

Hedge TOP FOFII 3 FII (HF0F11)

AGOSTO 2019

Relatório Gerencial

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- 27 de 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 o valor de mercado do Fundo, caso 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

COTA PATRIMONIAL

R\$ 101,47

COTA DE MERCADO

R\$ 105,57

VALOR DE MERCADO

R\$ 518 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

4.906.322

QUANTIDADE DE COTISTAS

21.093

Palavra da Gestora

Cenário Macro e Político

Prezados Investidores,

Em Agosto, o mercado intensificou seus temores, ou seja, a grande preocupação que hoje existe com relação ao chamado “trade war”, por exemplo, se agravou.

A postura de Donald Trump, sempre agindo via redes sociais e transmitindo pontos de vista belicosos, ou até mesmo mentiras, vem trazendo muita incerteza para o mercado.

O efeito potencial de uma aceleração dessa crise, por exemplo, a interrupção da corrente de comércio e as consequências disso, com uma provável recessão a nível global, assustam os investidores e explicam o comportamento do mercado de títulos do governo americano, que se fortalecem sempre que a crise se anuncia.

Indicadores, como a queda das exportações da Alemanha e seu efeito no potencial crescimento do PIB na maior economia da Europa, são mostras do efeito que essa nova corrente de nacionalismo e protecionismo, liderada por Trump, pode produzir estragos na economia global.

No front externo, ainda tivemos as crises locais de Itália e Inglaterra, que se não fossem trágicas seriam cômicas, grandes economias afetadas por problemas de governança e orientação política que contribuem muito para aumentar a incerteza atual no que diz respeito à condução da economia mundial na direção da estabilidade e do crescimento.

O lado positivo dessa crise externa é que vai se consolidando no Brasil a certeza de que os juros, representados pela SELIC, continuarão em sua trajetória de queda, provavelmente para algo entre 5,00% e 5,50% nos próximos dois meses, ditando o ritmo para a grande migração dos investidores que continuamos a ver, aumentando de forma expressiva a procura por alternativas à renda fixa, de FII's a ações e multimercados, passando por debêntures e FIDC.

Outro grande destaque do mês foi a desvalorização do Real, em grande parte produzida pelo comportamento do mercado de dívida, onde as grandes empresas passam a recomprar suas emissões anteriores de bonds no mercado externo e começam a emitir dívida em Reais aproveitando o apetite dos investidores locais para um pouco mais de risco e yield.

Seguimos acreditando que o Brasil ainda vai se beneficiar das incertezas externas e do prêmio de juros que ainda temos localmente. Nos parece que, superadas as incertezas estruturais que a situação fiscal do país provoca, somos realmente uma economia que merece investimento, por termos projetos de infraestrutura necessários e contributivos para o aumento de nossa produtividade, que geram taxas de retorno positivas que hoje são difíceis de encontrar em outras economias.

Estamos otimistas com a aprovação das reformas estruturantes no Brasil, sendo o tema atual a Reforma Tributária e, com o potencial de crescimento que temos, nos parece que o investimento em renda variável vai se traduzir em bons retornos nos próximos meses.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nosso trabalho.

Fundos Imobiliários

Em agosto-19 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3 teve um desempenho negativo de -0,11%, refletindo as turbulências internas e externas, que impactaram negativamente os ativos de renda variável.

Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo aproximadamente 5,4 vezes menor do que a do IBOVESPA em 2019, por exemplo.

