

FATO RELEVANTE

HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 18.307.582/0001-19

Código negociação B3: HFOF11

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que nesta data foi celebrado o "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 3ª Emissão do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário", em processo de registro perante o competente cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade e Estado de São Paulo ("Ato de Aprovação"), por meio do qual a Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª emissão do fundo ("Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente) a ser distribuídas com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), conforme a possibilidade prevista no artigo 26 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). As principais características da Oferta Restrita estão descritas no "Suplemento da 3ª Emissão de Cotas do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário" na forma do Anexo I ao Ato de Aprovação, conforme abaixo:

- (a) *Colocação e Procedimento de Distribuição.* A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("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 será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539" e "Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para

os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476;

- (c) *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.* As Cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela 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;
- (d) *Preço por Cota.* O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 3ª Emissão, equivalente a R\$ 95,76 (noventa e cinco reais e setenta e seis 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 31 de dezembro de 2018, conforme critérios de precificação estabelecidos no Artigo 26 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 3ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 3ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 3ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 1,68 (um real e sessenta e oito centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação e intermediação, a ser paga ao Intermediário Líder; (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta Restrita; (c) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (d) outros custos relacionados à Oferta Restrita; e (ii) o Montante Total da Oferta Restrita. Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 97,44 (noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos);
- (f) *Montante Total da Oferta Restrita.* O montante total da Oferta Restrita será de até R\$ 124.549.573,68 (cento e vinte e quatro milhões, quinhentos e quarenta e nove mil, quinhentos e setenta e três reais e sessenta e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 126.734.653,92 (cento e vinte e seis milhões, setecentos e trinta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e três reais e noventa e dois centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Total da Oferta Restrita");
- (g) *Quantidade Total de Cotas.* Até 1.300.643 (um milhão, trezentas mil, seiscentas e quarenta e três) Cotas da 3ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita;
- (h) *Montante Mínimo.* O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 957.600,00 (novecentos e cinquenta e sete mil e seiscentos reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 974.400,00 (novecentos e setenta e quatro mil e quatrocentos reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10.000 (dez 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 3ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, 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 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 3ª 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, terá devolvidos os 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, caso já tenha realizado qualquer pagamento, terá estes valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, devolvidos 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: 11 (onze) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação de fato relevante, nos termos da Instrução CVM 472, informando os termos e condições da 3ª Emissão ("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 dia 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. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de valores mobiliários em que suas Cotas estejam custodiadas para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador (Itaú Unibanco S.A.). Para exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição das Sobras diretamente no Escriturador, o Cotista deverá informar-se sobre o procedimento por meio dos telefones 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 7209285 (demais localidades), em dias úteis das 9h às 18h, ou pessoalmente nas agências especializadas do Itaú nas seguintes capitais: Rio de Janeiro: Av. Almirante Barroso, 52- 2º andar – Centro; e São Paulo: R. Boa Vista, 176 – 1º Subsolo – Centro.

- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 3ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 3ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 55% (cinquenta e cinco por cento), 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) *Investimento Mínimo.* A quantidade mínima de Cotas da 3ª Emissão a ser subscrita por Investidor Profissional no contexto da Oferta Restrita será de 1.000 (um mil) Cotas da 7ª Emissão, equivalente à importância de R\$ 95.760,00 (noventa e cinco mil, setecentos e sessenta reais) por Investidor Profissional (“Investimento Mínimo”) que, acrescida do Custo Unitário de Distribuição, totaliza o montante de R\$ 97.440,00 (noventa e sete mil, quatrocentos e quarenta reais). O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;
- (m) *Período de Distribuição.* As Cotas da 3ª 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”);
- (n) *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão.* As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição junto ao Intermediário Líder. 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, junto ao Intermediário Líder, pelo Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- (o) *Conversão das Cotas.* O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 3ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida que, até a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da 3ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo se converterá em Cota da 3ª Emissão depois de, cumulativamente,

disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 3ª Emissão adquiridas no âmbito do Direito de Preferência passarão a ser livremente negociadas na B3, no entanto, as Cotas adquiridas no período de Oferta Restrita ficarão bloqueadas no escriturador e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. Durante o período em que os recibos de Cotas de 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus (i) aos rendimentos líquidos relacionados aos investimentos temporários calculados desde a data de sua integralização até a data do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita; e (ii) aos rendimentos líquidos decorrentes exclusivamente dos investimentos realizados pelo Fundo com os recursos captados desde a data do Comunicado de Encerramento até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento. A partir do mês seguinte ao do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, com a conversão do recibo de Cotas da 3ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Cronograma da Oferta Restrita

21/jan/19	Instrumento Particular do Administrador / divulgação de Fato Relevante / divulgação do Comunicado de Início da Oferta
29/jan/19	Início do período para exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador
11/fev/19	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3
12/fev/19	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador
12/fev/19	Data de Liquidação do Direito de Preferência
13/fev/19	Data de Liquidação da Oferta Restrita (integralização novos cotistas)
15/fev/19	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita
01/mar/19	Conversão dos Recibos em Cotas da 3ª Emissão

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

São Paulo, 21 de janeiro de 2019.

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