

São Paulo, 13 de março de 2020.

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA  
PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 15 DE ABRIL DE 2020 DO  
HEDGE TOP FOFII 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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.834.884/0001-97 ("Fundo"), vêm apresentar a V.Sa. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, a ser realizada no dia **15 de abril de 2020, às 9:00 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 aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019; e

(ii) a incorporação do Fundo pelo HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19 ("HFOF11"), buscando unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, otimizar gestão e diluir despesas, nos exatos termos indicados no Protocolo e Justificativa de Incorporação dos Fundos de Investimento Imobiliário ("Protocolo" e "Incorporação TFOF"). Em linha com o Protocolo, propõe-se que as relações de troca da Incorporação TFOF serão aquelas definidas com base no valor patrimonial das cotas do Fundo e do HFOF11 do dia 30 de junho de 2020, e a Incorporação TFOF e a posterior versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações deste ao patrimônio do HFOF11 tornar-se-ão efetivas com relação ao Fundo e ao HFOF11 na abertura dos mercados de 1º de julho de 2020.

**Proposta da Administradora e da Gestora**

A Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a aprovação da incorporação. Tal aprovação trará 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. A Incorporação TFOF permitirá 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, a Incorporação TFOF também proporcionará uma redução das despesas fixas em percentual do patrimônio líquido, em função do ganho de escala que será obtido.

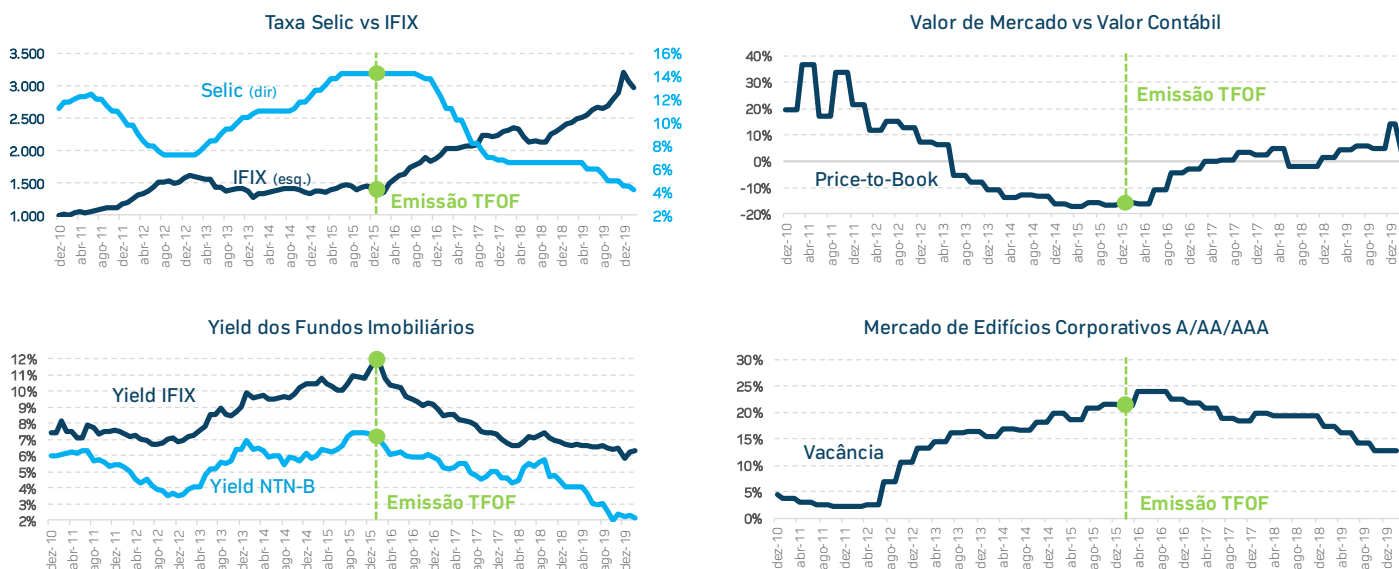
Conforme indicado na convocação da Assembleia, a Administradora disponibilizou o Protocolo, o qual trata, dentre outros assuntos, a respeito da compatibilidade do Fundo com a política de investimentos do HFOF11, dos critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes no Fundo e no HFOF11 e respectivo impacto na avaliação no valor do patrimônio de cada fundo, das relações de troca para

atribuição de cotas do HFOF11 aos cotistas do Fundo, incluindo o tratamento de eventuais frações, e as alterações de determinadas condições do Fundo, considerando o regulamento do HFOF11. Desta forma, recomendamos a leitura do Protocolo, com todos os detalhes a respeito da operação proposta, em conjunto com este documento.

