

PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE INCORPORAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HEDGE TOP TOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
HEDGE TOP TOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
HEDGE TOP TOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Prezados investidores,

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **HEDGE TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.834.884/0001-97 (“TFOF11”), do **HEDGE TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.875.388/0001-04 (“FOFT11”), e do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19 (“HFOF11”) e, em conjunto com o TFOF11 e o FOFT11, os “Fundos”, quando mencionados no plural, ou “Fundo”, quando no singular), celebra e submete à apreciação dos cotistas dos Fundos o presente PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE INCORPORAÇÃO (doravante denominado simplesmente “Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições.

1. INCORPORAÇÃO

1.1. A Administradora, por meio deste Protocolo, apresenta proposta definitiva de incorporação do TFOF11 e do FOFT11 pelo HFOF11, sendo realizada **(a)** em um primeiro momento a incorporação do FOFT11 pelo HFOF11 (“Incorporação FOFT”) e **(b)** posteriormente, a incorporação do TFOF11 pelo HFOF11 (“Incorporação TFOF”) e, quando em conjunto com a Incorporação FOFT, as “Incorporações”), buscando unificá-los, consolidando, portanto, os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, otimizar a gestão e diluir despesas, tudo de acordo com o descrito abaixo.

1.2. Tendo em vista que as Incorporações serão submetidas à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas de cada Fundo, sendo que as assembleias do FOFT11 e HFOF11 ocorrerão em 23 de dezembro de 2019, e a assembleia do TFOF11 deverá ser realizada até o dia 30 de junho de 2020 (“Assembleias”), pode não ser obtido o quórum mínimo para a aprovação das Incorporações previstas acima. Desta forma, caso a Assembleia Geral de cotistas de algum dos Fundos não aprove a realização da Incorporação FOFT e/ou da Incorporação TFOF, tal incorporação não será realizada, sendo certo que cada uma das incorporações mencionadas será tratada de forma individual e dissociada.

1.3. Em virtude das Incorporações, o patrimônio do fundo incorporador (o HFOF11) (“Incorporador”) será aumentado na forma descrita abaixo, através da absorção da totalidade do patrimônio de cada um dos fundos incorporados (FOFT11 e TFOF11), com a emissão de novas cotas. As novas cotas do Incorporador serão destinadas aos antigos cotistas dos fundos incorporados, na proporção devida por cada cotista nos fundos incorporados, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do Incorporador atualmente existentes, exceto pelas diferenças entre os regulamentos dos fundos a serem incorporados, quando comparados ao regulamento do Incorporador (“Regulamento”), e as alterações do Regulamento a serem deliberadas em Assembleia Geral de cotistas do Incorporador, conforme descrito abaixo.

1.4. A Incorporação FOFT e a posterior versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações deste ao patrimônio do Incorporador tornar-se-ão efetivas com relação ao FOFT11 e ao HFOF11 na abertura dos mercados de 2 de janeiro de 2020. Ainda, o Incorporador sucederá o FOFT11 em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Caso o Incorporador possua cotas do FOFT11, estas serão canceladas.

1.5. Por sua vez, a Incorporação TFOF e a posterior versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações deste ao patrimônio do Incorporador estará sujeita à aprovação futura dos cotistas do TFOF11 até o dia 30 de junho de 2020, devendo tornar-se efetiva com relação ao TFOF11 e ao HFOF11 até, no máximo, o dia 31 de julho de 2020. Ainda, o Incorporador sucederá o TFOF11 em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em decorrência da Incorporação TFOF, o TFOF11 extinguir-se-á de pleno direito a partir de até 31 de julho de 2020. Caso o Incorporador possua cotas do TFOF11, estas serão canceladas.

1.6. A data-base para definição das relações de troca na Incorporação FOFT será o dia 31 de dezembro de 2019 (“Data-Base FOFT”).

Por sua vez, a data-base para a definição das relações de troca na Incorporação TFOF deverá ser definida pelos cotistas na Assembleia Geral de cotistas do TFOF11 que deliberar pela Incorporação TFOF (“Data-Base TFOF” e, quando mencionadas indistintamente, a “Data-Base”).

1.7. Em decorrência da Incorporação FOFT, as cotas de FOFT11 deixarão de ser negociadas a partir do dia 2 de janeiro de 2020 e, a partir de 3 de janeiro de 2020, serão convertidas em cotas de HFOF11. Para a Incorporação FOFT será considerada a posição de cotistas da data da divulgação da relação de troca efetiva da Incorporação FOFT, ou seja, 2 de janeiro de 2020. Por sua vez, para a Incorporação TFOF será considerada a posição de cotistas da data da divulgação da relação de troca efetiva da Incorporação TFOF, conforme definido em Assembleia.

