

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11

JANEIRO DE 2022
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge TOP FOFII 3 FII tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento preponderantemente em cotas de outros FII, com foco tanto dos rendimentos quanto ganhos de capital no processo de desinvestimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL**R\$ 84,70****COTA DE MERCADO****R\$ 78,65****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,80 bi****QUANTIDADE DE COTISTAS****64.786****QUANTIDADE DE COTAS****22.987.007****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

fevereiro de 2018

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IFIX – semestral

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HFOF11

TIPO ANBIMA

TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

A partir de outubro de 2021, passamos a divulgar em nosso site a cota patrimonial diária do HFOF (disponível no [link](#)). Entendemos que esse movimento vem em linha com o aumento da transparência da indústria, além de ajudar os investidores na precificação mais atualizada do fundo.

Reforçamos que a cota patrimonial de um fundo de fundos é atualizada a mercado diariamente pelo valor de mercado dos papéis que compõem o portfólio.

PALAVRA DA GESTORA

O mês de janeiro trouxe, além de muita chuva, uma reversão das tendências que observamos em dezembro: as ações apresentaram expressiva recuperação de 6,98% e os FII tiveram uma queda de quase 1%, sem falar no real que finalmente se valorizou, com alta de 4,83%. Acreditamos que esses movimentos, de certa forma, estavam sinalizados no final do ano passado. Com o aumento significativo dos juros promovido pelo BACEN, em algum momento os investidores internacionais iriam olhar para o Brasil com mais entusiasmo. E foi exatamente isso que aconteceu, com o fluxo de investidores estrangeiros para a bolsa brasileira atingindo R\$ 32,49 bilhões, o segundo maior valor mensal dos últimos dez anos.

Bolsa para cima e dólar para baixo. O ponto dissonante foi o comportamento do IFIX, que se desvalorizou 0,99% em um ambiente bastante favorável, visto que o fim do ciclo de aperto monetário se aproxima, com a sinalização clara do COPOM no começo de fevereiro de que vai diminuir o ritmo de ajuste da sua política monetária e que começará a pensar mais na inflação de 2023, cujas expectativas estão bem próximas da meta de 3,25% segundo a FOCUS. Aqui cabe uma ressalva: sem dúvida o comportamento do IFIX foi impactado por uma decisão, a nosso ver bastante equivocada, do colegiado da CVM, ao mudar seu entendimento em relação aos critérios que os administradores de FII deveriam adotar em sua política de distribuição de dividendos. Esse assunto está endereçado em artigo preparado pela nossa equipe, publicado no portal Brazil Journal e que pode ser acessado em [Fundos Imobiliários: coragem para reduzir a \(in\)segurança regulatória](#). Esperamos que o Colegiado da CVM tenha a grandeza de aceitar as críticas que vêm sendo feitas a essa posição e retomar o entendimento que o mercado e a própria CVM, em decisões anteriores, sempre explicitou. Cabe lembrar que todos os auditores que examinaram as demonstrações financeiras dos FII ao cabo de seu exercício fiscal, também validaram a política de distribuição vigente, que está explícita na lei 8.668 que criou os Fundos de Investimento Imobiliário em 1993. Aprofundando um pouco mais esse tema, vemos com muita preocupação essa questão de o colegiado revisar posições já estabelecidas em decisões do colegiado ocorridas em anos anteriores. Não podemos instalar um clima de insegurança regulatória no mercado de capitais. Não faz muito tempo vimos esse mesmo colegiado, com apenas três membros à época da decisão, deliberar sobre a questão do voto em situação de conflito de interesse nas assembleias dos FII, alterando o entendimento anterior, estabelecido em decisões do colegiado ocorridas há quase dez anos. Acreditamos que se deve respeitar o que o colegiado da CVM em formações anteriores deliberou ou caso a evolução de alguma matéria necessite de revisão, que isso se faça através do debate com o mercado, respeitando sempre as práticas que estavam em vigor, estabelecendo um período de transição e, se for o caso, definindo uma data para o início da nova orientação. Não podemos esquecer, com relação à distribuição de dividendos, que, há dez anos, tínhamos 30.000 investidores em FII e hoje estamos próximos de 1.600.000 investidores. Esses mais de 1.550.000 de investidores que passaram a ter FII nos seus portfólios compraram uma política de investimento com uma distribuição de dividendos diversa dessa que a CVM quer implementar a partir dessa deliberação de seu colegiado. Portanto, foram induzidos a erro. Por fim, parece-nos que devemos rediscutir a própria lei 8.668, que caminha para completar 30 anos e precisa ser aperfeiçoada.

