

São Paulo, 6 de dezembro de 2019.

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA
PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 23 DE DEZEMBRO DE 2019 DO
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Prezado Investidor,

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora ("Gestora") do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19 ("Fundo"), vêm apresentar a V.Sa. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada no dia **23 de dezembro de 2019, às 11:00 horas, no auditório do Iguatemi Offices Building, localizado na Rua Iguatemi, 192, Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo ("Assembleia")**, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de deliberar sobre:

I. A incorporação, pelo Fundo, do **HEDGE TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.875.388/0001-04 ("FOFT11"), buscando unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, otimizar gestão e diluir despesas, sujeita à aprovação pela assembleia de cotistas do FOFT11, nos exatos termos indicados no Protocolo e Justificativa de Incorporação dos Fundos de Investimento Imobiliário ("Protocolo" e "Incorporação FOFT");

II. A incorporação, pelo Fundo, do **HEDGE TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.834.884/0001-97 ("TFOF11" e, quando em conjunto com o Fundo e FOFT11, "Fundos"), buscando unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, otimizar gestão e diluir despesas, sujeita à aprovação futura em assembleia de cotistas do TFOF11, a qual deverá ser realizada até o dia 30 de junho de 2020, conforme descrito no Protocolo ("Incorporação TFOF" e, quando em conjunto com a Incorporação FOFT, as "Incorporações"); e

Proposta da Administradora e da Gestora

A Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a aprovação dos itens I e II da ordem do dia. Tais aprovações trarão os benefícios abaixo elencados:

Aumento de Liquidez. Com a efetivação das Incorporações, é esperado um aumento da liquidez das cotas de emissão dos Fundos, o que beneficiará todos os seus cotistas.

Flexibilidade e Simplificação Operacional. As Incorporações permitirão a combinação das carteiras dos Fundos, o que proporcionará uma maior flexibilidade e simplificação operacional dos processos de gestão do portfólio.

Diluição de Custos Fixos. 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.

Conforme indicado na convocação da Assembleia, a Administradora disponibilizou o Protocolo, o qual trata, dentre outros assuntos, a respeito da compatibilidade do Fundo com a política de investimentos do FOFT11 e do TFOF11, dos critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes no Fundo e no FOFT11 e no TFOF11 e respectivo impacto na avaliação no valor do patrimônio de cada fundo, das relações de troca para atribuição de cotas do Fundo

aos cotistas do FOFT11 e do TFOF11, incluindo o tratamento de eventuais frações, e as alterações de determinadas condições do FOFT11 e do TFOF11, considerando o Regulamento. Desta forma, recomendamos a leitura do Protocolo, com todos os detalhes a respeito da operação proposta, em conjunto com este documento.

III. A alteração e consolidação do regulamento do Fundo (“Regulamento”) da seguinte forma, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2020:

(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 conseqüente 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.

Proposta da Administradora e da Gestora

A Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a aprovação do item III da ordem do dia da Assembleia, conforme os motivos expostos a seguir:

A proposta do item III **(a)** visa promover uma adaptação, dentro das práticas de mercado e em linha com a regulamentação vigente (artigo 47 da Instrução CVM 472), que estabelece que a contratação e pagamento do serviço de custódia de valores mobiliários detidos pelo Fundo, atualmente prestado pelo Banco Itaú Unibanco S.A. para os três fundos (Fundo, TFOF11 e FOFT11), constitui um encargo do Fundo.

O item III **(c)** propõe a aprovação de novo capital máximo autorizado do Fundo, uma vez que o capital máximo autorizado inicial foi integralmente utilizado. A proposta visa eliminar custos com convocações de assembleias gerais e dar maior agilidade ao Fundo para aproveitar oportunidades de mercado, uma vez que não haverá também prazos para convocação e realização de tais assembleias. Além disso, o aumento do tamanho do Fundo possibilitará um potencial aumento na liquidez das cotas no mercado secundário, além de diluir custos fixos e trazer maior diversificação de carteira ao Fundo. Cumpre esclarecer que, conforme proposto, as novas emissões de cotas realizadas dentro do capital máximo autorizado só poderão ser realizadas 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.

Cabe ressaltar que a indústria de fundos imobiliários tem se desenvolvido, trazendo assim oportunidades. Em 2019, por exemplo, foram realizadas 107 novas emissões de cotas de fundos imobiliários, totalizando volume de R\$ 27,6 bilhões. Ainda, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários, considerando-se os últimos 90 dias, foi de R\$ 181 milhões, 385% acima dos R\$ 47 milhões diários do mesmo período do ano anterior. Assim, o novo capital máximo autorizado visa adequar o Fundo à atual realidade de mercado e permitir que o Fundo capture oportunidades com maior agilidade.

A proposta do item **III (e)** visa flexibilizar a forma de pagamento da taxa de performance, que atualmente se dá obrigatoriamente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao período de apuração, propondo que a mesma possa ser paga, ao longo do semestre seguinte, a critério da Administradora, de forma a diluir eventual impacto em rendimentos futuros do Fundo, visto que, embora seja uma despesa de competência anterior, o caixa efetivo ocorre no semestre seguinte.

A proposta do item **III (f)** objetiva ajustar a metodologia de cálculo da taxa de performance, para alinhá-la com a metodologia do *benchmark*, ou seja, do IFIX, com impacto na apuração da performance *vis-a-vis* o *benchmark* e, por consequência, de sua taxa.

As propostas dos itens **III (b), (d) e (g)** visam aprimoramento redacional de pontuais dispositivos do Regulamento, porém sem alteração de seu conteúdo.

Esta Proposta, assim como a convocação da Assembleia e a minuta do novo Regulamento proposto em marcas de revisão, 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).

A Administradora também informa ao cotista que este pode ser representado pela Gestora na Assembleia e, portanto, deverá solicitar no endereço eletrônico imobiliario@hedgeinvest.com.br o modelo de procuração para tanto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Por fim, a Administradora informa que a deliberação da ordem do dia da Assembleia deverá ser tomada por maioria de votos dos cotistas presentes em Assembleia, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

Atenciosamente,

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.