1.8. O último rendimento do FOFT11 será divulgado em 30 de dezembro de 2019, e pago pelo FOFT11 a quem for cotista do FOFT11 nesta mesma data de referência, no 10º (décimo) dia útil de janeiro de 2020. Após a Incorporação FOFT, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo HFOF11.

1.9. Da mesma forma, o último rendimento do TFOF11 será aquele divulgado no último dia útil do mês anterior ao da Incorporação TFOF, e pago pelo TFOF11 a quem for cotista do TFOF11 nesta mesma data de referência, no 10º (décimo) dia útil do mês seguinte. Após a Incorporação TFOF, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo HFOF11.

2. MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO

2.1. Com a efetivação das Incorporações é esperado um aumento da liquidez das cotas de emissão dos Fundos, o que beneficiará todos os seus cotistas. Adicionalmente, as Incorporações permitirão a combinação das carteiras dos Fundos, o que proporcionará uma maior flexibilidade e simplificação operacional dos processos de gestão do portfólio. Além disso, as Incorporações também proporcionarão uma redução das despesas fixas em percentual do patrimônio líquido, em função do ganho de escala que será obtido.

3. ASSEMBLEIAS GERAIS

3.1. As Assembleias Gerais de cotistas do FOFT11 e do HFOF11 relativas às Incorporações foram convocadas na presente data e serão realizadas em 23 de dezembro de 2019, conforme mencionado acima, com o objetivo de deliberar sobre o objeto deste Protocolo, entre outros pontos. A Assembleia Geral de cotistas do TFOF11 será convocada futuramente, para realização até 30 de junho de 2020. As Assembleias foram e serão convocadas na forma prevista nos regulamentos dos respectivos Fundos e na regulamentação aplicável.

3.3. As convocações, bem como este Protocolo, foram disponibilizadas para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

4. RELAÇÕES DE TROCA DA INCORPORAÇÃO FOFT

4.1. As relações de troca da Incorporação FOFT serão aquelas definidas com base no valor patrimonial das cotas de FOFT11 e HFOF11 do dia 31 de dezembro de 2019, ajustadas em função da conversão dos recibos da 6ª emissão de cotas do HFOF11 e tomando-se como base o valor patrimonial ajustado das cotas do HFOF11 (“Relações de Troca FOFT”). Conforme exemplificado abaixo, com base na posição patrimonial de fechamento do dia 29 de novembro de 2019, cada cota de FOFT11 detida pelo investidor passará a ser 0,998476 cotas de HFOF11:

TOP FOII 3 (HFOF)	Patrimônio Líquido (R\$)	Quantidade de Cotas	Cota (R\$)
Fechamento 29/11	900.023.159,77	8.500.000	105,885078
6ª Emissão de Cotas	160.860.300,00	1.590.000	101,170000
HFOF Ajustado	1.060.883.459,77	10.090.000	105,142067

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido 29/11	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial	% Novo-HFOF	Quantidade de Cotas Novo-HFOF	Relação de Troca
TOP FOII 2	FOFT11	125.562.421,95	1.196.040	104,981792	10,583072%	1.194.217	0,998476
TOP FOII 3 (Ajustado)	HFOF11	1.060.883.459,77	10.090.000	105,142067	89,416928%	10.090.000	1,000000
TOP FOII 3 (Pós Incorporação FOFT)	HFOF11	1.186.445.881,72	11.284.217	105,142067	100,000000%	11.284.217	1,000000

Os números apresentados acima são exemplificativos, com base nas posições de fechamento do HFOF11 e FOFT11 em 29 de novembro de 2019. As Relações de Troca FOFT serão devidamente calculadas com base nas posições de fechamento do dia 31 de dezembro de 2019, ajustadas em função da conversão dos recibos da 6ª emissão de cotas do HFOF11 e tomando-se como base o valor patrimonial ajustado das cotas do HFOF11. Os valores apresentados foram calculados limitados a 6 (seis) casas decimais.

