

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA  
PRIMÁRIA DE COTAS DA 13ª EMISSÃO DO HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 18.307.582/0001-19 ("Fundo"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- A. A Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 13ª emissão do Fundo ("Cotas" e "13ª Emissão", respectivamente), com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 25 do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), e no inciso VIII, do artigo 15, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");
- B. Observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), adicionalmente às 6 (seis) primeiras emissões realizadas pelo Fundo, a Oferta Restrita e a 13ª Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, observados os termos e condições do artigo 25 do Regulamento; e
- C. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para aquisição das Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"), sendo que a Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, nos termos §1º, inciso III, do artigo 9º da Instrução CVM 476.

**RESOLVE:**

- 1. Aprovar os termos e condições da 13ª Emissão e da Oferta Restrita, cujas principais características estão descritas a seguir:
  - (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora ("Intermediário Líder"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 476, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

- (b) Público Alvo. A Oferta Restrita é destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, nos termos §1º, inciso III do artigo 9º da Instrução CVM 476;
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 13ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Intermediário Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão;
- (d) Preço por Cota. O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 13ª Emissão, equivalente a R\$ 86,75 (oitenta e seis reais e setenta e cinco centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 11 de outubro de 2022, conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 25 do Regulamento (“Preço por Cota”);
- (e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas da 13ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 13ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 13ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta Restrita, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Restrita. Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 86,97 (oitenta e seis reais e noventa e sete centavos);
- (f) Montante Total da Oferta Restrita. O montante total da Oferta Restrita será de até R\$ 86.754.116,45 (oitenta e seis milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e dezesseis reais e quarenta e cinco centavos), considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 86.974.116,45 (oitenta e seis milhões, novecentos e setenta e quatro mil, cento e dezesseis reais e quarenta e cinco centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em até 50,00% (cinquenta por cento) do montante originalmente ofertado, em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta Restrita”);

- (g) Quantidade Total de Cotas. Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 13ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser aumentada em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 13ª Emissão adicionais, conforme decisão exclusiva da Administradora (“Cotas Adicionais”);
- (h) Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 86.754,12 (oitenta e seis mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e doze centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 86.974,12 (oitenta e seis mil, novecentos e setenta e quatro reais e doze centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”);
- (i) Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, conforme o disposto no artigo 5º - A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta Restrita não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 13ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 13ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 13ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 13ª Emissão por ele subscritas.

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

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 13ª Emissão terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o investidor que condicionou a sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita,

ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 13ª Emissão, caso já tenha realizado qualquer pagamento, terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da oferta restrita, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita;

- (j) Direito de Preferência. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do fato relevante que comunicar o início da 13ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 472 (“Fato Relevante” e “Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea “k” abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;
- (k) Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 13ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 13ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 4,34782608696% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (l) Período de Distribuição. As Cotas da 13ª Emissão serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do Comunicado de Início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Período de Distribuição”);
- (m) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 13ª Emissão. As Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta Restrita, mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da oferta restrita, pelo Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- (n) Conversão das Cotas. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 13ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 13ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 13ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 13ª Emissão no 3º (terceiro)

dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 13ª Emissão adquiridas no âmbito do Direito de Preferência passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 13ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 13ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

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

São Paulo, 13 de outubro de 2022.

---

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição administradora do

**HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**