Classe de ativo	ago-19	2019	2018	2017	vol19	vol18	vol17
Dolar Ptax Venda	9,92%	6,81%	17,13%	1,50%	11,85%	13,63%	12,7%
CDI	0,50%	4,18%	6,42%	9,93%	0,01%	0,00%	0,1%
IFIX	-0,11%	12,97%	5,62%	19,45%	3,64%	4,97%	6,0%
Ima-B	-0,40%	16,22%	13,06%	12,79%	4,98%	5,44%	9,5%
Ibovespa	-0,67%	15,07%	15,03%	26,86%	19,77%	22,16%	19,2%

Tabela 1 – Retorno e Volatilidade Classes de ativos (fonte: Economatica)

Vale destacar, ainda, que o ano de 2019 tem sido bastante positivo em relação ao número de investidores e liquidez. De acordo com dados do Boletim Imobiliário (B3), em julho de 2019, o número de investidores em fundos imobiliários registrou 391 mil, representando assim um aumento de 134% em relação ao mesmo mês do ano passado. Ainda, conforme dados da B3, o volume médio de negociação dos fundos imobiliários foi de R\$ 84 milhões por dia, recorde da série histórica.

Hedge TOP FOFII 3

Voltando as atenções ao Hedge TOP FOFII 3, o Fundo está tendo um ano bastante ativo.

Conforme Fatos Relevantes divulgados o Fundo concluiu a 5ª emissão de cotas em 8 de agosto de 2019, tendo captado R\$ 365,6 milhões, já incluindo o custo unitário de distribuição. O processo de alocação dos recursos segue em ritmo relevante, sendo que no mês de agosto o Fundo investiu R\$ 240 milhões em cotas de fundos imobiliários. Os recursos remanescentes estão comprometidos para ofertas que serão liquidadas durante o mês de setembro.

O ano tem sido marcado, também, por atividade intensa de giro das posições. Negociamos 32 fundos imobiliários de segmentos distintos, sendo R\$ 695 milhões em compras realizadas e R\$ 191 milhões em vendas, encerrando assim alguns ciclos de investimentos, atuação em 100% dos pregões, participação em emissões primárias seja pelo exercício dos nossos direitos de preferência, compra de direitos de terceiros no mercado secundário e novas cotas emitidas, operações de day trades realizadas em alguns papéis, dentre outras atividades visando extrair o máximo de valor para o HFOF.

Com estas movimentações, fruto da gestão ativa, tem sido possível entregar uma distribuição forte de rendimentos ao longo de 2019 além de posicionar parte importante do portfólio do Fundo em posições de ganho de capital, que devem destravar valor, impulsionando positivamente a cota do HFOF.

Nos 8 primeiros meses do ano, o Fundo distribuiu um valor de rendimentos de R\$ 7,80 por cota, o que representa um dividend yield acumulado de 8,43% de janeiro até agosto, se considerarmos a cota de abertura do ano de R\$ 92,50. Considerando não apenas os rendimentos recebidos, mas também a variação da cota no mercado secundário, o investidor do HFOF11 teve um retorno total bruto, de janeiro a agosto de 2019, de 22,6%, o que representa 579% do CDI e 174% do IFIX do período.

Reafirmamos aqui o nosso compromisso com a entrega de resultados e a busca pela maior rentabilidade para o cotista refletida nos dividendos distribuídos, por meio da gestão ativa da carteira e da reciclagem do portfólio.

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

Investimentos

Em agosto de 2019, com o recebimento dos recursos da 5ª emissão do Fundo, realizamos aquisições em volume expressivo, sendo R\$ 240 milhões investidos ao longo do mês.

