

www.pwc.com.br

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 18.307.582/0001-19)

(Administrado pela Hedge Investments

Distribuidora de Títulos e Valores

Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

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
(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 ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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.

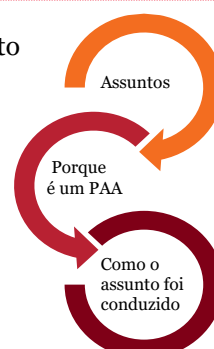
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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, 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
(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 dessas 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.



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

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

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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem 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.



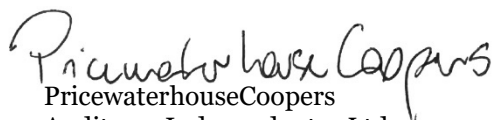
Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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.

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, 28 de março de 2025


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

Desafirmado by
[Illegible Signature]
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE 2189837899
CPF: 2189837899
Data/Hora da Assinatura: 28 March 2025 | 14:05 BRT
O: CP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v3
ICP-Brasil

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2024		31/12/2023		Passivo	Nota explicativa	31/12/2024		31/12/2023	
		% PL		% PL				% PL		% PL	
Circulante		1.556.273	100,91	1.900.676	100,78	Circulante		14.012	0,91	14.720	0,78
Disponibilidades		2	-	2	-	Rendimentos a distribuir	7	12.906	0,84	14.518	0,77
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	34.049	2,21	28.525	1,52	Compra de cotas de FII a liquidar	6	-	-	15	-
Cotas de fundos de investimento		34.049	2,21	28.525	1,52	Impostos e contribuições a recolher		387	0,02	11	-
Outros valores a receber		520	0,03	1.204	0,06	Provisões e contas a pagar		719	0,05	176	0,01
Venda de cotas de FII a liquidar	6	520	0,03	1.204	0,06	Taxa de administração		636	0,04	131	0,01
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.521.702	98,67	1.870.945	99,20	Outros		83	0,01	45	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	1.521.702	98,67	1.870.945	99,20						
						Patrimônio líquido					
						Cotas integralizadas	8	1.542.261	100,00	1.885.956	100,00
						(-) Gastos com colocação de cotas		2.323.991	150,69	2.323.991	123,23
						Lucros acumulados		(9.337)	(0,61)	(9.337)	(0,50)
						(-) Distribuição de rendimentos		221.418	14,36	395.967	21,00
								(993.811)	(64,44)	(824.665)	(43,73)
Total do ativo		1.556.273	100,91	1.900.676	100,78	Total do passivo e patrimônio líquido		1.556.273	100,91	1.900.676	100,78

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 18.307.582/0001-19

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		157.071	181.798
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário		(324.192)	24.520
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		(1.033)	(35)
Resultado na negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário		1.360	(989)
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		267	-
Rendas de direitos por empréstimo de cotas		(54)	39
		(166.581)	205.333
Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		2.907	2.067
		2.907	2.067
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	5	(9.792)	(9.953)
Taxa de performance	5	-	(290)
Auditoria e custódia		(576)	(580)
Serviços de consultoria		-	(33)
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(57)
Demais despesas		(450)	(320)
		(10.875)	(11.233)
Prejuízo/lucro líquido do exercício		(174.549)	196.167

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 18.307.582/0001-19
(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucro líquido acumulado	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		2.347.620	(9.337)	49.700	(526.673)	1.861.310
Integralização de cotas	9	2.565	-	-	-	2.565
Lucro líquido do exercício		-	-	196.167	-	196.167
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(174.085)	(174.085)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.350.185	(9.337)	245.867	(700.758)	1.885.956
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(174.549)	-	(174.549)
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(169.146)	(169.146)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		2.350.185	(9.337)	71.318	(869.904)	1.542.261

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 18.307.582/0001-19

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		157.071	181.798
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		2.907	2.067
Pagamento da taxa de administração		(9.287)	(10.652)
Pagamento da taxa de performance		-	(290)
Aluguel de cotas de fundos de investimento imobiliário		(54)	39
IR sobre ganho de capital na venda de fundos de investimento imobiliário		(681)	(24)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.044)	(1.030)
Caixa líquido das atividades operacionais		148.912	171.908
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(565.085)	(364.787)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		587.846	358.909
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		4.344	17.457
Aquisição de letras do tesouro financeiro - LFT		(54.480)	-
Venda de letras do tesouro financeiro - LFT		54.745	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		27.370	11.579
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas		-	2.565
Rendimentos pagos	7	(170.758)	(173.834)
		(170.758)	(171.269)
Caixa líquido das atividades de financiamento			
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa			
		5.524	12.218
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		28.527	16.309
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		34.051	28.527

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

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

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme política de investimento definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo listados abaixo, buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos Alvo.