5. RELAÇÕES DE TROCA DA INCORPORAÇÃO TFOF

5.1. As relações de troca da Incorporação TFOF serão apuradas com base no valor patrimonial das cotas de TFOF11 e HFOF11 um dia útil antes da efetivação da Incorporação TFOF e tomando-se como base o valor patrimonial das cotas do HFOF11 (“Relações de Troca TFOF”). Conforme exemplificado abaixo, com base na posição patrimonial de fechamento do dia 29 de novembro de 2019, já considerando a realização da Incorporação FOFT acima descrita, cada cota de TFOF11 detida pelo investidor passará a ser 1,25418 cotas de HFOF11:

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido 29/11	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial	% Novo-HFOF	Quantidade de Cotas Novo-HFOF	Relação de Troca
TOP FOII	TFOF11	112.156.883,26	850.530	131,867051	8,636735%	1.066.718	1,254180
TOP FOII 3 (Pós Incorporação FOFT)	HFOF11	1.186.445.881,72	11.284.217	105,142065	91,363265%	11.284.217	1,000000
TOP FOII 3 (Pós Incorporação TFOF)	HFOF11	1.298.602.764,98	12.350.935	105,142067	100,000000%	12.350.935	1,000000

Os números apresentados acima são exemplificativos, com base nas posições de fechamento do HFOF11 e TFOF11 em 29 de novembro de 2019. As Relações de Troca TFOF serão devidamente calculadas com base nas posições de fechamento um dia útil antes da efetivação da Incorporação TFOF, tomando-se como base o valor patrimonial das cotas do HFOF. Os valores apresentados foram calculados limitados a 6 (seis) casas decimais.

6. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DOS FUNDOS

6.1. Para fins de apuração das Relações de Troca FOFT, será apurado, no dia 31 de dezembro de 2019, o valor da cota patrimonial do FOFT11 e do HFOF11. Uma vez aprovada, a Incorporação FOFT será implementada de forma que ao Incorporador sejam transferidos, na abertura dos mercados do dia 2 de janeiro de 2020, a totalidade dos bens, direitos e obrigações do FOFT11, considerando a aplicação das Relações de Troca na Data-Base FOFT. Com base nas Relações de Troca FOFT, o patrimônio do Incorporador será aumentado com a emissão de tantas novas cotas quantas necessárias para a viabilização a Incorporação FOFT. As novas cotas do Incorporador serão destinadas aos antigos cotistas do FOFT11. Caso o Incorporador possua cotas do FOFT11, estas serão canceladas.

6.2. Para fins de apuração das Relações de Troca TFOF, será apurado, um dia útil antes da efetivação da Incorporação TFOF, o valor da cota patrimonial do TFOF11 e do HFOF11. Uma vez aprovada, a Incorporação TFOF será implementada de forma que ao Incorporador sejam transferidos, até o dia 31 de julho de 2020, a totalidade dos bens, direitos e obrigações do TFOF11, considerando a aplicação das Relações de Troca TFOF na Data-Base TFOF. Com base nas Relações de Troca TFOF, o patrimônio do Incorporador será aumentado com a emissão de tantas novas cotas quantas necessárias para a viabilização a Incorporação TFOF. As novas cotas do Incorporador serão destinadas aos antigos cotistas do TFOF11. Caso o Incorporador possua cotas do TFOF11, estas serão canceladas.

6.3. O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos dos Fundos, uma vez que todos os ativos, por definição das regras aplicáveis, são marcados a mercado diariamente.

7. TRATAMENTO DE FRAÇÕES

7.1. As frações de cotas resultantes das Incorporações, em decorrência das Relações de Troca, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na B3, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos do Protocolo. Aprovada a Incorporação, o agrupamento de frações será aplicável apenas aos fundos que forem objeto da referida incorporação.

8. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO DO INCORPORADOR

8.1. As cotas de emissão do Incorporador a serem atribuídas aos cotistas dos fundos incorporados farão jus aos mesmos direitos das cotas do Incorporador atualmente existentes.

8.2. Considerando a realização da Incorporação FOFT, a Administradora dá ciência aos cotistas do FOFT11 que as principais alterações aplicáveis, considerando a adoção do regulamento do HFOF11 após a realização da Incorporação FOFT serão as seguintes:

- (i) A previsão de capital máximo autorizado para emissão de novas cotas do HFOF11 pela Administradora, sem necessidade de aprovação em Assembleia;
- (ii) A taxa de administração passa de 0,8% (oito décimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido para 0,6% (seis décimos por cento) a.a. sobre patrimônio líquido ou sobre valor de mercado das cotas do HFOF11, caso o HFOF11 integre o IFIX; e
- (iii) A taxa de performance passa de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do CDI bruto para 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX.