No campo externo, o FED (Banco Central Americano) acentuou ainda mais a mudança de direção que pretende implementar na condução da sua política monetária. O mercado agora já precifica um início da alta dos juros para março e entre cinco e sete aumentos em 2022, podendo encerrar o ano ao redor de 1,75%. Tivemos um forte aumento de volatilidade nas bolsas internacionais com essa sinalização mais dura para os juros. Os títulos de 10 anos do FED chegaram a voltar para níveis próximos a 1,90%, patamar mais alto dos últimos 2 anos, e o BOE (Banco Central da Inglaterra) promoveu seu segundo aumento de taxas consecutivo. Espera-se, inclusive, que o BCE (Banco Central da União Europeia) comece a subir juros apenas no segundo semestre, aplicando talvez dois ou três aumentos de juros ainda em 2022. Com isso vemos que, de forma generalizada, exceção feita à China, a quase totalidade das economias do mundo estão ou vão promover um ciclo de aperto na sua política monetária para segurar a inflação mais alta das últimas décadas, decorrente do aumento dos preços da energia e das commodities e outras matérias primas nos últimos dois anos, principalmente como consequência da interrupção de várias cadeias produtivas pela pandemia da COVID-19.

No campo político as pesquisas continuam a mostrar uma intenção de voto polarizada entre o atual presidente Jair Bolsonaro e o ex-presidente Lula. Acreditamos que a eleição ainda não seja a matéria que mais impacta o mercado financeiro no atual momento. As questões fiscais são o ponto focal hoje. Passam por essa discussão um eventual aumento de certas categorias do funcionalismo público, a questão da reforma tributária e a discussão sobre a redução/congelamento dos impostos que incidem sobre os combustíveis. Sem dúvida a partir de março teremos um direcionamento maior de qual será a condução que o governo vai dar ao manejo da política fiscal nesse último ano de Jair Bolsonaro à frente do executivo, no atual mandato.

Tivemos alguns dados positivos no campo econômico, com destaque para a divulgação do superávit primário do governo em 2021, de R\$ 64,73 bilhões ou 0,75% do PIB, o primeiro em oito anos. Esse número foi uma surpresa muito positiva. Sabe-se que as receitas seguem a inflação de perto, portanto existe uma contribuição da alta da inflação nesse resultado. No entanto, há também um componente de redução significativa de despesas decorrentes do combate a COVID-19: redução de gastos de pessoal, pois não houve reajuste salarial a servidores públicos e um crescimento menor nas emissões de benefícios previdenciários em função da reforma da previdência. Sabemos que esses números não se repetirão em 2022, afinal a inflação deve cair e o PIB provavelmente ficará estável, mas o resultado foi muito positivo e com certeza dá um certo alívio nas contas públicas.

Embora tenhamos uma preocupação com o equilíbrio fiscal das contas públicas e saibamos que com juros ao redor de 12%, que deve ser a nossa realidade ao final do ciclo de aperto monetário implementado pelo BACEN, o juro real vai estar perto de 6%. Acreditamos que a bolsa brasileira está barata, principalmente quando analisamos medidas como a relação preço/lucro, hoje em 7,5 vezes quando na média dos últimos anos essa relação fica ao redor de 11,5 vezes. Também cabe destacar a forte presença na bolsa brasileira de ações do setor financeiro e de commodities que tem um momento muito positivo em 2022. Importante destacar que achamos que os FII estão muito descontados e vão começar uma recuperação muito positiva quando houver uma clareza maior a respeito de qual vai ser o juro terminal desse ciclo de aperto, quando provavelmente vai ter início a especulação a respeito de quando se inicia um ciclo de suavização na política monetária. Não resta dúvida de que os imóveis lastro de vários FII estão notadamente abaixo do respectivo custo de reposição o que torna os chamados "FII de tijolo" uma excelente oportunidade de investimento. Por outro lado, com os juros voltando a dois dígitos e provavelmente estabilizando ao redor de 12% a.a. devemos ter excelentes oportunidades de investimento também no segmento de FII de CRI e com isso os portfólios bem diversificados dos FOFII devem ter bons retornos no ano.

Para encerrar, continuamos com uma visão mais positiva para os mercados, principalmente ações e FII, notadamente porque a preocupação com o equilíbrio fiscal existe, mas os resultados nesse quesito foram melhores do que se previam no início de 2021 e também porque o Brasil, através do BACEN, promoveu o ajuste na sua política monetária de forma rápida e antecipada em relação às principais economias do mundo, se credenciando portanto a receber investimentos, seja pela atratividade de suas empresas seja pelo juro real elevado que permite o carry trade e ajuda a valorizar o real, contribuindo para a derrubada da inflação a partir da segunda metade do ano e seguramente em 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

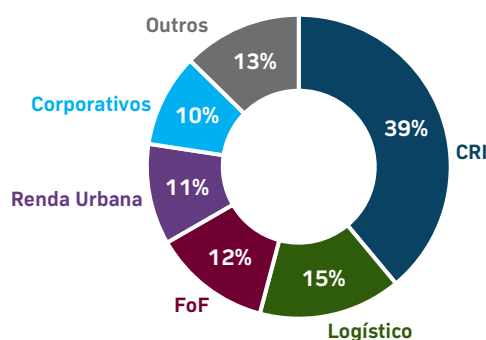
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de janeiro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de -0,99%, devolvendo parte dos ganhos de dezembro/21.

