

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11

MARÇO 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\$ 84,85****COTA DE MERCADO****R\$ 75,98****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,75 bi****QUANTIDADE DE COTISTAS****64.592****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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Disponibilizamos em nosso site a cota patrimonial diária do HFOF ([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

Em março, tivemos muitos desdobramentos de eventos que já estavam no radar há algum tempo. Houve, sem dúvida, um pouco mais de certezas em relação a tendências que já estavam despontando no cenário de investimentos e algumas alterações de rumo. Inquestionavelmente, a grande surpresa foi a evolução da invasão da Ucrânia pela Rússia. Poucos analistas esperavam que esse conflito fosse ser demorado. A grande maioria esperava um desfecho rápido, como foi aquele que vimos na invasão da Criméia em 2014, mas não foi o que aconteceu dessa vez. O exército ucraniano, com o suporte de armamento ocidental e sua aguerrida população, deram provas definitivas que não aceitarão a dominação russa, forçando, inclusive, um recuo tático do exército russo para rever a estratégia de ataque inicialmente imaginada. Destaque negativo, também, para as noticiadas atrocidades cometidas pelo exército russo contra a população civil de regiões dominadas por suas tropas. É lamentável que ocorram barbaridades como essas em pleno século XXI. Do ponto de vista econômico, o fluxo de fornecimento de petróleo russo não foi muito impactado, mas por outro lado teremos interrupções no fornecimento de fertilizantes e de algumas commodities como trigo, milho, óleo de girassol e outras em que Rússia e Ucrânia têm forte destaque na produção em relação à oferta global. Os preços mais altos, tanto da cadeia do petróleo quanto de algumas cadeias de grãos estão contribuindo bastante para alta de preços que estamos vendo em todo o mundo, com a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura), inclusive, apontando que os preços dos alimentos no mundo estão no maior patamar da história. No entanto, a inclinação da curva de alta já diminuiu e, em alguns casos, até cedeu um pouco e já está começando a apontar para uma estabilização ainda que em preços bastante elevados.

Saindo da questão geopolítica e entrando nas questões mais ligadas à economia, mas ainda focando no plano exterior, assistimos em março à consolidação da visão mais conservadora do FED (Banco Central Americano) para a política monetária que pretende implementar nos próximos meses. Consagra-se o cenário de sucessivas altas para as próximas reuniões, com a maioria dos analistas apostando em duas altas de 0,50% nas reuniões de 04/05 e 11/06. Também já devemos ter a mudança da política de compra de títulos, deixando vencer os títulos do tesouro que carrega sem renovação e mesmo vendendo alguns títulos ligados a hipotecas imobiliárias. A especulação agora passa a ser qual será a taxa terminal do juro americano ao fim desse ciclo de aperto monetário. Pelo fato de a economia americana estar hoje em uma situação de pleno emprego, estarmos vivenciando uma forte alta das commodities e ainda termos alguns gargalos em cadeias produtivas que não se normalizaram, acreditamos que o FED terá de lidar com o impacto inflacionário por muito tempo. Aliás, os EUA, estão lidando com a maior taxa de inflação dos últimos 40 anos. Assim, nossa visão é que o FED terá que levar a sua taxa de juros de referência acima de 3,50%, o que pode causar impactos no comportamento das bolsas de valores americanas que podem passar por um processo de realização mais intenso.

Com relação a COVID19, aparentemente o seu impacto nas economias ocidentais já está diminuindo, devido às altas taxas de vacinação e ao surgimento de remédios que parecem ser bastante efetivos na redução dos efeitos da doença e com isso estamos assistindo a um processo de normalização na mobilidade das pessoas, o que é bastante positivo para a economia, especialmente no que diz respeito ao setor de serviços que foi um dos mais afetados pela pandemia. Cabe aqui a ressalva de que a China está vivendo seu pior momento em número de casos de COVID19 e continua com uma política de lockdowns que deve contribuir para a manutenção do estado de atenção em relação à normalização de algumas cadeias produtivas, em virtude de eventuais paralizações de linhas de produção.