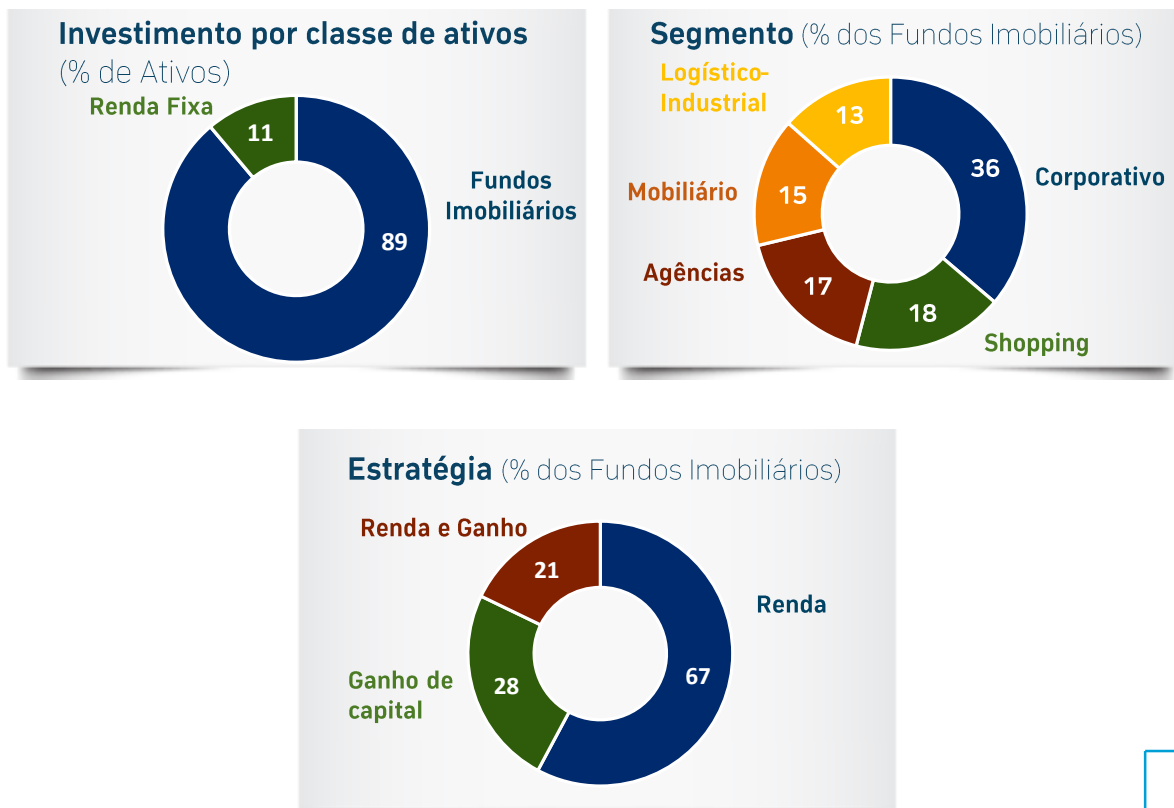
Dentre os principais investimentos realizados, destaca-se o trade no ativo Hedge Brasil Shopping (HGBS), com aquisição de cotas por meio da emissão primária no valor de R\$ 236,62/cota, tanto pelo exercício dos direitos de preferência como pela compra de direitos no mercado, e venda simultânea de parte da posição em bolsa em valor superior. O ativo, inclusive, encerrou o mês de agosto cotado a R\$ 254,99/cota, representando assim um expressivo ganho para o Fundo já no curto prazo.

Tivemos aumento da posição no ativo CSHG Recebíveis Imobiliários (HGCR), na emissão primária no valor de R\$ 108,54/cota, tanto pelo exercício dos direitos de preferência como pela compra de direitos no mercado ao preço médio de R\$6,01/cota e alocação nas sobras da emissão. O ativo, inclusive, encerrou o mês de agosto cotado a R\$ 120,00/cota, representando assim um expressivo ganho para o Fundo já no curto prazo.

Aumentamos, ainda, nossa participação em TBOF, GTWR, SAAG e FEXC, dentre outros ativos, em linha com a estratégia de investimentos do Fundo.