- (i) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII);
- (ii) Letras de crédito imobiliário (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 ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 19.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de março de 2025.

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.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

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:

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(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 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.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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".

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (*)	34.049	28.525
	<u>34.049</u>	<u>28.525</u>

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(*) 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)

O Fundo possui cotas de FII cotados em bolsa, conforme abaixo:

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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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
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	Híbrido	109	1.122.513	8.823	0,55
PÁTRIA RENDA URBANA FII RESP LTDA	HGRU11	Híbrido	1	-	-	-
KINEA HEDGE FUND FII - RESP LTDA	KNHF11	Híbrido	619	107.800	9.025	0,55
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	KNRI11	Híbrido	14	14	-	-
FII OURINVEST RENDA ESTRUTURADA	OURE11	Híbrido	9	9	-	-
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	RBVA11	Híbrido	11.133	935.744	83.281	5,99
Fundos de Investimento Imobiliário Híbridos			11.885		101.129	

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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	
ARX DOVER RECEBÍVEIS FII	ARXD11	Títulos e Val. Mob.	260	224.720	1.661	0,00
VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	Títulos e Val. Mob.	61	6.000	417	0,13
FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS RESP LTDA	BCFF11	Títulos e Val. Mob.	675	0	0	0,00
BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	BCIA11	Títulos e Val. Mob.	18	0	0	0,00
BANESTES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	BCRI11	Títulos e Val. Mob.	5	500	30	0,01
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	BTCH11	Títulos e Val. Mob.	6106	5.513.993	47.861	5,54
CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FII	CLIN11	Títulos e Val. Mob.	407	44.006	3.567	0,00
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS RESPONSABILIDADE LIMITADA	CPOF11	Títulos e Val. Mob.	0	10	1	0,00
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CPTS11	Títulos e Val. Mob.	892	4.652.299	31.775	1,46
FII VBI CRI	CVBI11	Títulos e Val. Mob.	200	0	0	0,00
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	DEVA11	Títulos e Val. Mob.	3	500	15	0,00
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	GCRI11	Títulos e Val. Mob.	72	6.720	393	0,46
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FII	HABT11	Títulos e Val. Mob.	6	500	39	0,01
PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII RESP LTDA	HGCR11	Títulos e Val. Mob.	7467	651.703	63.215	4,23
PÁTRIA IMOBILIÁRIO FOF FII RESP LTDA	HGFF11	Títulos e Val. Mob.	174	31.814	2.266	1,11
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	HREC11	Títulos e Val. Mob.	18508	19.178.990	150.555	37,11

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

FII IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	IRDM11	Títulos e Val. Mob.	5	545	34	0,00
ITAÚ TOTAL RETURN FII	ITRI11	Títulos e Val. Mob.	105	35.206	2.540	0,16
FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII RESP LTDA	KFOF11	Títulos e Val. Mob.	21	27.695	1.965	0,39
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FII	KNCR11	Títulos e Val. Mob.	85	0	0	0,00
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	KNIP11	Títulos e Val. Mob.	5187	264.568	23.890	0,33
KINEA SECURITIES FII	KNSC11	Títulos e Val. Mob.	44	0	0	0,00
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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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	

31/12/2023

Fundos	TICKER	Segmento de atuação	Rendimento	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
ARCH EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII RESP LTDA	AIEC11	Lajes Corporativas	192	21.000	1.208	0,44
FII TORRE ALMIRANTE	ALMI11	Lajes Corporativas	0	1.075	742	0,97
TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FII RESP LTDA	BBPO11	Lajes Corporativas	14.635	0	0	0,00
CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FII RESP LTDA	CBOP11	Lajes Corporativas	1.985	859.255	27.470	60,72
FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES	CEOC11	Lajes Corporativas	4.988	737.187	33.933	40,60
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	CJCT11	Lajes Corporativas	613	710.178	49.712	22,62
FII MEMORIAL OFFICE	FMOF11	Lajes Corporativas	126	282.546	16.102	55,62
FII GREEN TOWERS	GTWR11	Lajes Corporativas	14.000	1.476.804	128.615	12,31
HEDGE AAA FII	HAAA11	Lajes Corporativas	13.042	2.780.723	143.179	80,48
HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	HDOF11	Lajes Corporativas	0	487.695	56.085	23,72
PÁTRIA PRIME OFFICES - FII RESP LTDA	HGPO11	Lajes Corporativas	79	0	0	0,00
PÁTRIA ESCRITÓRIOS FII RESP LTDA	HGRE11	Lajes Corporativas	374	17.425	2.320	0,15
HEDGE OFFICE INCOME FII	HOFC11	Lajes Corporativas	91	43.689	817	1,16
PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	PRSV11	Lajes Corporativas	0	113.012	6.977	57,95
FII VBI PRIME PROPERTIES	PVBI11	Lajes Corporativas	341	0	0	0,00
RIO NEGRO - FII	RNGO11	Lajes Corporativas	136	28.222	1.334	1,05
FII TORRE NORTE	TRNT11	Lajes Corporativas	263	56.854	7.730	1,44
TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FII RESP LTDA	TVRI11	Lajes Corporativas	4.906	1.804.446	176.547	11,33
FII VILA OLIMPIA CORPORATE	VLOL11	Lajes Corporativas	6.010	0	0	0,00
V2 EDIFICIOS CORPORATIVOS FII	VVCO11	Lajes Corporativas	0	32.562	443	0,33
Fundos de Investimento Imobiliário em Lajes Corporativas			61.781		653.214	