Olhando para o Brasil, assistimos ao esperado aumento de mais 1,00% na taxa Selic na reunião de março do Comitê de Política Monetária do Banco Central e à indicação que a próxima reunião deve trazer mais um aumento de taxa da mesma magnitude, ou seja, tudo indica que o Banco Central do Brasil vai levar a taxa SELIC para 12,75%. A novidade aqui é que possivelmente essa será a taxa terminal desse ciclo de aperto monetário produzido pelo BACEN, visto que a autoridade monetária deu indicações na ata de seu último encontro que novas altas estariam mais relacionadas a eventuais aumentos mais significativos nos preços do petróleo. Como aparentemente estamos assistindo a uma estabilização dos preços do petróleo, seja por venda

dos estoques estratégicos de grandes economias mundiais, seja pela continuidade do fornecimento de óleo russo, apesar do conflito no leste europeu, não nos parece que os preços do petróleo vão caminhar para estabelecer novas máximas no curto prazo. Nossa opinião é que talvez tenhamos a necessidade de mais um aumento para encerrar esse ciclo. No entanto, caso essa situação se apresente, esse novo incremento na taxa não deve passar de 0,50%. Portanto, acreditamos que a taxa terminal de juros será algo entre 12,75% e 13,25%.

Com os juros se estabilizando, ainda que a taxas bastante elevadas, começamos a ver um maior interesse para as ações e também para os fundos imobiliários. Em março, a Bovespa teve expressiva alta de 6,06% e acumula uma alta de 14,47% no primeiro trimestre de 2022. O IFIX apresentou a primeira variação positiva no ano, subindo 1,42% em março. Quando analisamos o trimestre ainda verificamos uma queda, no caso de 0,88%, mas sem dúvida temos aqui uma mudança de tendência. O grande campeão de valorização em março, sem sombra de dúvida foi o Real, que se valorizou 7,70% e já acumula um ganho de 14,90% no ano. Esse comportamento do real é explicado pelo nível de juros que se verifica no Brasil, permitindo operações de carry trade e, também, pela alta das commodities que trazem um grande ganho para a balança comercial brasileira que deve terminar o ano de 2022 com um saldo recorde de mais de 75 bilhões de dólares de superávit. Quando olhamos os números fechados do primeiro trimestre, no que tange à indústria de fundos de investimento no Brasil, vemos que o grande destaque foi a captação dos fundos de renda fixa com R\$ 109, 2 bilhões, enquanto os fundos de ações tiveram resgates de R\$ 31,9 bilhões e os multimercados de R\$ 41 bilhões. Esses números mostram a força que o atual nível da Selic tem dentro do universo de investimentos no Brasil. No entanto, gostaríamos de ressaltar que, com o ciclo de alta das taxas de juros se encerrando, o cenário vai ficando mais claro e o mercado começará a especular quando começaremos o próximo ciclo, que provavelmente deve ser de acomodação nas taxas de juro, até mesmo porque, ao contrário dos EUA, ainda temos no Brasil uma taxa de desemprego bastante elevada e, além disso não devemos ter um crescimento de nosso PIB maior do que 1%. Com isso, acreditamos que os ativos de renda variável tendem a ser bastante procurados pelos investidores, em especial aqueles que mais sofreram durante o período de aperto monetário, notadamente os Fundos de Investimento Imobiliário.

Para finalizar, cabe ressaltar que no campo político não tivemos grandes alterações no quadro eleitoral. Lógico que houve uma grande dança das cadeiras no que diz respeito a políticos mudando de partido, visando a melhor se apresentarem para as eleições de outubro 2022, mas no quadro geral das eleições majoritárias, Lula e Bolsonaro seguem polarizando a disputa e o eventual candidato da terceira via não decola. As novidades aqui parecem vir da possível aliança que os partidos de centro estão tentando construir para caminharem para o pleito nacional com uma candidatura única. Já estão alinhados nessa estratégia o PSDB, MDB, União Brasil (fusão do DEM com o PSL) e o Cidadania, que devem anunciar um candidato único até o fim de maio. Enfim, o jogo político deve ganhar espaço na atenção dos investidores a partir de agora, mas, por enquanto, não temos grande impacto vindo da política nos mercados financeiros.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

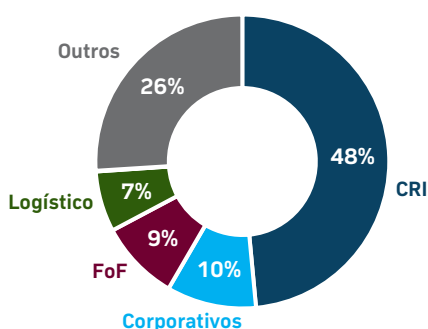
**EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS**

## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de março de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 1,42%, acumulando queda de -0,88% no ano.

