VGIP11	Títulos e Val. Mob.	115	31.962	2.538	0,27
VALORA CRI CDI FII	VGIR11	Títulos e Val. Mob.	10	0	0	0,00
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	XPCI11	Títulos e Val. Mob.	33	0	0	0,00
WHG REAL ESTATE FII	WHGR11	Títulos e Val. Mob.	103	36.691	318	0,12
Fundos de Investimento Imobiliário em Títulos e Valores Mobiliários			48.408	399.315		
Total			157.071	1.521.702		

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

5 Instrumentos financeiros - Empréstimo de cotas de fundo de investimento imobiliário
A Classe Única mantém operações de empréstimo de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, realizadas por meio do sistema de empréstimo de ativos administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A possui cotas de FII tomadas em empréstimo, conforme abaixo:

Ativo	Quantidade de cotas	Valor contábil (R\$ mil)
TRX Real State FII de Resp. Ltda	125.051	12.288
Total	125.051	12.288

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única reconheceu no montante de R\$ 9 como encargos por empréstimo de cotas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui R\$ 12.288 referente a obrigações por aluguel de cotas de fundos de investimento imobiliário (não possuía obrigações em 31 de dezembro de 2024).

6 Taxa global

A Classe Única paga à Administradora e Gestora uma taxa global correspondente a 0,6% ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, 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 2025, foi apropriada a importância de R\$ 8.049 (R\$ 9.792 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) 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 da Classe Única, o que ocorrer primeiro.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 não houve apropriação a título de taxa de performance.

7 Obrigações e direitos por aquisição e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Classe Única não possui obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única possui R\$ 3.088 em direitos por vendas de cotas de fundos de investimento imobiliário (R\$ 520 em 31 de dezembro de 2024).

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

8 Política de distribuição dos resultados

A Classe Única 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 pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro/prejuízo líquido do exercício	405.738	(174.549)
Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	(241.325)	324.192
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	197	1.033
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	(4.653)	832
Resultado realizado referente a exercícios anteriores	(3.796)	13.866
(=) Lucro auferido pelo regime de caixa	156.161	165.374
 Resultado mínimo a distribuir nos exercícios - 95%	 148.353	 157.106
 Rendimentos apropriados nos exercícios	 154.226	 169.146
 % Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	 98,76%	 102,28%
 Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
 Rendimentos referentes a exercício anterior	 12.906	 14.518
Rendimentos referentes ao resultado auferido nos exercícios	141.563	156.240
Total pago nos exercícios	154.469	170.758
 Saldo de rendimentos dos exercícios a distribuir	 12.663	 12.906

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está dividido por 226.128.872 cotas (23.044.389 cotas em 31 de dezembro de 2024), com valor unitário de R\$ 7,81602873 (R\$ 66,92567360 em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 1.767.430 (R\$ 1.542.261 em 31 de dezembro de 2024).

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de abril de 2025, foi aprovado o desdobramento de cotas da proporção de 1 para 10.

10 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 18.307.582/0001-19****Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 07.253.654/0001-76****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Resolução CVM nº 175, no montante de até R\$ 2.000.000, adicionalmente às 6 primeiras emissões realizadas pela Classe Única, 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 da Classe Única no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única, e desde que (i) ao menos 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido da Classe Única esteja investido em Ativos Alvo, e (ii) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial da Classe Única (“Capital Autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas da Classe Única 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. A Classe Única 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 2025, a Classe Única emitiu 1.611 cotas, no montante total de R\$ 113 (não houve emissão no exercício findo em 2024).

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas da Classe Única. A amortização de cotas da Classe Única deve ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

Não houve amortização de cotas da Classe Única durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Recompra de Cotas

Conforme Assembleia Geral Extraordinária e Comunicado ao Mercado divulgados no dia 1º de agosto de 2025, a Classe Única implementou o programa de recompra de cotas, com início em 18 de agosto de 2025, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. O objetivo do programa é alocação de recursos disponíveis da Classe Única buscando maximizar a geração de valor para os cotistas. A Classe Única deverá proceder ao imediato cancelamento da totalidade das cotas que vier a adquirir, de até 11.523.000 cotas da classe única de emissão da Classe Única, as quais, no dia da divulgação do comunicado, representavam 5% (cinco inteiros por cento) do total de cotas da classe única de emissão da Classe Única. As cotas serão adquiridas na B3 S.A. a preço de mercado, desde que seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da recompra, com duração até 3 de agosto de 2026.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe Única efetuou a recompra e cancelamento de 4.331.128 cotas, no montante total de R\$ 26.457.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes a Classe Única 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas
ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

12 Negociação das cotas

A Classe Única 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:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2025	53,99	31/01/2024	78,00
28/02/2025	53,60	29/02/2024	77,93
31/03/2025	55,04	28/03/2024	77,94
30/04/2025	60,30	30/04/2024	76,59
30/05/2025	6,09	31/05/2024	75,10
30/06/2025	5,95	30/06/2024	71,00
31/07/2025	5,95	31/07/2024	71,20
29/08/2025	5,91	31/08/2024	69,40
30/09/2025	6,15	30/09/2024	67,80
31/10/2025	6,19	31/10/2024	64,98
28/11/2025	6,35	30/11/2024	58,50
31/12/2025	6,63	31/12/2024	57,79

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe Única no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 24,52% (-9,95% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 9,32% (9,64% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

14 Encargos debitados a Classe Única

	2025		2024	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	8.049	0,49	9.792	0,56
Auditoria e Custodia	535	0,03	576	0,03
Serviços de consultoria	5	0,00	-	-

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
Demais despesas	807	0,05	450	0,03
Total de despesas	9.453	0,57	10.875	0,62

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 1.654.832 (R\$ 1.754.828 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

15 Tributação

Da carteira da Classe Única

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 da Classe Única 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 da Classe Única é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos da Classe Única.