No que diz respeito às novas emissões, o mês de janeiro apresentou uma desaceleração em relação a 2021, encerrando o mês com apenas R\$ 0,2 bilhões. O volume captado, muito inferior à média mensal de R\$4,3bi de 2021, possivelmente foi impactado pela nova resolução nº 61 da CVM que alterou as instruções CVM 400 e 476, estimulando o encerramento ainda em dez/21 de diversas emissões que estavam em andamento.

Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 7,1 bi.

Volume pipeline (400+476) em 2022



OFERTAS 400
R\$ 6,8 bi

OFERTAS 476
R\$ 0,3 bi

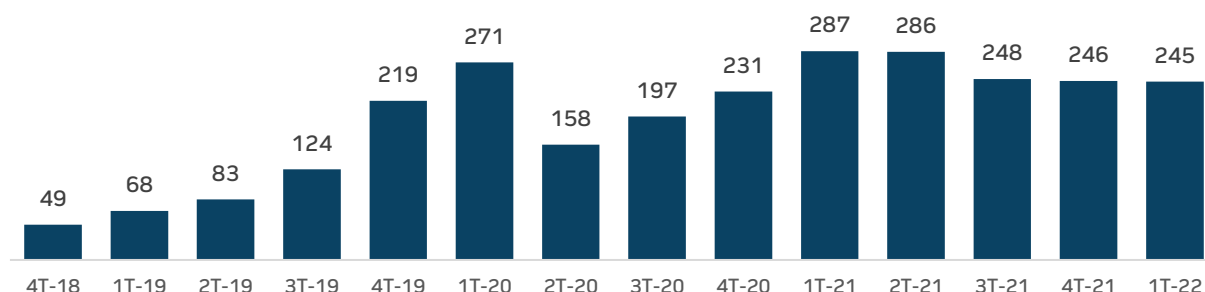
OFERTAS PIPELINE (janeiro-22)
R\$ 7,1 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/01/2022.

Pipeline: ofertas 400 em andamento/em análise na CVM ou ofertas 476 de fundos que divulgaram fatos relevantes

A demanda pela classe de ativo também é verificada no mercado secundário. O volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 245 mi em janeiro, apresentando uma queda em relação aos dois primeiros trimestres de 2021, porém em linha com o 4T-21.

Volume médio diário de negociação de FIIs (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, Economática

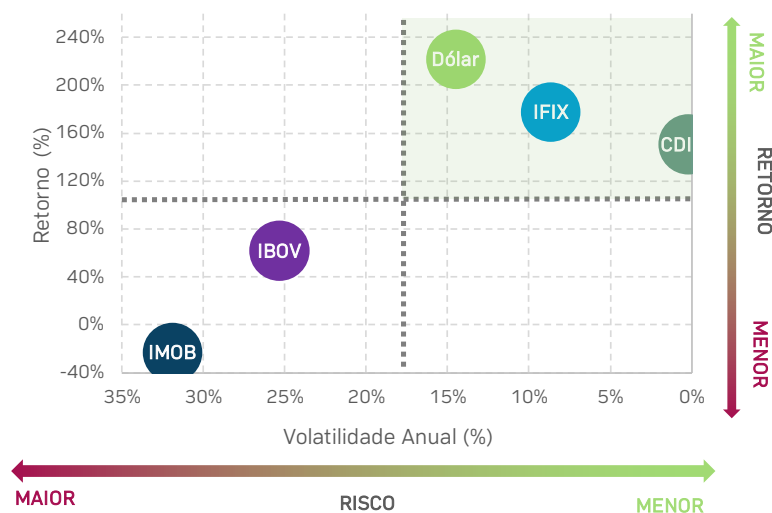
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,54 milhão de investidores em dezembro de 2021, um aumento de 32% no último ano, sendo aproximadamente 31 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 73% da posição em custódia. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário.

Dentre os investidores institucionais que vêm alocando em fundos imobiliários destacamos não apenas os fundos de fundos como também entidades de previdência, fundos multimercados, fundos de ações, investidores estrangeiros dentre outros.

Por fim, ressaltamos que apesar do aumento da volatilidade observada ao longo de 2020 em diversas classes de ativos, os fundos imobiliários seguem como produto com boa relação risco e retorno no longo prazo, conforme pode ser observado na imagem abaixo, desde o início do índice. Neste ponto, vale destacar que desde seu início, a volatilidade do IFIX é de 3 a 4 vezes menor que a volatilidade do Ibovespa.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a jan/22)



ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	6,06%	17,69%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 31/01/2022

DESTAQUES DO ANO DE 2021

O TRADING CONTINUOU PRESENTE

Destaque para as vendas de fundos de CRI negociados em bolsa com prêmio em relação ao valor patrimonial e reposição por outros fundos do segmento com preços em linha com seu patrimônio líquido.