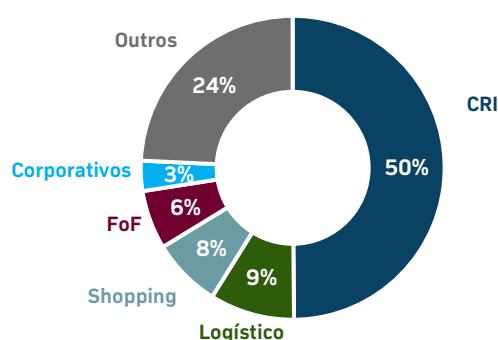
No que diz respeito às novas emissões, o total captado no ano foi de R\$ 2,3 bilhões até o encerramento de março, volume inferior à média mensal observada em 2021, possivelmente impactado pelos valores de negociação das cotas de FII no mercado secundário. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,0 bi.

Volume captado em 2022



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$ 2,3 bi**

Volume pipeline (400+476) em 2022



**OFERTAS 400**  
**R\$ 6,5 bi**

**OFERTAS 476**  
**R\$ 1,5 bi**

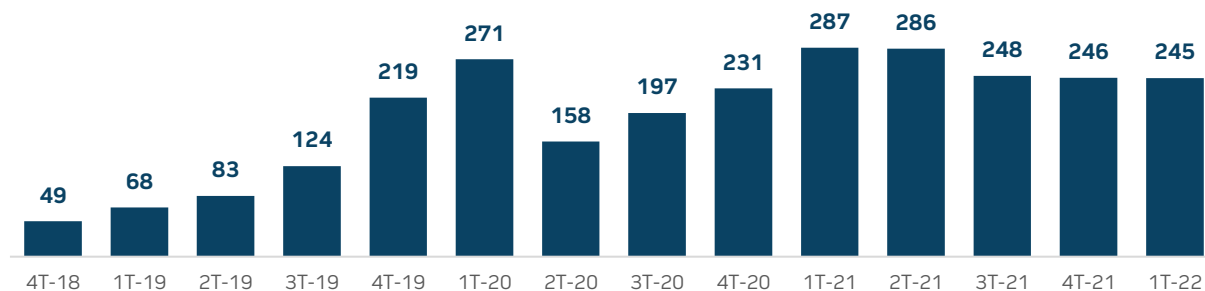
**OFERTAS PIPELINE (março-22)**  
**R\$ 8,0 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/03/2022.

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\$ 254 mi em março, volume que vem se sustentando nos últimos trimestres.