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII	HDEL11	Logística	185	192.422	20.685	22,91
HEDGE LOGÍSTICA FII	HLOG11	Logística	20.648	2.656.945	227.966	62,52
PARQUE ANHANGUERA FII	PQAG11	Logística	13.211	2.491.929	148.195	17,81
Fundos de Investimento Imobiliário em Logística			34.044		396.846	
BB RENDA CORPORATIVA FII	BBRC11	Outros	119	9.295	1.084	0,58
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	RBVA11	Outros	11.058	935.564	106.243	7,49
Fundos de Investimento Imobiliário em Outros			11.177		107.327	
PÁTRIA RENDA URBANA FII RESP LTDA	HGRU11	Híbrido	0	100	14	0,00
TRX REAL ESTATE FII	TRXF11	Híbrido	7	0	0	0,00
Fundos de Investimento Imobiliário Híbridos			7		14	
CAPITÂNIA SHOPPINGS FII RESP LTDA	CPSH11	Shoppings	148	0	0	0,00
VIA PARQUE SHOPPING - FII	FVPQ11	Shoppings	4.575	358.090	40.822	12,79
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	Shoppings	13.653	755.602	174.355	5,94
HSI MALLS FII	HSML11	Shoppings	4.577	478.918	46.335	3,03
FII SHOPPING JARDIM SUL	JRDM11	Shoppings	8	0	0	0,00
VINCI SHOPPING CENTERS FII	VISC11	Shoppings	2	0	0	0,00
Fundos de Investimento Imobiliário em Shoppings			22.963		261.512	
ARX DOVER RECEBÍVEIS FII	ARXD11	Títulos e Val. Mob.	182	20.000	1.941	0,22
VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	Títulos e Val. Mob.	5	6.944	580	0,15
BANESTES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FII	BCRI11	Títulos e Val. Mob.	5	500	37	0,01
FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	BTCI11	Títulos e Val. Mob.	6.814	5.523.993	54.853	5,55
CAPITÂNIA SECURITIES II FII RESP LTDA	CPTS11	Títulos e Val. Mob.	4	5.000	42	0,00
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II	CRFF11	Títulos e Val. Mob.	20	0	0	0,00
FII VBI CRI	CVBI11	Títulos e Val. Mob.	1	0	0	0,00
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	DEVA11	Títulos e Val. Mob.	4	500	22	0,00

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	GCRI11	Títulos e Val. Mob.	83	6.720	587	0,46
HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HABT11	Títulos e Val. Mob.	7	500	46	0,01
HECTARE CE FII	HCTR11	Títulos e Val. Mob.	14	0	0	0,00
PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII RESP LTDA	HGCR11	Títulos e Val. Mob.	10.322	656.875	69.051	4,26
PATRIA IMOBILIÁRIO FOF - FII RESP LTDA	HGFF11	Títulos e Val. Mob.	78	0	0	0,00
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	HREC11	Títulos e Val. Mob.	20.195	19.178.850	172.226	37,19
FII IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	IRDM11	Títulos e Val. Mob.	6	545	45	0,00
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FII	KNCR11	Títulos e Val. Mob.	1.665	0	0	0,00
KINEA HIGH YIELD CRI FII	KNHY11	Títulos e Val. Mob.	245	0	0	0,00
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	KNIP11	Títulos e Val. Mob.	4.283	671.040	64.131	0,84
KINEA SECURITIES FII	KNSC11	Títulos e Val. Mob.	36	0	0	0,00
KINEA UNIQUE HY CDI FII	KNUQ11	Títulos e Val. Mob.	0	643	66	0,01
MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	MCCI11	Títulos e Val. Mob.	3.744	314.978	29.787	1,86
FII MOGNO FUNDO DE FUNDOS	MGFF11	Títulos e Val. Mob.	2.728	834.781	58.426	9,22
MORE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	MORC11	Títulos e Val. Mob.	23	0	0	0,00
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	RBFF11	Títulos e Val. Mob.	435	0	0	0,00
RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FII	RBRF11	Títulos e Val. Mob.	620	0	0	0,00
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	RBRR11	Títulos e Val. Mob.	30	1.884	168	0,01
FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	RECR11	Títulos e Val. Mob.	4	0	0	0,00
SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	SNCI11	Títulos e Val. Mob.	6	0	0	0,00
VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	VCJR11	Títulos e Val. Mob.	267	248	24	0,00
Fundos de Investimento Imobiliário em Títulos e Valores Mobiliários			51.826		452.032	
Total			181.798		1.870.945	