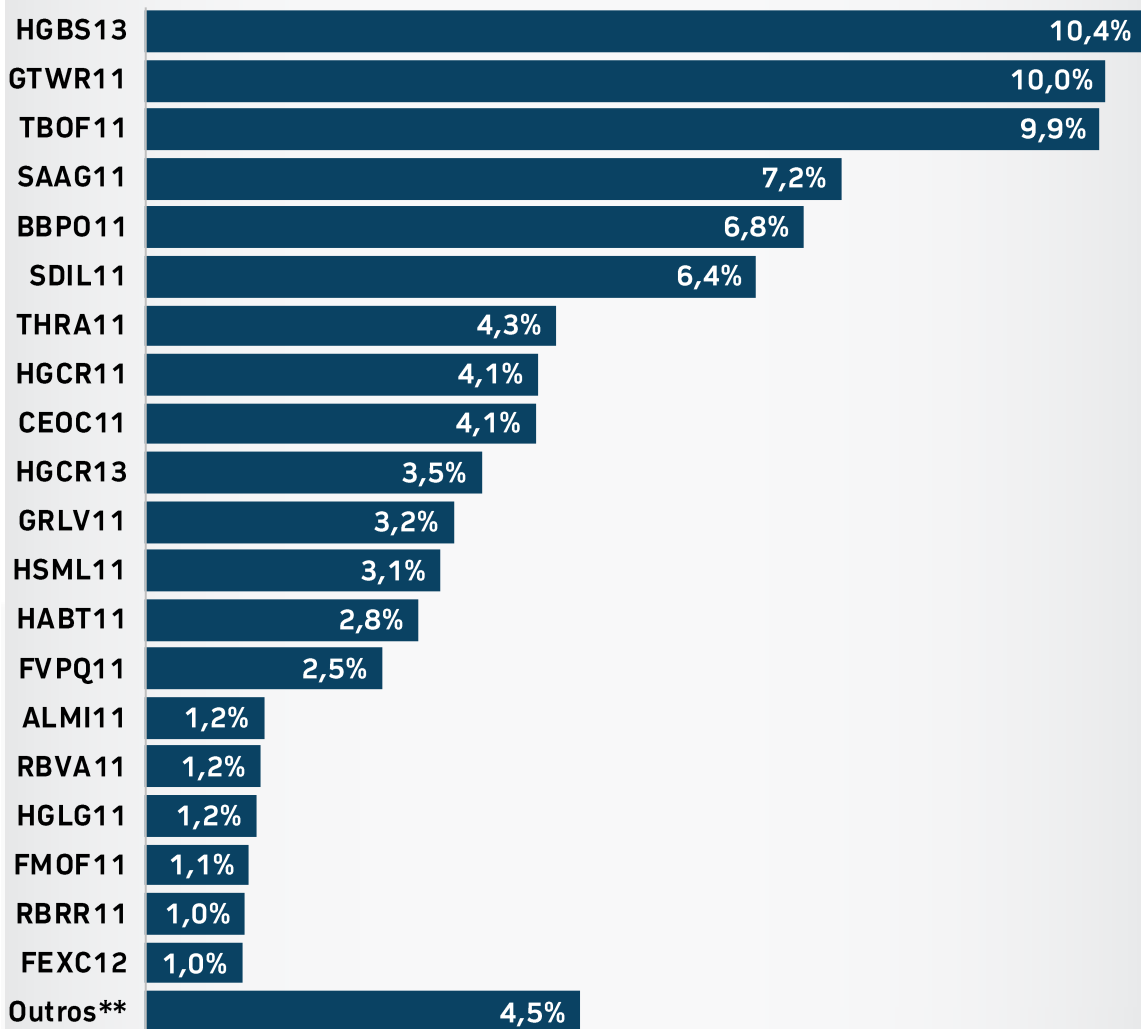
Do lado das vendas, o Fundo reduziu sua participação no ativo SDI Rio Bravo Logística (SDIL11), fundo que teve forte valorização de suas cotas, sendo 14,4% nos últimos 3 meses, em comparação a valorização de 1,4% da média dos demais fundos.

Ressaltamos que parte dos recursos em Renda Fixa já está comprometida em operações a serem realizadas ao longo do mês de setembro. A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo.



Participação FII

(% do Patrimônio Líquido)*



* Considera o patrimônio líquido após a conversão das cotas da 5ª emissão

**Ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% do PL do Fundo.

Importante destacar que, apesar de boa parte dos investimentos realizados serem considerados posições estratégicas, a alocação de parcela dos recursos em alguns FII foi um movimento tático definido pela equipe de gestão. Esta alocação tática é uma forma mais eficiente de investir os recursos temporários do que aplicá-los na renda fixa, com rentabilidade inferior e incidência de tributação.