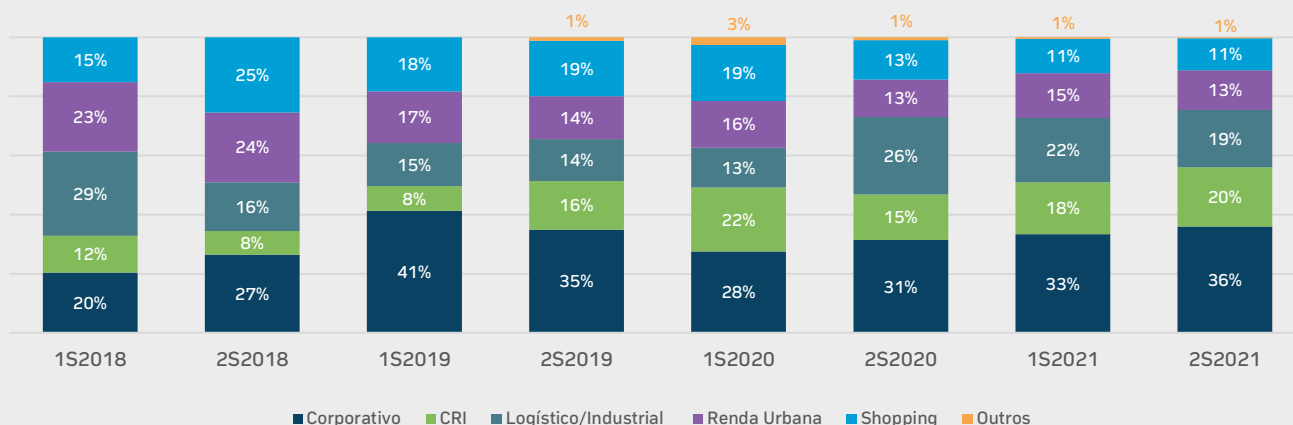
Este movimento permitiu ao HFOF capturar ganhos, fruto destas distorções geradas pelo descolamento entre o preço de negociação e valor da patrimonial de alguns ativos, sem impactar a receita recorrente do fundo.

AJUSTES NAS PARTICIPAÇÕES DOS SEGMENTOS IMOBILIÁRIOS

Destaque para redução da exposição no segmento de galpões e aumento da exposição no segmento de escritórios, com foco em imóveis corporativos de alto padrão, a preços em linha ou até inferiores ao custo de reprodução, gerando assim potencial ganho de capital.

Também aumentamos a exposição ao segmento de CRI, com impacto positivo na receita recorrente do fundo (FFO).

ALOCÇÃO HISTÓRICA



ALOCÇÃO INÉDITA EM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

A combinação de um momento em que as transações imobiliárias têm sido realizadas a *cap rates* em níveis mais baixos e a recuperação gradual do ciclo imobiliário tende a viabilizar iniciativas de desenvolvimento imobiliário. Realizamos neste ano o investimento no Hedge Paladin Design Offices FII, que tem como objetivo a incorporação para venda de prédios de escritórios de alto padrão, com arquitetura autoral em regiões nobres na cidade de São Paulo, através de chamadas de capital conforme a evolução das obras. O fundo é uma parceria entre Hedge, Paladin Realty Partners e a Idea!Zarvos.

A REFLEXÃO SOBRE OS ACERTOS E ERROS NO CASO BBPO

O fundo, investido pelo HFOF, conduziu em 2021 a renegociação dos seus contratos de locação. Se por um lado a negociação culminou com a renovação da grande maioria dos contratos, reduzindo os riscos e tornando o fluxo de caixa do fundo previsível para os próximos anos, nem tudo foram glórias.

O aumento dos juros acima do projetado no início do ano e as discussões referentes a um potencial conflito de interesses por parte do Votorantim, na qualidade de administrador do fundo e empresa ligada ao inquilino dos imóveis, fizeram com que as cotas do BBPO tivessem uma performance inferior à média do mercado, impactando negativamente o HFOF.

Acreditamos que a posição possa destravar valor e vamos permanecer monitorando de perto.



DESTAQUES DO ANO DE 2021

LIQUIDAÇÃO DE ATIVOS INVESTIDOS

Em 2021, realizamos novamente um desinvestimento de fundo imobiliário detido pelo HFOF, o THRA, por meio da alienação do imóvel com a devolução do capital aos seus investidores.