Cabe esclarecer que o Protocolo é datado de 6 de dezembro de 2019, as assembleias dos fundos HFOF11 e Hedge TOP FOFII 2 Fundo de investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 16.875.388/0001-04 (“FOFT11”), bem como a Incorporação FOFT, ali descrita, já ocorreram.

### TFOF11 – histórico e timing

A estruturação do Fundo deu-se em um período de instabilidade política e econômica, que acarretou na elevação das taxas de juros, além de momento de baixa do ciclo imobiliário, refletindo assim em um desconto no valor das cotas dos fundos imobiliários, representando uma janela de oportunidade.



Fonte: Economática e Buildings – Março-20

### Diferencial da Gestão Ativa

#### Capacidade de Alocação

**R\$ 265 milhões** investidos em cotas de fundos imobiliários

#### Giro das posições

Giro de **3x o volume captado**. Com vendas de **R\$ 209 milhões** de ativos

#### Monitoramento constante

**54 FIIs investidos** ao longo dos anos de diversos segmentos tanto em alocações setoriais estratégicas como em oportunidades táticas

#### Mercado Secundário

**Atuação em 100% dos pregões** do ano, por meio de realização de leilões, *block trades* e *day trades* com cotas de FII, compra e venda de direitos de preferência, bem como com operações diárias no mercado

#### Mercado Primário

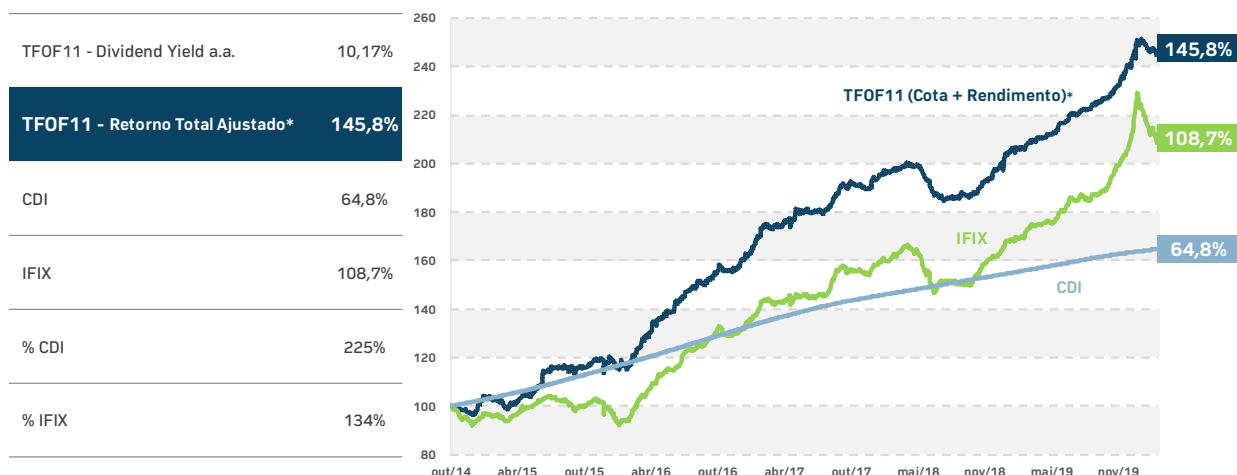
Análise crítica de diversas ofertas de cotas, com participação em **17 emissões** alinhadas com nossa estratégia, muitas delas restritas a investidores profissionais ou com book de alocação diferenciado para institucional

#### Governança

Contato próximo com os gestores, participação em assembleias representando os interesses do Fundo. Convocações de assembleias para debater temas relevantes aos cotistas em fundos que possuímos participação relevante, incluindo ações como:

- (i) **redução de taxas** de fundos investidos
- (ii) **venda do ativo** e liquidação de fundos
- (iii) **vetos em assembleias** de assuntos contrários aos interesses do fundo

## Retorno Total



\* O conceito de retorno total ajustado, desconsiderado do valor da cota contábil do Fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o benchmark.

Fonte: Hedge e Economática – Março-20

Esta Proposta, assim como a convocação da Assembleia e demais documentos relacionados, foram disponibilizadas para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br](http://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](mailto: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 do item (ii) 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.**