

**HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações financeiras
em 25 de outubro de 2018 (data da transferência de
administração)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A

("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 25 de outubro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de fevereiro de 2018 (data de início das operações) a 25 de outubro de 2018 (data da transferência da administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário em 25 de outubro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de fevereiro de 2018 a 25 de outubro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Ênfase

Transferência da Administradora do Fundo

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 1 e 2, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de outubro de 2018, foi aprovada a transferência da Administradora do Fundo para a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, a partir do fechamento das operações do dia 25 de outubro de 2018. As demonstrações financeiras referentes ao período de 27 de fevereiro de 2018 a 25 de outubro de 2018 foram elaboradas em decorrência do processo de transferência. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de outubro de 2018, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários representava 97,64% do seu patrimônio. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros:

- A comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo; e
- Conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário do Fundo para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa nº 8E.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança é a Administradora do Fundo, aquela 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Building a better
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 18 de janeiro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dario Ramos da Cunha', written over a circular stamp or seal.

Dario Ramos da Cunha
Contador CRC-1SP214144/O-1

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Balanco Patrimonial

Em 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	<u>43.398 % sobre o PL</u>	
Circulante			
Disponibilidades		20	0,01
Bancos		20	0,01
Títulos e valores mobiliários		212.155	99,66
Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa	4	4.296	2,02
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários	5	207.859	97,64
Valores a receber		904	0,42
Valor líquido de Bolsa		752	0,35
Rendimento a receber		152	0,07
Despesa antecipada		6	0,00
Taxa de fiscalização CVM		6	0,00
Total do ativo		213.085	100,10
Passivo			
Circulante		212	0,10
IR sobre rendimento das operações		11	0,01
Valor líquido de Bolsa		112	0,05
Taxa de Administração		85	0,04
Taxa de Custódia		4	0,00
Total do passivo		212	0,10
Patrimônio Líquido		212.873	100,00
Cotas integralizadas		234.720	110,26
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(9.337)	(4,39)
(-) Distribuição de rendimentos	8e	(9.800)	(4,60)
Resultado acumulado		(2.710)	(1,27)
Total do passivo e patrimônio líquido		213.085	100,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstração do Resultado do Período

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

	Nota	<u>27/02/2018 a</u> <u>25/10/2018</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>(1.663)</u>
Rendimento de cotas de fundos imobiliários		9.634
Ajuste a valor justo cotas de fundos imobiliários negociadas em bolsa	5	(13.749)
Resultado na venda de cotas de fundos imobiliários		2.452
Outros ativos financeiros		<u>613</u>
Cotas de Fundos de Renda Fixa	4	613
Outras despesas e receitas	10	<u>(1.660)</u>
Taxa de administração		(421)
Taxa de gestão		(361)
Despesas tributárias		(729)
Auditoria e custódia		(54)
Taxa de fiscalização CVM		(21)
Consultoria Jurídica		(7)
Corretagem e emolumentos		(52)
Outras receitas e despesas		(15)
Resultado líquido do período		<u><u>(2.710)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido
Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo)
e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Resultado acumulado	Total
Emissão inicial de 2.208.467,00 cotas	220.847	-	220.847
Cotas emitidas: 156.338,00 cotas	13.873		13.873
Custos relacionados a emissão de cotas	(9.337)	-	(9.337)
Resultado do período	-	(2.710)	(2.710)
Distribuição de resultados no período	-	(9.800)	(9.800)
Em 25 de outubro de 2018	225.383	(12.510)	212.873

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstração do Fluxo de Caixa - método direto
Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018
(data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de rendimento dos FIIs investidos	9.482
Aplicação em cotas de FII	(281.266)
Resgate de cotas de FII	61.421
Aplicação em cotas de Fundo 555	(273.834)
Resgate de cotas de Fundo 555	270.149
Taxa de administração	(336)
Taxa de gestão	(361)
Auditoria e Custódia	(49)
Consultoria jurídica	(7)
Taxa de fiscalização CVM	(27)
Outras receitas e despesas	(15)
Despesas tributárias	(721)

Caixa líquido das atividades operacionais (215.563)

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Emissão de cotas	234.720
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	(9.337)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(9.800)

Caixa líquido das atividades de financiamento 215.583

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa 20

Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>20</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A., foi constituído em 08 de julho de 2013 e iniciou as suas atividades em 27 de fevereiro de 2018, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo definidos no Capítulo IV do regulamento, 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.

Conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de outubro de 2018, foram aprovadas, dentre outras, a transferência da Administração do Fundo para a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, a partir do fechamento dos mercados do dia 25 de outubro de 2018 (“Data da transferência da Administração”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

As demonstrações financeiras referentes ao período de 27 de fevereiro 2018 a 25 de outubro de 2018 foram preparadas em função da transferência da administração do Fundo, a partir do fechamento dos mercados do dia 25 de outubro de 2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras em 25 de outubro de 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 21 de dezembro de 2018.

3 Principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras 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.

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

III) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

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 e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d) Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

e) Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **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.
- **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.
- **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.