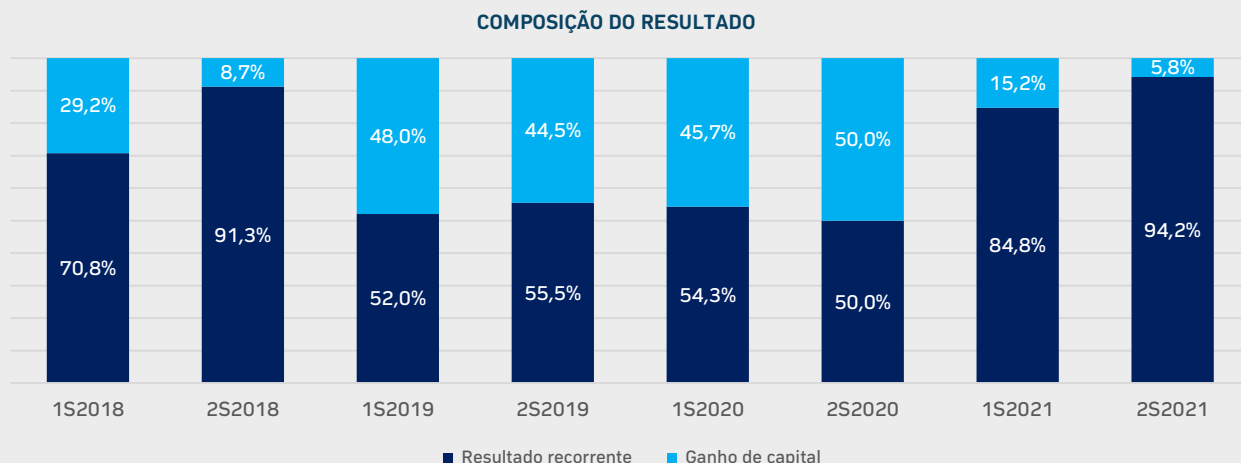
Com esta estratégia, é possível otimizar o retorno auferido pelo HFOF, tanto pelo valor de liquidação superior ao de negociação no secundário, com recebimento de parcela isenta, como pela liquidez imediata realizada.

INÍCIO DO ALUGUEL DE COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Realização por parte do fundo das primeiras operações de *short*. Apesar da liquidez ainda restrita e das limitações em relação aos ativos permitidos como garantia para essas operações, entendemos que esta ferramenta pode representar mais uma possibilidade de ganhos aos investidores, e na gestão do HFOF estamos atentos às oportunidades de mercado.

MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

O ano de 2021 representou um desafio para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultou a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que demonstra a participação do ganho de capital no resultado do fundo a cada semestre:



AUMENTO DO FFO CORRENTE E LUCROS ACUMULADOS SUPORTARAM MAIS UM ANO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS COMPETITIVA

O HFOF distribuiu aos seus investidores o valor de R\$ 7,06/cota referentes ao ano de 2021. Este valor corresponde a uma rentabilidade de 7,13% ao ano sobre a cota patrimonial de abertura do ano e 198% sobre o CDI líquido do período. Esta distribuição foi suportada por um aumento gradual no resultado recorrente do fundo (FFO), além de ter sido composta por resultados acumulados gerados pelo fundo e não distribuídos em períodos anteriores.

Para o primeiro semestre de 2022 temos um FFO projetado de R\$ 0,58/cota, além de termos encerrado 2021 com R\$ 11,6 milhões em lucros acumulados base caixa, ou o equivalente a R\$ 0,50/cota, que podem compor as distribuições futuras.

Dessa forma e tudo mais constante, acreditamos que será possível a **manutenção dos R\$0,60/cota de dividendos mensais como guidance para os próximos meses**.

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.



DESTAQUES DO ANO DE 2021

RETORNO TOTAL

Com os movimentos acima exemplificados, buscamos que o HFOF tenha condições de entregar um dividendo competitivo no longo prazo, além de estar posicionado em ativos com perspectivas de ganho de capital, que devem destravar valor no médio prazo, impulsionando positivamente a cota do fundo.

Vale lembrar que apesar do dinamismo dos movimentos da gestão ativa, buscando assim uma rentabilidade diferenciada, o investimento em FIIs deve ser de longo prazo, em linha com o perfil e ciclos do mercado imobiliário. Por isto mostramos abaixo o retorno da cota patrimonial e da cota em bolsa, versus os benchmarks, por ano e no período completo do fundo.

A tabela abaixo traz a performance da cota patrimonial do HFOF e pares da indústria desde o início do fundo em fevereiro-2018, até dezembro-2021, última cota contábil divulgada por todos os FOFIs no site da CVM.

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 23,1%, enquanto a média dos demais FOFIs foi de 17,5%, e o retorno do IFIX foi de 22,1%.

Ou seja, o investidor que delegou ao HFOF a alocação na classe de ativo fundos imobiliários teve uma valorização patrimonial mais eficiente do que se tivesse realizado de forma passiva tendo como referência o índice da B3.