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



Fonte: Hedge, Economática

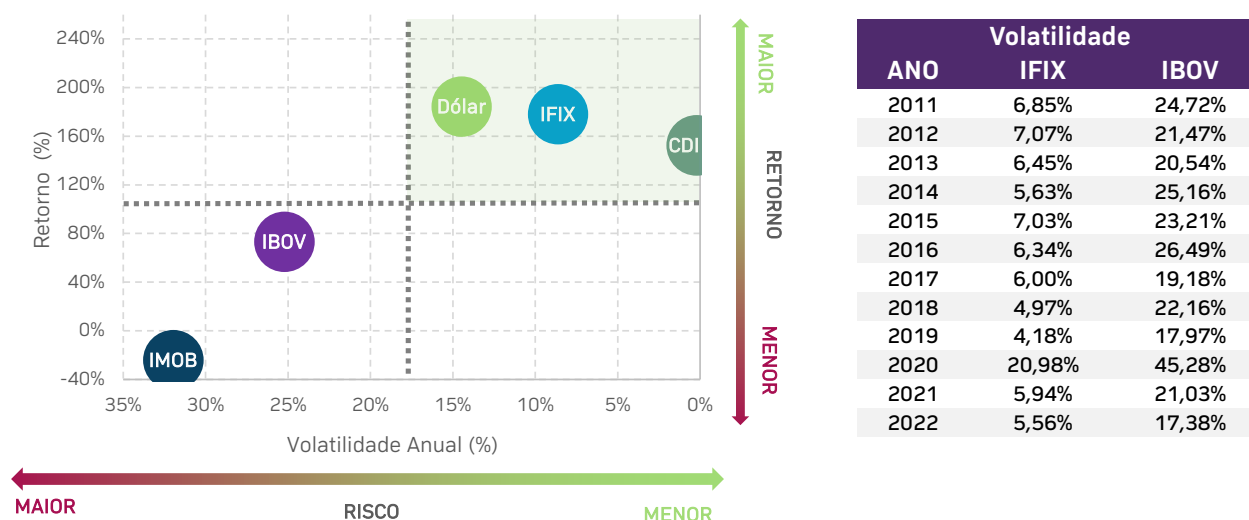
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,62 milhão de investidores em março de 2022, um aumento de 21% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 27 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% 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 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 mar/22)

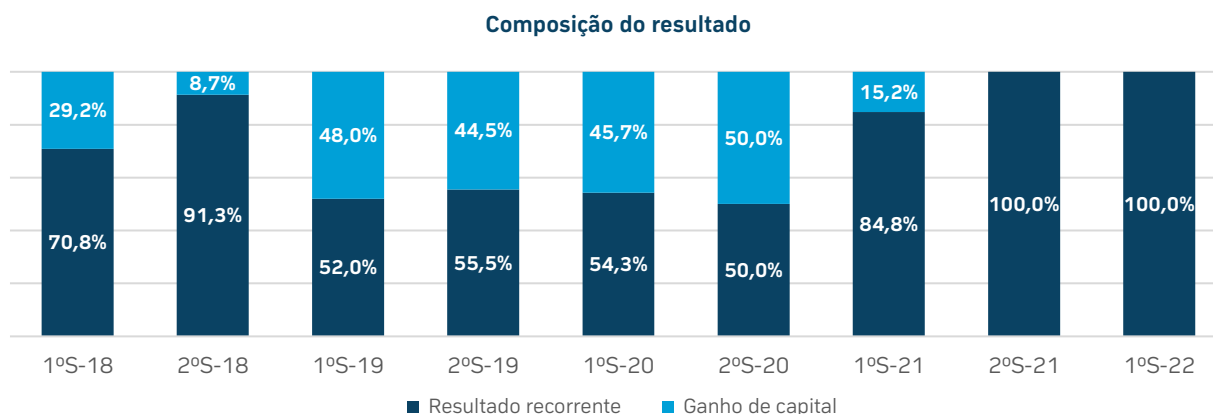


Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/03/2022

## HEDGE TOP FOFII 3

### MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

O primeiro semestre de 2022 tem se mostrado desafiador para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultaram a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que demonstra a participação do ganho de capital no resultado do fundo a cada semestre:



Fonte: Hedge. Data Base: março-22.

Para o primeiro semestre de 2022 temos um FFO projetado de R\$ 0,58/cota, e tudo mais constante, acreditamos que será possível **a manutenção dos R\$0,60/cota de dividendos mensais como guidance para os próximos meses.**