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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas****5 Taxa de administração**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 9.792 (R\$ 9.953 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve apropriação a título de taxa de performance (R\$ 290 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (R\$ 15 em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui R\$ 520 em direitos por vendas de cotas de fundos de investimento imobiliário (R\$ 1.204 em 31 de dezembro de 2023).

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prejuízo/lucro líquido do exercício	(174.549)	196.167
Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	324.192	(24.520)
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	1.033	-
Despesas (receitas) não pagas / recebidas	832	(806)
Resultado realizado referente a exercícios anteriores	13.866	3.114
(=) Lucro auferido pelo regime de caixa	165.374	173.955

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

Resultado mínimo a distribuir nos exercícios - 95%	157.106	165.258
Rendimentos apropriados nos exercícios	169.146	174.085
% Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	102,28%	100,07%
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Rendimentos referentes a exercício anterior	14.518	14.267
Rendimentos referentes ao resultado auferido nos exercícios	156.240	159.567
Total pago nos exercícios	170.758	173.834
Saldo de rendimentos dos exercícios a distribuir	12.906	14.518

8 Patrimônio líquido**Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está dividido por 23.044.389 cotas (23.044.389 cotas em 31 de dezembro de 2023), com valor unitário de R\$ 66,92567360 (R\$ 81,840148 em 31 de dezembro de 2023), totalizando R\$ 1.542.261 (R\$ 1.885.956 em 31 de dezembro de 2023).

9 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Resolução CVM nº 175, no montante de até R\$ 2.000.000, adicionalmente às 6 primeiras emissões realizadas pelo Fundo, sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e desde que (i) ao menos 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo esteja investido em Ativos Alvo, e (ii) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do Fundo (“Capital Autorizado”).

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não emitiu cotas (32.389 cotas, no montante de R\$ 2.565 no exercício findo em 2023).

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

10 Divulgação de informações

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

11 Negociação das cotas

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

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2024	78,00	31/01/2023	66,60
29/02/2024	77,93	28/02/2023	65,31
28/03/2024	77,94	31/03/2023	64,95
30/04/2024	76,59	28/04/2023	66,84
31/05/2024	75,10	31/05/2023	72,00
30/06/2024	71,00	30/06/2023	79,000
31/07/2024	71,20	31/07/2023	80,40
31/08/2024	69,40	31/08/2023	81,99
30/09/2024	67,80	29/09/2023	79,49
31/10/2024	64,98	31/10/2023	75,000
30/11/2024	58,50	30/11/2023	73,21
31/12/2024	57,79	29/12/2023	80,00

12 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de (9,95)% (10,63% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 5,83% (9,44% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

13 Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	9.792	0,56	9.953	0,54
Taxa de performance	-	-	290	0,02
Auditoria e Custodia	576	0,03	580	0,03
Serviços de consultoria	-	-	33	0,00
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
Demais despesas	371	0,02	320	0,02
Total de despesas	10.796	0,61	11.233	0,61

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 1.754.828 (R\$ 1.844.921 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

14 Tributação

Da carteira do Fundo

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

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

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

Dos cotistas do Fundo

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

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

15 Demandas judiciais

O Fundo figura como polo ativo de demandas judiciais que serão reconhecidas quando as respectivas ações transitarem em julgado.

Após a incorporação do Hedge Top FOFII 2 pelo Hedge Top FOFII 3, o Fundo 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.

16 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela Administradora.

17 Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5.