(até dez/21)	INÍCIO	2021*	2020	2019	2018
HFOF bolsa – todas as emissões ¹	20,8%	-15,5%	-7,9%	56,2%	-0,6%
HFOF patrimonial ²	23,1%	-5,1%	-4,5%	28,8%	5,0%
Média demais FOFIs ³	17,5%	-2,6%	-9,4%	22,2%	3,5%
IFIX ⁴	22,1%	-2,3%	-10,2%	36,0%	2,4%
CDI	19,8%	4,4%	2,8%	6,0%	5,3%

Fonte: Hedge, CVM e Economatica. Período de 27/02/2018 a 31/12/2021

¹ HFOF bolsa Todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

² HFOF patrimonial: evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e custos de distribuição

³ Considera os 4 maiores FOFIs, excluindo o HFOF, ajustada pelos rendimentos distribuídos | apenas fundos existentes em 31 de dezembro do ano anterior para melhor comparação.

⁴ IFIX – Índice de Fundos Imobiliários da B3. Importante notar que, no caso dos fundos imobiliários, há incidência de imposto de renda nos ganhos de capital dos investimentos da carteira e, diferentemente de outras modalidades de fundos do mercado financeiro, a comparação com o desempenho do IFIX, que não contempla esta provisão ou incidência de impostos, fica prejudicada.

PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

Durante o mês de janeiro, negociamos R\$ 24 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 11,5 milhões em aquisições e R\$ 12,5 milhões em vendas.

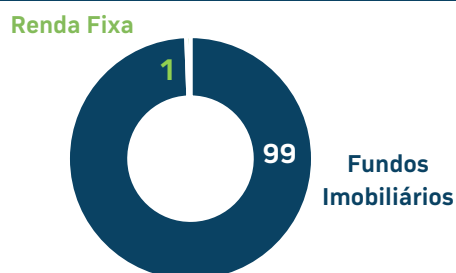
Seguimos realizando movimentações com visão de longo prazo, aproveitando as distorções entre a precificação de fundos de escritórios em bolsa quando comparado com negociações recentes de prédios corporativos. O nosso foco são fundos de escritórios que possuem participação em ativos de alto padrão, a preços em linha ou até inferiores ao custo de reposição dos ativos.

Para esses investimentos, durante o mês reduzimos principalmente parte dos fundos de CRI que estavam negociando em linha ou com ágio sobre o valor patrimonial.

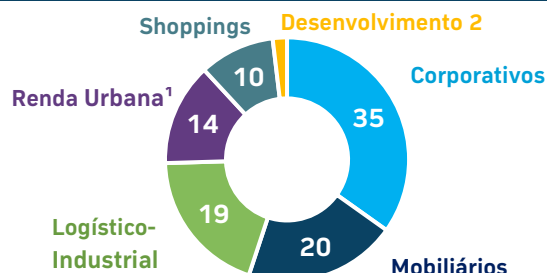
Mesmo com as últimas movimentações, conseguimos manter o patamar atual de FFO além de aumentar a possibilidade de ganho de capital no médio prazo, sem alterar o perfil de risco do fundo.

A CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO HEDGE TOP FOFII 3 ESTÁ ALOCADA CONFORME ABAIXO:

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Segmento (% dos Fundos Imobiliários)

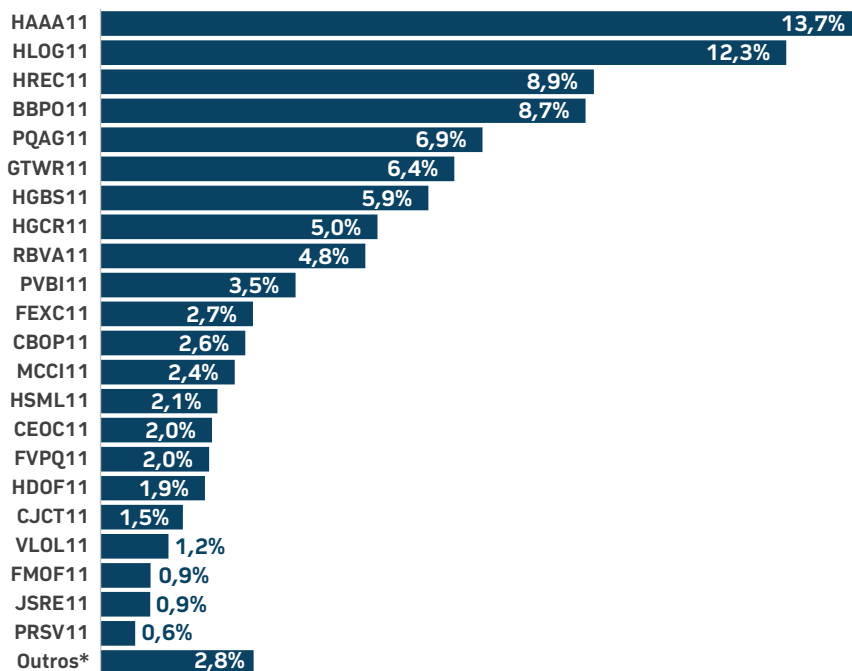


¹ engloba sobretudo FIs dos segmentos de Varejo e Agências

Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,6% do PL do Fundo.