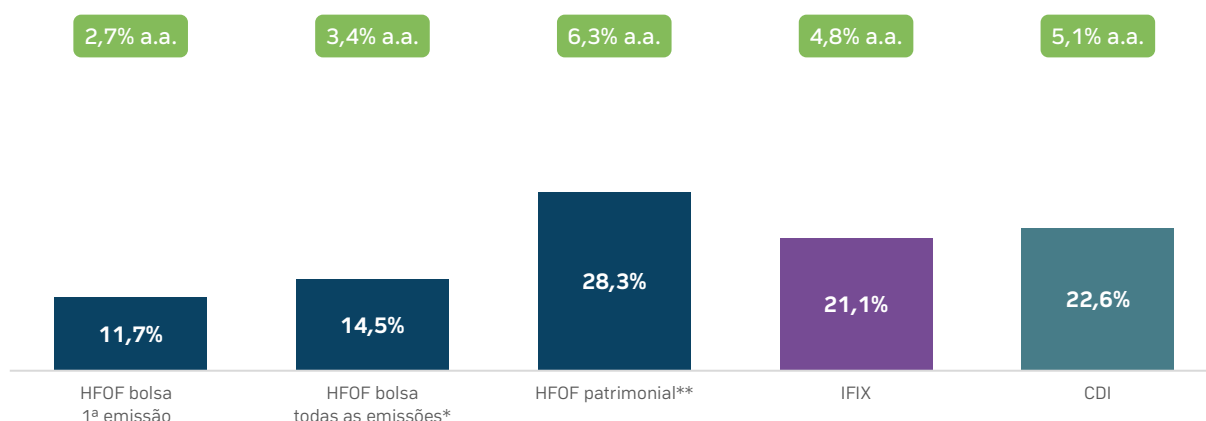
A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

## HFOF – Principais resultados

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 28,3%, enquanto o retorno do IFIX foi de 21,1%, 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.

Para o investidor que nos acompanha **desde o início do fundo**, em fevereiro de 2018, **o HFOF entregou um rendimento médio de R\$ 0,70/cota/mês** ao longo dos seus 48 meses de vida.

### Retorno desde o início do fundo



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/03/2022

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

\*\*HFOF patrimonial: 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 28,3%.

## PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

Durante o mês de março, negociamos R\$ 12 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 7 milhões em aquisições e R\$ 5 milhões em vendas.

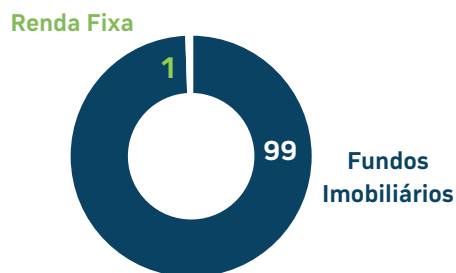
Do lado das compras, seguimos com o movimento de aquisição em fundos de escritórios que possuem ativos de alto padrão negociados abaixo do custo de reposição e do valor em que os ativos imobiliários estão sendo transacionados “no mundo real”. Além disso, também aumentamos nossa exposição em cotas de outros fundos de fundos, negociados com importante desconto em relação ao valor patrimonial. Trata-se de uma alocação tática que traz uma assimetria, em nossa visão, gerando assim potencial de retorno bastante atrativo.

Do lado das vendas, reduzimos fundos de CRI que estavam negociando em linha ou com ágio sobre o valor patrimonial. Concluímos, ainda, as vendas no ativo Europar (EURO), encerrando a posição em um fundo com baixa liquidez, realizando uma taxa interna de retorno de 21,5% a.a., e permitindo alocações em ativos com melhor relação risco retorno projetada. No mesmo período, uma alocação na carteira do IFIX nas mesmas datas de aquisição teria retornado -1,2% a.a.

Considerando 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.

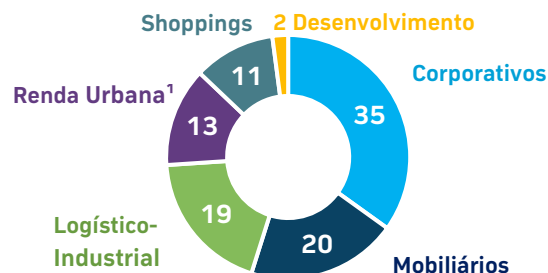
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

## Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

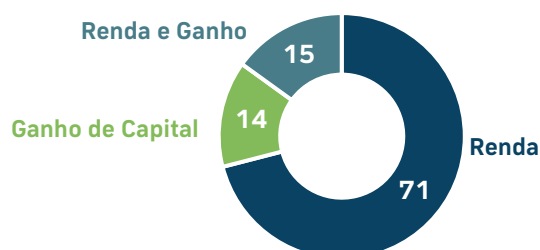
## Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