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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

g) Distribuição de rendimentos

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, conforme Nota Explicativa nº 8e.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras estão representadas por:

a. Cotas de Fundo de Renda Fixa

	25/10/2018	
	Quantidade	Valor
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	96.475	4.296

5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações Financeiras

a. Cotas de fundo de investimento imobiliário

Resumo das aplicações em cotas de fundo imobiliário:

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação %	Valor de mercado (R\$)
BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	232.227	15.919.690	1,46%	31.954
HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	144.269	5.374.920	2,68%	29.849
FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	280.457	1.815.696	15,45%	22.016
CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	152.892	7.881.340	1,94%	19.761
HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FDO INV IMOB	111.340	382.017	29,15%	19.596
CSHG RECEB IMOB FDO INV IMOB - FIICSHG RECEB IMOB FDO INV IMOB - FII	163.819	2.596.486	6,31%	18.135
FDO INV IMOB INDUSTRIAL DO BRASIL	30.705	685.000	4,48%	12.244
SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	99.949	5.631.512	1,77%	11.644
CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	107.776	1.073.530	10,04%	10.179
FDO INV IMOB - FII TB OFFICE	110.505	10.050.000	1,10%	8.295
FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	72.863	19.224.537	0,38%	7.203
FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	40.707	1.472.728	2,76%	4.315
FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	4.020	405.000	0,99%	4.283

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário –

CNPJ: 18.307.582/0001-19

FDO INV IMOB SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII

28.312

2.911.607

0,97%

2.769

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	19.742	17.450.886	0,11%	2.132
CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	19.098	1.415.000	1,35%	1.344
FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	9.171	2.150.000	0,43%	949
BB RENDA CORPORATIVA FDO INV IMOB - FII	4.607	1.590.000	0,29%	654
FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	4.233	1.461.280	0,29%	457
FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	48	111.177	0,04%	60
FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	101	2.223.060	0,00%	7
FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	59	508.008	0,01%	5
FDO INV IMOB EUROPAR	21	383.936	0,01%	4
FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	2	111.177	0,00%	3
	<u>1.636.923</u>	<u>102.828.587</u>		<u>207.859</u>

A composição da carteira de investimento em Fundos Imobiliários e seus respectivos empreendimentos estão disponíveis no site do órgão regulador.

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 207.859 são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

6 Gerenciamento de riscos

a. Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

No Período entre 27 de fevereiro de 2018 a 25 de outubro de 2018, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

a. Emissão

As cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”), ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476/09”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento ou prospecto.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido no respectivo suplemento ou prospecto, observado o disposto na Instrução CVM 472/08 e na Instrução CVM 400/03 ou na Instrução CVM 476/09, conforme o caso.

Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto.

A emissão inicial de cotas do Fundo foi de 2.208.467,00 cotas, pelo valor unitário de R\$ 100,00. A segunda emissão de cotas ocorreu setembro de 2018 e foi de 156.338,00 cotas, pelo valor unitário de R\$ 88,74.

b. Amortização

As cotas do FUNDO poderão ser amortizadas, mediante comunicação prévia da ADMINISTRADORA aos cotistas e após recomendação pela GESTORA, nesse sentido, com o fim de reenquadramento do FUNDO aos limites de concentração e de investimento, conforme estabelecido no Parágrafo 1º do Artigo 10 do regulamento, ou mediante prévia aprovação em Assembleia Geral. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do FUNDO.

c. Resgate

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

e. Distribuição de rendimentos

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.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Caixa líquido das atividades operacionais no período	9.167
Lucro com negociação em cotas de FII	1.914
Resultado conforme regime de caixa	11.081
Resultado mínimo a distribuir no período - 95%	10.527
Rendimentos apropriados no período	9.800
% distribuído	88%

Os rendimentos apropriados somam os recursos informados aos cotistas até 30 de setembro de 2018. A distribuição de 95% do resultado deverá ocorrer até o término do período, em 31 de dezembro de 2018.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Período	Valor da cota R\$	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade %
27 de fevereiro de 2018 a 25 de			(9,98)
outubro de 2018	90,02	206.873	

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Brasil Plural S.A – Banco Múltiplo
Tesouraria:	Brasil Plural S.A – Banco Múltiplo
Administração:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A
Controladoria:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A
Gestão:	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos LTDA

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	Valores em R\$	% sobre PL médio
Taxa de administração e gestão	782	0,38
Despesas tributárias	729	0,35
Outras despesas administrativas	149	0,07
Total	1.660	0,80

a. Remuneração do Administrador e Gestor

O Fundo pagará uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponde a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, observado o valor mínimo mensal de R\$15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da BM&FBOVESPA e do próprio fundo, a saber:

<http://www.gerafuturo.com.br/>

<http://www.brasilplural.com/site>

<http://www.bmfbovespa.com.br/home.aspx?idioma=pt-br>

12 Informações Tributárias

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%;

(ii) - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) - O Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 18.307.582/0001-19

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

As transações entre o Fundo e a instituição administradora referente a despesas seguem no demonstrativo abaixo:

Despesas	25/10/2018
Taxa de administração	421

O Fundo apresenta uma exigibilidade em 25 de outubro de 2018 com a Administradora:

Passivo	25/10/2018
Taxa de administração a pagar	85

14 Demandas judiciais

No período, não temos conhecimento, de litígios, ações trabalhistas e quaisquer outros processos, contra ou a favor do Fundo, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingência na esfera judicial.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Eventos Subsequentes

Após 25 de outubro de 2018 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário –
CNPJ: 18.307.582/0001-19**

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período entre 27 de fevereiro de 2018 (data do início do fundo) e 25 de outubro de 2018 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

* * *

Guilherme Charnaux Grumser
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora CRC RJ 097090/O-4