No caso dos investimentos que representam mais do que 10% do patrimônio líquido do Fundo, os mesmos devem ser enquadrados no período de até 180 dias contados do encerramento da emissão de cotas, em linha com a regulamentação vigente.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2022. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2022.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

O resultado contempla as receitas provenientes dos rendimentos recebidos pelos fundos imobiliários investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. No caso de venda de cotas de fundos imobiliários, a parcela correspondente ao lucro/prejuízo (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos e despesas relacionados) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

Cabe ressaltar que após a incorporação foi considerado nas contas do Hedge TOP FOFII 3 o resultado acumulado e não distribuído pelos fundos Hedge TOP FOFII 2, incorporado em janeiro de 2020, em montante aproximado de R\$1,1 mi, e Hedge TOP FOFII, incorporado em julho de 2020, em montante aproximado de R\$ 2,8 mi.

FLUXO DE CAIXA DO FUNDO (EM R\$)

O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

HFOF11	jan/22	12M	Início
Fundos Imobiliários	16.354.349	165.649.957	418.142.823
Rendimento	16.320.562	153.401.759	307.064.187
Ganho de Capital	33.855	15.107.010	127.868.231
IR Ganho de Capital	-68	-2.858.812	-16.789.595
Receita Financeira	108.940	1.489.365	6.523.112
Renda Fixa	108.940	1.489.365	6.523.112
Total de Receitas	16.463.289	167.139.322	424.665.935
Total de Despesas	-1.068.052	-13.506.770	-43.288.357
Resultado TOP FOFII 1	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	15.395.237	153.632.551	385.252.915
Rendimento³	13.792.204	160.154.790	372.127.576
Resultado Médio / Cota	0,67	0,57	0,75
Rendimento Médio / Cota	0,60	0,59	0,71

¹Ganho de Capital: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem, quando aplicável. Importante notar que o imposto sobre o ganho de capital pode ser pago até o fim do mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos no resultado

²Resultado pós incorporação: inclui o resultado acumulado e não distribuído do fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2, incorporados pelo fundo.

³Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas

Com relação ao imposto de renda referente ao ganho de capital quando da venda de cotas de fundos imobiliários com lucro estamos tomando as medidas para buscar um ressarcimento de todo o imposto que já pagamos (R\$ 27,1 milhões), incluindo nesse montante os impostos pagos pelo fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

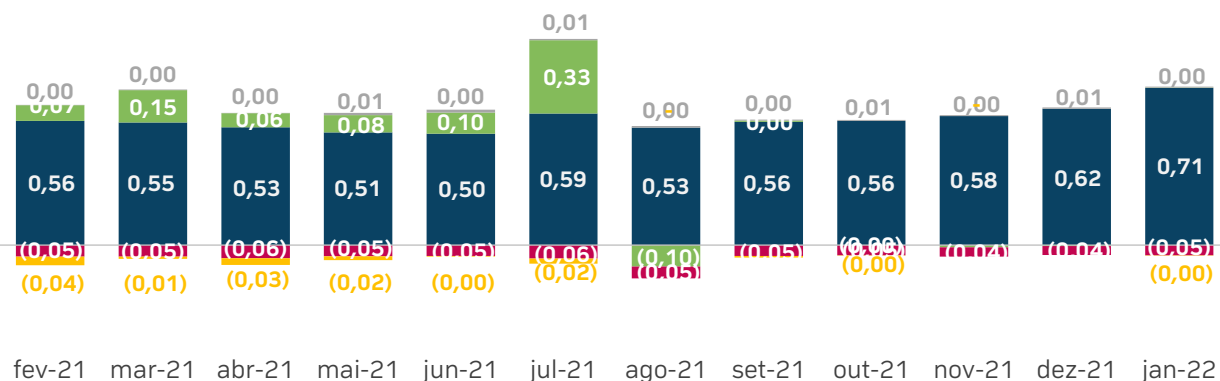
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses do Fundo em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período. O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

Para fins desse relatório, os rendimentos obtidos através da liquidação de fundos foram considerados como ganho de capital, de forma a demonstrar com mais clareza o resultado recorrente do HFOF.

Destacamos que o **FFO do fundo** (resultado operacional sem considerar lucros com vendas), foi de **R\$0,67/cota** no mês de janeiro-22. Cabe destacar que o resultado foi positivamente impactado com a distribuição extraordinária de alguns fundos investidos, que tiveram que elevar o rendimento para atingir os 95% de distribuição do resultado no semestre. A Hedge mantém o compromisso de buscar um dividendo competitivo comparado com a indústria de fundos imobiliários através da gestão ativa, gerando resultado através de operações exclusivas, negociações no mercado secundário e na alocação em ativos de qualidade que possibilitem a distribuição de um rendimento consistente.