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 de cada emissão de cotas, em linha com a regulamentação vigente.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,58 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2019. O pagamento será realizado em 13 de setembro de 2019, aos detentores de cotas em 30 de agosto de 2019.

Importante destacar que os rendimentos anunciados pelo Fundo são em patamar superior ao que foi apresentado no prospecto da primeira emissão (distribuição de R\$ 13,81 versus R\$ 10,89 previstos para os 18 primeiros meses de vida).

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 que a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

HFOF11	ago-19	2º Sem 2019	Início (27-fev)
Fundos Imobiliários	4.315.071	8.899.719	40.989.508
Rendimento	2.905.653	5.896.567	27.191.037
Ganho de Capital ¹	1.409.417	3.003.152	13.798.471
Receita Financeira	724.388	928.297	2.206.588
Renda Fixa	724.388	928.297	2.206.588
Total de Receitas	5.039.459	9.828.017	43.196.096
Total de Despesas	(269.011)	(494.724)	(2.420.213)
Resultado	4.770.448	9.333.293	40.775.883
Rendimento²	4.042.144	6.935.191	37.163.395
Resultado Médio / Cota	0,97	0,95	0,85
Rendimento Médio / Cota	0,58	0,58	0,77

¹**Ganho de Capital:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda, quando aplicável. Importante notar que o imposto sobre o ganho de capital é pago no mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos na linha Ganho de Capital.

²**Rendimento:** inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição da 3ª, 4ª e 5ª emissão de cotas

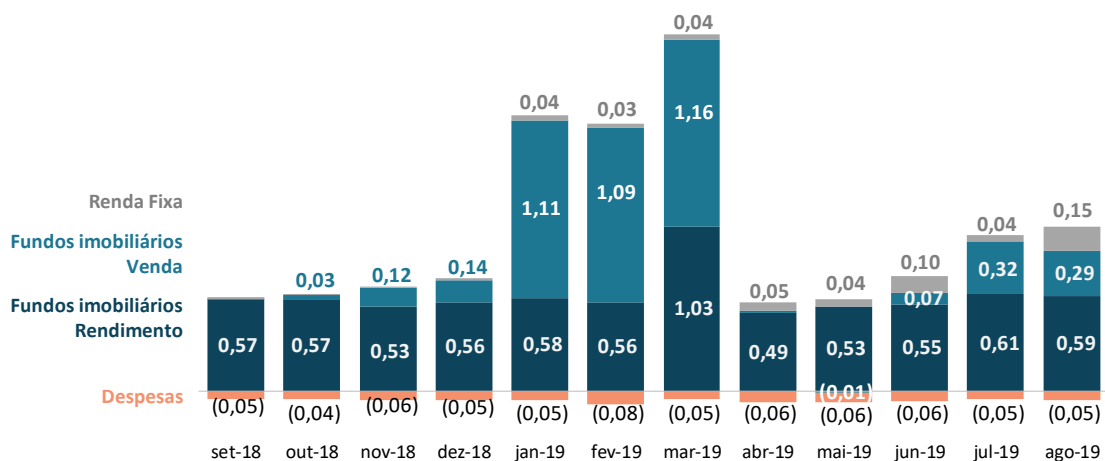
Fonte: Hedge / Itaú

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\$ 3,2 milhões).

O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês desde o início do Fundo em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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

Rendimento	0,54	0,54	0,54	0,54	0,75	0,95	1,00	1,25	1,30	1,40	0,57	0,58
Resultado	0,54	0,56	0,60	0,65	1,67	1,59	2,18	0,49	0,51	0,66	0,93	0,97