18 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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.809.972/0001-00
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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

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

31/12/2024				
				Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Financeiro	-	34.049	-	34.049
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	1.521.702	-	-	1.521.702
Total do ativo	1.521.702	34.049	-	1.555.751
31/12/2023				
				Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Financeiro	-	28.525	-	28.525
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	1.870.945	-	-	1.870.945
Total do ativo	1.870.945	28.525	-	1.899.470

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

19 Riscos associados ao Fundo

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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

19.2 Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, pode haver oscilação negativa no valor das Cotas de FII e demais Ativos Alvo que integrem a carteira do Fundo. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Alvo da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos integrantes da carteira do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das suas cotas.

19.3 Risco de crédito

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

19.4 Risco de liquidez da carteira do Fundo

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

19.5 Risco de liquidez das cotas do Fundo

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

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

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

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

19.7 Risco tributário

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário (FII) devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a referida lei, os FII que aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Excetuadas as aplicações financeiras referentes a LHs, CRIs e LCIs e rendimentos distribuídos de investimentos do Fundo em FII, desde que atendidos os requisitos de isenção da Lei nº 11.033/04, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 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.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas****19.8 Risco regulatório e de alterações tributárias e mudanças na legislação e na regulamentação**

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

19.9 Risco de concentração de propriedade das cotas do Fundo

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

19.10 Risco de conflitos de interesse

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

19.11 Risco de concentração da carteira do Fundo

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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

19.12 Riscos jurídicos

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

19.13 Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo pode ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

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

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

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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes de ativos imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

19.17 Riscos ambientais

Ainda que os imóveis que são lastro dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este se localiza. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado pode ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo que os lastreiam, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

19.18 Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal pode desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis que lastreiam os Ativos Alvo do Fundo sejam desapropriados, este fato pode afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

19.19 Risco de sinistro

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os empreendimentos imobiliários que são lastro dos Ativos Alvo e que o valor segurado serão suficientes para protegê-lo de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo pode sofrer perdas relevantes e pode ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do imóvel segurado, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

19.20 Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

Propriedades e ativos imobiliários estão sujeitos a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, 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.

19.21 Risco relativos aos CRI

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso esta já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que “Art. 76. As normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”. A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

19.22 Riscos relativos aos créditos imobiliários dos CRI

Para contratos em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI, esta antecipação pode afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade do CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis pode afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do Contrato lastro dos CRI, a securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor pode afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que pode afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, pode haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

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

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

19.24 Risco de diluição

O Fundo pode, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 12.809.972/0001-00****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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

exercendo, terem sua participação diluída, impedindo-os de efetuarem um melhor controle sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas do Fundo.

19.25 Risco de não realização de investimentos

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

19.26 Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

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

19.27 Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

19.28 Outros riscos

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

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19.29 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

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

b) Risco de Liquidez

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

c) Risco de Mercado

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

d) Risco Operacional

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

20 Evento subsequente

Em 14 de fevereiro de 2025 o Fundo divulgou Anúncio de Encerramento da 16ª emissão, com 1.611 cotas distribuídas no montante total de R\$ 113.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22 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, o Fundo ainda não foi adaptado à nova resolução e os eventuais efeitos da nova resolução estão sendo avaliados pela administração, bem como as medidas necessárias para a adaptação do Fundo no prazo regulatório.

* * *

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

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: AF320A70-22DD-46CE-A798-A026153F8741

Status: Completed

Subject: HEDGE DFs 31/12/24 - HEDGE TOP FOFII 3 FII

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 36

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Thiago Luiz

AutoNav: Enabled

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
thiago.luiz@pwc.com
IP Address: 134.238.160.200

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Record Tracking

Status: Original

28 March 2025 | 13:26

Holder: Thiago Luiz

thiago.luiz@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

28 March 2025 | 14:05

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Location: DocuSign

Signer Events

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

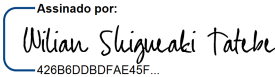
Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

Assinado por:

426B6DDBDFAE45F...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.56.5.228

Timestamp

Sent: 28 March 2025 | 13:27

Viewed: 28 March 2025 | 14:03

Signed: 28 March 2025 | 14:05

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Thiago Luiz

thiago.luiz@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 28 March 2025 | 14:05

Viewed: 28 March 2025 | 14:05

Signed: 28 March 2025 | 14:05

Thales faria

thales.faria@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

COPIED

Sent: 28 March 2025 | 14:05

Viewed: 28 March 2025 | 15:15

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 March 2025 13:27
Certified Delivered	Security Checked	28 March 2025 14:03
Signing Complete	Security Checked	28 March 2025 14:05
Completed	Security Checked	28 March 2025 14:05

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------