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%.

16 Demandas judiciais

A Classe Única figura como polo ativo de demandas judiciais que serão reconhecidas quando as respectivas ações transitarem em julgado.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Após a incorporação do Hedge Top FOFII 2 pelo Hedge Top FOFII 3, a Classe Única passou a ser diretamente proprietário dos títulos cuja securitizadora é de o requerente no processo de excussão de garantias referente ao CRI da 343ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., datada de 14 de dezembro de 2014. O lastro deste CRI consistia em créditos imobiliários originados de contratos de locação dos imóveis pertencentes à cedente Yago Fundo de Investimentos Imobiliário - FII, sendo devedora a MCE Engenharia S.A. O processo de excussão judicial teve início após a declaração de vencimento antecipado em novembro de 2016, devido à falta de pagamento dos fluxos previstos.

A excussão das garantias e o subsequente leilão dos ativos alienados estão sob a responsabilidade da securitizadora, que administra ordinariamente o Patrimônio Separado relacionado a esses ativos.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia da Classe Única são prestados pela Administradora.

18 Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5.

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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:

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.307.582/0001-19
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

31/12/2025				
				Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	1.753.217	-	-	1.753.217
Cotas de Fundos de Investimento Financeiro	-	15.960	-	15.960
Letras Financeiras do Tesouro	-	4.927	-	4.927
Total do ativo	1.753.217	31.994	-	1.785.211
31/12/2024				
				Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	1.521.702	-	-	1.521.702
Cotas de Fundos de Investimento Financeiro	-	34.049	-	34.049
Total do ativo	1.521.702	34.049	-	1.555.751

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 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.

20.2 Risco de mercado

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 18.307.582/0001-19****Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 07.253.654/0001-76****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

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.

20.3 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.

20.4 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, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

20.5 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.

20.6 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

20.7 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 2.005, 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.

20.8 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

20.9 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.

20.10 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.

20.11 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.

20.12 Riscos jurídicos

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

20.13 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.

20.14 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.

20.15 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, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo.

20.16 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.

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**
CNPJ: 18.307.582/0001-19
**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

20.17 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.

20.18 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.

20.19 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.

20.20 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, consequentemente, 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.

20.21 Risco relativos aos CRI

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

20.22 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 18.307.582/0001-19****Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 07.253.654/0001-76****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

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.

20.23 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 aluguéis 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.

20.24 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.

20.25 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

20.26 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.

20.27 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.

20.28 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.

20.29 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, informamos que a Classe Única 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 a Classe Única.

22 Alterações estatutárias

Em 30 de junho de 2025, o regulamento da Classe Única foi alterado por meio de Instrumento Particular de Alteração, com o objetivo de adequá-lo às disposições da Resolução CVM nº 175, publicada em 23 de dezembro de 2022, bem como ao seu Anexo Normativo III e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ao funcionamento dos fundos de investimento.

A alteração do regulamento foi realizada independentemente de deliberação em Assembleia Geral, com fundamento no inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 175, que permite a alteração unilateral do regulamento pelo administrador, quando necessária para atender a: (i) normas legais ou regulamentares;

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.307.582/0001-19

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(ii) exigências da Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (iii) exigências de entidades administradoras de mercados organizados em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação; ou (iv) exigências de entidades autorreguladoras.

Em 1º de agosto de 2025, o regulamento da Classe Única foi alterado por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, com o objetivo de instaurar o programa de recompra de cotas da Classe Única, com a consequente inclusão dos novos itens 2.7. e seguintes do Regulamento.

Em 30 de abril de 2025, a Classe Única aprovou através de Assembleia Geral e Extraordinária o desdobramento de cotas da Classe Única, utilizando por base a posição de fechamento da Classe Única em 9 de maio de 2025, na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 novas cotas. As cotas advindas do desdobramento foram negociadas a partir de 12 de maio de 2025 e são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes

23 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A nova resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, conforme deliberado pela Resolução CVM nº 181, que também revogou a Instrução CVM nº 472 na mesma data. Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução CVM nº 200, que dispõe sobre a prorrogação da adaptação dos fundos de investimento imobiliário à nova resolução até 30 de junho de 2025. Considerando esta data, a Classe Única foi adaptada à nova resolução e os eventuais efeitos da nova resolução foram avaliados pela administração, bem como as medidas necessárias para a adaptação da Classe Única no prazo regulatório.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2AF5B2C9-3178-4059-A00A-081695020750

Status: Concluído

Assunto: HEDGE DFs Dez/25 - HFOF11_31.12.2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 38

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Thiago Luiz

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

thiago.luz@pwc.com

Endereço IP: 134.238.160.204

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Thiago Luiz

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:19

thiago.luz@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:53

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

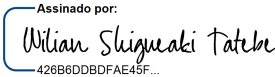
Registro de hora e data

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinado por:

426B6DD8DFAE45F...

Enviado: 31 de março de 2026 | 18:25

Visualizado: 31 de março de 2026 | 18:39

Assinado: 31 de março de 2026 | 18:53

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 34.100.9.85

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/r>

[epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf](http://publicacao.certificadodigital.com.br/r)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 18:53 Visualizado: 31 de março de 2026 18:53 Assinado: 31 de março de 2026 18:53

Thales faria thales.faria@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 18:53 Visualizado: 31 de março de 2026 19:28
--	---------	--

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2026 18:25
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:53
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:53

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------