

**ANÚNCIO DE INÍCIO  
OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA 16ª EMISSÃO DO  
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 18.307.582/0001-19



Registro na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/003** em 2 de janeiro de 2025.

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 18.307.582/0001-19 ("Fundo"), comunica o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de cotas da 16ª emissão do Fundo ("Oferta" e "16ª Emissão", respectivamente), sob a coordenação da Administradora ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"). A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.

A Oferta será de até R\$ 15.041.400,00 (quinze milhões, quarenta e um mil e quatrocentos reais), equivalente a 215.000 (duzentas e quinze mil) Cotas, considerando o Preço por Cota de R\$ 69,96 (sessenta e nove reais e noventa e seis centavos), e de até R\$ 15.077.950,00 (quinze milhões, setenta e sete mil, novecentos e cinquenta reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 16ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 16ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário das Cotas 16ª Emissão ("Custo Unitário da Oferta").

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 104.940,00 (cento e quatro mil, novecentos e quarenta reais), considerando o Preço por Cota ("Montante Mínimo da Oferta"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao montante mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Distribuição Parcial"). Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a distribuição parcial não está sujeita às hipóteses condições de adesão, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160.

A emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio de ato da Administradora datado de 2 de janeiro de 2025.

### **I. Cronograma Indicativo da Oferta**

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Evento</b>	<b>Data Prevista<sup>1</sup></b>
<b>1</b>	Registro da Oferta na CVM	02/01/2025

2	Assinatura Instrumento Particular do Administrador / Divulgação do Início da Oferta Restrita (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM)	02/01/2025
3	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	07/01/2025
4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	09/01/2025
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	20/01/2025
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	21/01/2025
7	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/01/2025
8	Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência	23/01/2025
9	Início do Período de Colocação	23/01/2025
10	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

*(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

## II. Documentos e Informações Adicionais

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder e à Administradora do Fundo nos endereços a seguir indicados:

### **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo – SP

Website: <https://www.hedgeinvest.com.br/HFOF/> - (neste website procurar “Anúncio de Início” ou quaisquer outros documentos relativos à Oferta).

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> – neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido.

### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48

CEP 01010-901, São Paulo – SP

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento requerido.

### **Fundos.Net**

Website: <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido.

### **III. Registro da Oferta na CVM**

**A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 2 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/003**

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS 15ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

A data deste Anúncio de Início é 2 de janeiro de 2025.

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