

## FATO RELEVANTE

HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 18.307.582/0001-19

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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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 que, nesta data, foi celebrado o “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 16ª Emissão do Hedge TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário*” datado de 2 de janeiro de 2025 (“Ato de Aprovação”), (“Oferta” e “16ª Emissão”, respectivamente).

As principais características da Oferta estão descritas no Ato de Aprovação, conforme abaixo:

- (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora (“Coordenador Líder”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.
- (b) Público-alvo. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 16ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Novas 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 do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.
- (d) Preço por Cota. O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 16ª Emissão, equivalente a R\$ 69,96 (sessenta e nove reais e noventa 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 29 de novembro de 2024, conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 25 do Regulamento (“Preço por Cota”).

- (e) Custo Unitário de Distribuição. 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 de distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 16ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,17 (dezessete centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta. Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 70,13 (setenta reais e treze centavos).
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de até R\$ 15.041.400,00 (quinze milhões, quarenta e um mil e quatrocentos reais), considerando o Preço por Cota, 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) ("Montante Total da Oferta").
- (g) Quantidade Total de Cotas. Até 215.000 (duzentas e quinze mil) de Cotas da 16ª Emissão.
- (h) Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 104.940,00 (cento e quatro mil, novecentos e quarenta reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 105.195,00 (cento e cinco mil, cento e noventa e cinco reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.500 (mil e quinhentas) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").
- (i) Distribuição Parcial. 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 ("Distribuição Parcial"), 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 (conforme abaixo definido). 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.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta 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, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

- (j) Direito de Preferência. Será assegurado aos 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 3º (terceiro) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 16ª Emissão ("Anúncio de Início" 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 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, 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, por meio do escriturador, a partir da data de Início do Período para negociação do Direito de Preferência no

Escriturador, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador.

- (k) Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 16ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 16ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,93298199401% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- (l) Período de Distribuição. O início da Oferta se iniciará com a divulgação do Anúncio de Início e, uma vez encerrada a Oferta, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).
- (m) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 16ª Emissão. As Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, 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, pelo Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- (n) Conversão das Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, os quais receberão a quantidade de cotas correspondente ao exercício do Direito de Preferência) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme será definido nos documentos da Oferta), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 16ª 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 Anúncio de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 16ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

### Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>1</sup>
1	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.*

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

São Paulo, 2 de janeiro de 2025.

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