

## 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, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que, nesta data, foi celebrado o “Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 5ª Emissão do Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário”, em processo de registro no 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 5ª emissão do fundo (“Cotas” e “5ª 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”), e conforme a possibilidade prevista no artigo 26 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472. As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “Suplemento da 5ª 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 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 5ª 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 dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão;
- (d) *Preço por Cota.* O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 5ª Emissão, equivalente a R\$99,26 (noventa e nove reais e vinte 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 1º de julho de 2019, 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 5ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 5ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 5ª Emissão, equivalente ao valor de R\$2,48 (dois reais e quarenta e oito centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 5ª 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\$101,74 (cento e um reais e setenta e quatro centavos);

- (f) *Montante Total da Oferta Restrita.* O montante total da Oferta Restrita será de até R\$307.078.478,28 (trezentos e sete milhões setenta e oito mil quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e de até R\$314.750.799,72 (trezentos e catorze milhões setecentos e cinquenta mil setecentos e noventa e nove reais e setenta 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 3.093.678 (três milhões noventa e três mil seiscentas e setenta e oito) Cotas da 5ª 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\$992.600,00 (novecentos e noventa e dois mil e seiscentos reais) correspondente, considerando o Preço por Cota, e de R\$1.017.400,00 (um milhão, dezessete 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 5ª 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 5ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 5ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 5ª 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.

- (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 de fato relevante, nos termos da Instrução CVM 472, informando os termos e condições da 5ª 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. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, 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 da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (k) *Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 5ª Emissão.* O fator de proporção para subscrição de Cotas da 5ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 63,05493198367%, 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 5ª Emissão a ser subscrita por Investidor Profissional no contexto da Oferta Restrita será de 1.000 (um mil) Cotas da 5ª Emissão, equivalente à importância de R\$99.260,00 (noventa e nove mil duzentos e sessenta reais) por Investidor Profissional ("Investimento Mínimo") que, acrescida ao Custo Unitário de Distribuição, totaliza o montante de R\$101.740,00 (cento e um mil setecentos 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 5ª 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 5ª Emissão.* As Cotas serão subscritas 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;

- (o) *Conversão das Cotas.* O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 5ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 5ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 5ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 5ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, o comunicado de distribuição de rendimentos do Fundo e obtida a autorização da B3. As Cotas da 5ª Emissão passarão a ser adquiridas no período de Oferta Restrita 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 5ª 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. A partir do mês seguinte ao do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, com a conversão do recibo de Cotas da 5ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

#### **Cronograma da Oferta Restrita**

<b>5/jul/2019</b>	Instrumento Particular do Administrador/Divulgação do Fato Relevante/Divulgação do Comunicado de Início da Oferta
<b>15/jul/2019</b>	Início do Período Para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do período para negociação do Direito de Preferência entre Cotistas no Escriturador
<b>24/jul/2019</b>	Encerramento da negociação do Direito de Preferência entre Cotistas no Escriturador
<b>25/jul/2019</b>	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3
<b>26/jul/2019</b>	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência
<b>7/ago/2019</b>	Data de Liquidação da Oferta Restrita
<b>8/ago/2019</b>	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita
<b>2/set/2019</b>	Conversão dos Recibos em Cotas da 5ª Emissão

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

São Paulo, 5 de julho de 2019.

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