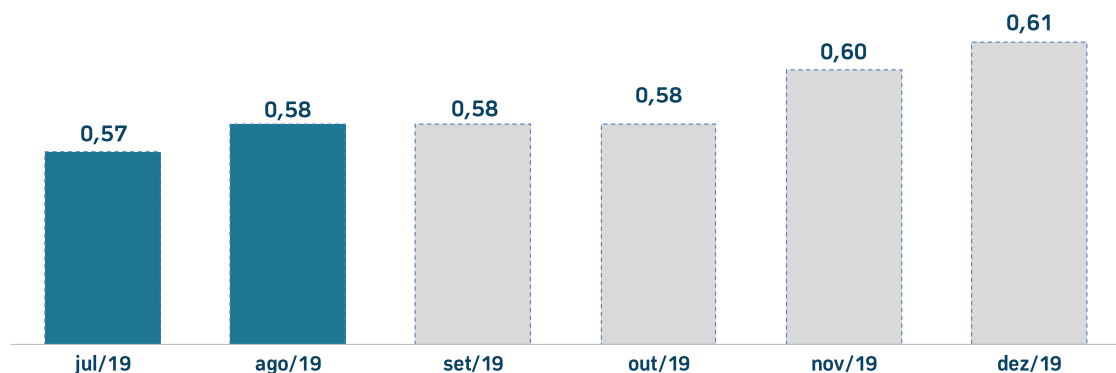


Fonte: Hedge

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

Com base nos rendimentos projetados dos FII investidos, lucros já realizados, ganhos de capital contabilizados na carteira do Fundo e estrutura de custos, acreditamos que será possível a distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2019 conforme abaixo indicado. A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Rendimentos projetados – R\$/cota



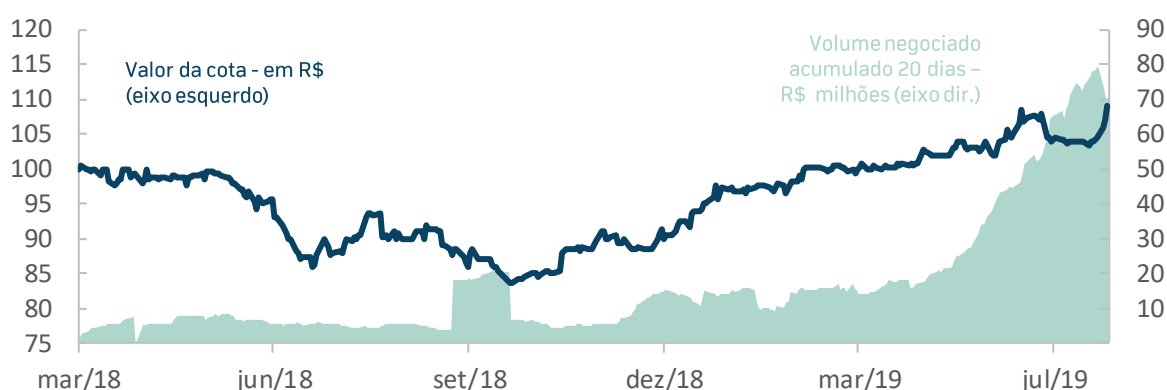
Fonte: Hedge

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 105,57, o que representa um valor de mercado do Fundo de R\$ 518 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 101,47.

Desde o início, o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 364,5 milhões (74,3% do total de cotas atuais do Fundo).

Negociação B3	ago-19	2019	valor de mercado	quantidade de cotas do fundo	cota mercado	cota patrimonial
Presença em pregões	100%	100%				
Volume negociado (R\$ milhões)	35,6	280,3	R\$ 518 milhões	4.906.322 cotas (21.093 cotistas)	R\$ 105,57	R\$ 101,47
Giro (em % do total de cotas)	6,8%	55,4%				



Fonte: Hedge / B3 / Itaú

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.