8.3. Por sua vez, considerando a realização da Incorporação TFOF, a Administradora dá ciência aos cotistas do TFOF11 que as principais alterações aplicáveis considerando a adoção do regulamento do HFOF11 após a realização da Incorporação TFOF serão as seguintes:

- (i) Alteração do público alvo, de investidores qualificados para investidores em geral;
- (ii) O prazo de duração do fundo, de determinado para indeterminado;
- (iii) A previsão de capital máximo autorizado para emissão de novas cotas do HFOF11 pela Administradora, sem necessidade de aprovação em Assembleia; e
- (iv) A taxa de administração passa de 0,8% (oito décimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido para 0,6% (seis décimos por cento) a.a. sobre patrimônio líquido ou sobre valor de mercado das cotas do HFOF11, caso o HFOF11 integre o IFIX.

8.4. Além do acima, a Assembleia do HFOF11 que deliberará pelas Incorporações tem, em sua ordem do dia, deliberar quanto a determinadas alterações e consolidação do regulamento do HFOF11, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2020, conforme adiante: **(a)** exclusão do parágrafo único do artigo 3º, que trata sobre a contratação de custodiante às expensas da Administradora, passando o Fundo a arcar com referida despesa; **(b)** alteração do artigo 19, com relação à emissão de cotas do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito das emissões de cotas já realizadas pelo Fundo, com a consequente inclusão do novo Anexo I ao Regulamento; **(c)** alteração do atual artigo 26, de forma a (i) aumentar o capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo pela Administradora, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do Regulamento, para o montante de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), adicionalmente ao montante já utilizado nas 6 (seis) primeiras emissões de cotas realizadas pelo Fundo; e (ii) incluir condições de que as novas emissões dentro do capital máximo autorizado poderão ser feitas desde que ao menos 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo esteja investido em Ativos Alvo e desde que o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do Fundo; **(d)** alteração do parágrafo 3º e inclusão de

novo parágrafo 4º no artigo 28, para contemplar a definição de “dia útil”; **(e)** alteração do parágrafo 1º do artigo 34, de forma a alterar especificamente a forma de pagamento da taxa de performance; **(f)** alteração do parágrafo 3º do artigo 34 do Regulamento, de forma a ajustar o conceito de cota patrimonial ajustada, para que a soma dos rendimentos do Fundo apropriados, bem como as amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, passem a ser também corrigidos pelo Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), divulgado pela B3, para fins de cálculo e apuração do valor de performance do Fundo; e **(g)** aprimoramento redacional de pontuais dispositivos, porém sem alteração de seu conteúdo, inclusive em decorrência dos ajustes acima, bem como exclusão de determinados itens cujo conteúdo já se encontra em outro dispositivo do Regulamento, ou não é obrigatório no Regulamento ou, ainda, já se encontra expressamente previsto em norma, com renumeração dos artigos seguintes quando aplicável.

9. CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DAS INCORPORAÇÕES, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

9.1. Conforme disposição constante na Instrução CVM 472 e nos regulamentos dos Fundos, a aprovação das Incorporações objeto deste Protocolo dependerá da aprovação de cotistas reunidos nas Assembleias especialmente convocadas para este fim, sujeita ao quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de cotistas presentes e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do respectivo Fundo.

9.2. As Incorporações serão submetidas à aprovação dos cotistas dos Fundos, conforme indicado no item 1 acima, observado que este Protocolo será atualizado para definir as Relações de Troca FOFT e TFOF nas respectivas Data-Base FOFT e TFOF das Incorporações.

9.3. Aprovadas as Incorporações e demais propostas constantes deste Protocolo e das respectivas Assembleias, competirá à Administradora promover o arquivamento de todos os atos à Incorporação atinentes, além de todas as demais providências necessárias para extinguir os Fundos incorporados e as respectivas cotas.

9.4. As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas nas respectivas datas-base, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento das Relações de Troca FOFT e TFOF.

10. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO

11.1. Os documentos relativos às Incorporações produzidos até a presente data e/ou futuramente, no caso da Incorporação TFOF, são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e estarão disponíveis par consulta pelos cotistas dos Fundos no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

11. CONCLUSÃO

11.1. Em face dos elementos expostos, entende-se que a presente Incorporação atende aos interesses dos Fundos envolvidos e seus cotistas, pelo que se recomenda a sua implementação.

São Paulo, 6 de dezembro de 2019.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.