Cabe destacar que em janeiro o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,57 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos**.

Despesas FIIs - Rendimentos FIIs - Vendas FIIs - IR Vendas Renda Fixa



Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jan-22	2022
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	28,1	28,1
Volume médio diário (R\$ milhões)	1,3	1,3
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	1,5%

Fonte: Hedge / B3

RENTABILIDADE

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% de imposto de renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

HEDGE TOP FOFII 3 FII	jan-22	2022	191% do CDI	Início
Cota Aquisição (R\$)	82,00	82,00		100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,60	0,60		32,53
Dividend Yield	0,73%	0,73%		32,53%
Cota Venda (R\$)	79,25	79,25		79,25
Ganho de Capital	-3,35%	-3,35%		-20,75%
Retorno Total Bruto	-2,62%	-2,62%		11,78%
TIR bruta (Renda + Venda)	-2,63%	-2,63%		14,06%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,63%	-2,63%		14,06%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-27,39%	-27,39%		3,42%
% do CDI	-	-		83%

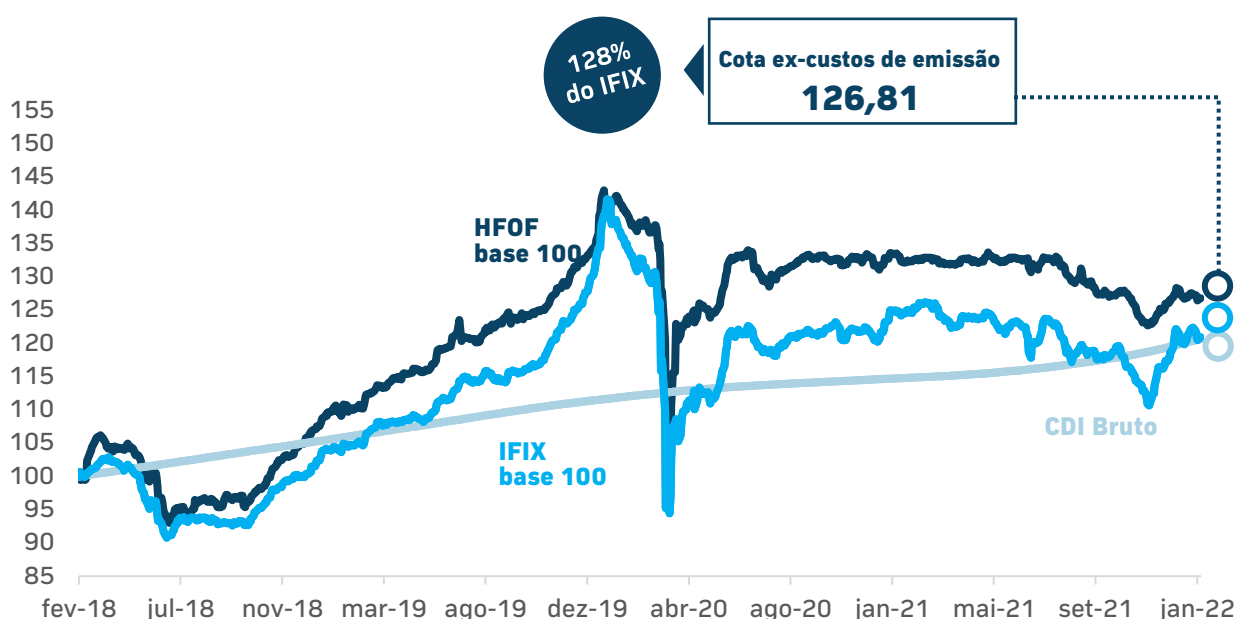
Fonte: Hedge / B3

Importante notar que, no caso dos fundos imobiliários, há incidência de imposto de renda nos ganhos de capital dos investimentos da carteira e, diferentemente de outras modalidades de fundos do mercado financeiro, a comparação com o desempenho do benchmark (IFIX), que não contempla esta provisão ou incidência de impostos, fica prejudicada.

Assim, o gráfico abaixo traz o conceito de retorno total ajustado, que traduz visualmente a evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos e provisionados.

Importante observar que, logo no início do Fundo, a cota contábil teve uma redução de 4,2% em função dos custos da oferta, conforme previstos no Prospecto. A partir de então, a cota contábil teve uma valorização de 26,81%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 20,92%.

EVOLUÇÃO DA COTA CONTÁBIL DO HFOF AJUSTADA



GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	Renda Urbana
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
CJCT11	CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	Corporativo
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
HDOF11	HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	Desenvolvimento
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico-Industrial
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	Mobiliários
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Corporativo
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
PRSV11	FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES - FII	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
VLOL11	FDO INV IMOB - FII VILA OLIMPIA CORPORATE	Corporativo

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br