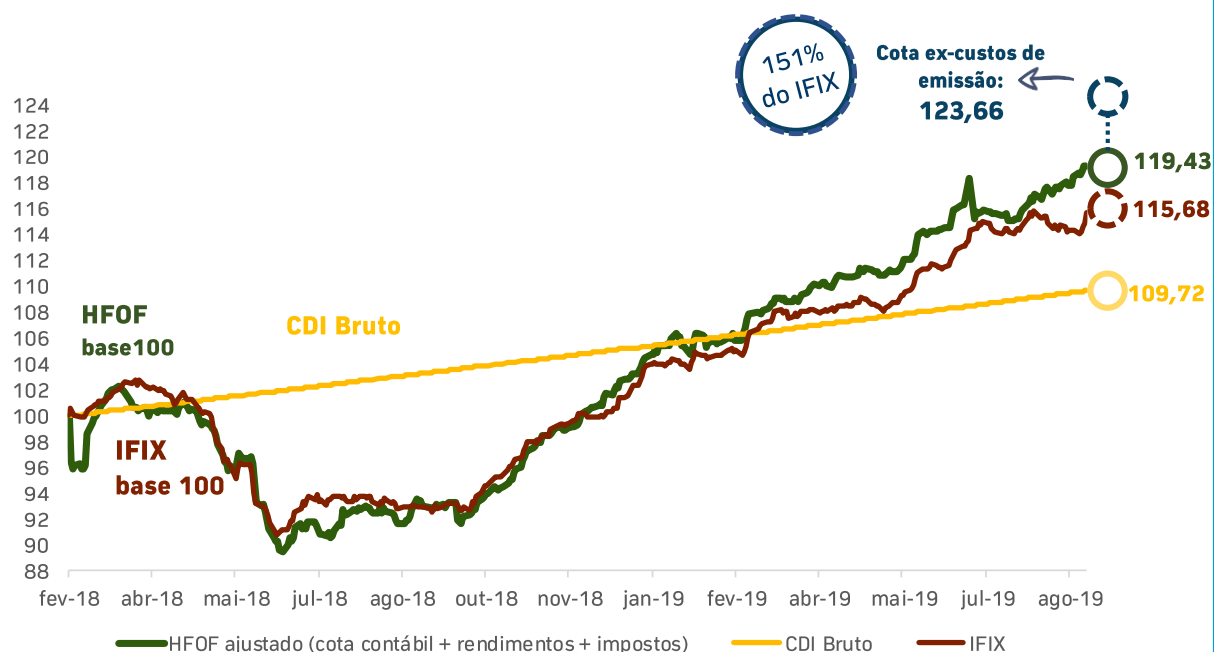
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto 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	ago-19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	109,00	92,50	89,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,58	7,80	9,96	13,81
Dividend Yield	0,53%	8,43%	11,19%	13,81%
Cota Venda (R\$)	105,57	105,57	105,57	105,57
Ganho de Capital	-3,15%	14,13%	18,62%	5,57%
Retorno Total Bruto	-2,61%	22,56%	29,81%	19,38%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,61%	20,63%	27,41%	19,35%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-26,18%	32,28%	27,66%	12,52%
% do CDI	-	579%	514%	236%

168%
do CDI*

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 relatório traz também o conceito de retorno total ajustado², desconsiderando do valor da cota contábil do Fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o benchmark.

O gráfico abaixo 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 23,66%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 15,68%.



Documentos

- [Regulamento vigente](#)
- [Prospecto Quarta Emissão](#)
- [Material Publicitário Quarta Emissão](#)
- [Demonstrações financeiras 2018](#)

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
BBP011	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Agências
BBRC11	BB RENDA CORPORATIVA FDO INV IMOB - FII	Agências
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
EURO11	FDO INV IMOB EUROPAR	Logístico-Industrial
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	Corporativo
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HABT11	HABITAT II - FDO INT IMOB	Mobiliários
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
LVBI11	FDO INV IMOB - VBI LOGÍSTICO	Logístico-Industrial
ONEF11	FDO INV IMOB THE ONE	Corporativo
PRSV11	FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
RBRR11	RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Mobiliários
RBVA11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Agências
SAAG11	SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	Agências
SDIL11	SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII	Logístico-Industrial
TBOF11	FDO INV IMOB - FII TB OFFICE	Corporativo
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo
WPLZ11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING WEST PLAZA	Shopping



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146



hedge.

INVESTMENTS

 Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br