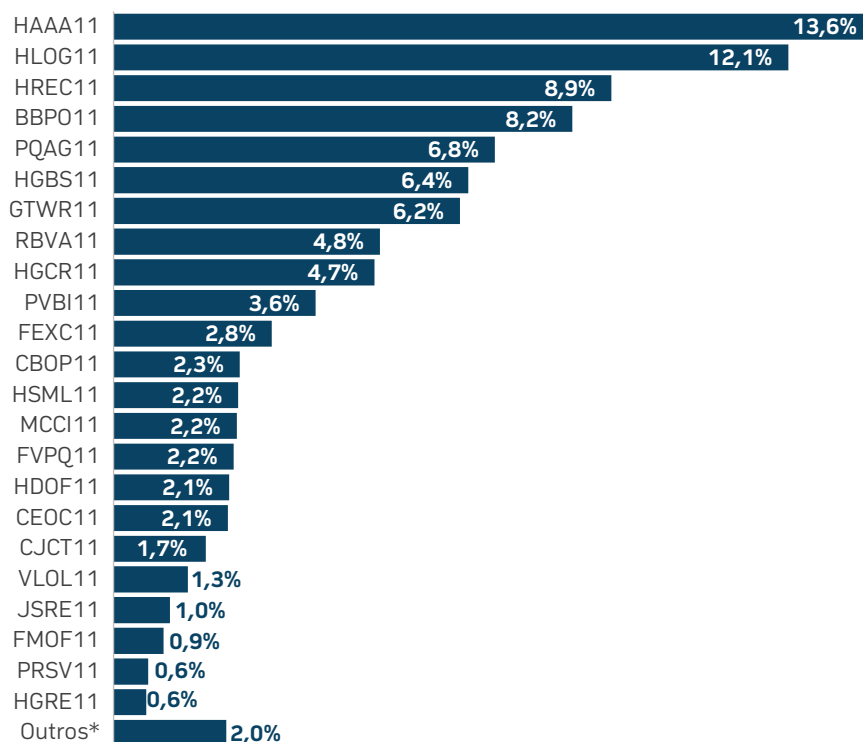
¹ engloba sobretudo FIs dos segmentos de Varejo e Agências

Fonte: Hedge.

## Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



## PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



\* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,5% do PL do Fundo.

Fonte: Hedge.

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 março de 2022. O pagamento será realizado em 14 de abril de 2022, aos detentores de cotas em 31 de março 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                                        | mar/22            | 2022              | Início             |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Fundos Imobiliários</b>                    | <b>14.379.099</b> | <b>44.699.276</b> | <b>446.487.750</b> |
| Rendimento                                    | 14.383.681        | 45.099.364        | 335.842.989        |
| Ganho de Capital <sup>1</sup>                 | -4.393            | -399.755          | 127.434.621        |
| IR Ganho de Capital                           | -189              | -332              | -16.789.859        |
| <b>Receita Financeira</b>                     | <b>181.935</b>    | <b>441.345</b>    | <b>6.855.516</b>   |
| Renda Fixa                                    | 181.935           | 441.345           | 6.855.516          |
| <b>Total de Receitas</b>                      | <b>14.561.034</b> | <b>45.140.621</b> | <b>453.343.267</b> |
| <b>Total de Despesas</b>                      | <b>-913.046</b>   | <b>-2.988.227</b> | <b>-45.208.532</b> |
| Resultado TOP FOFII 1                         | -                 | -                 | 2.799.077          |
| Resultado TOP FOFII 2                         | -                 | -                 | 1.076.261          |
| <b>Resultado pós incorporação<sup>2</sup></b> | <b>13.647.988</b> | <b>42.152.395</b> | <b>412.010.072</b> |
| <b>Rendimento<sup>3</sup></b>                 | <b>13.792.204</b> | <b>41.376.613</b> | <b>399.711.984</b> |
| <b>Resultado Médio / Cota</b>                 | <b>0,59</b>       | <b>0,61</b>       | <b>0,74</b>        |
| <b>Rendimento Médio / Cota</b>                | <b>0,60</b>       | <b>0,60</b>       | <b>0,70</b>        |

<sup>1</sup>Ganho 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

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

<sup>3</sup>Rendimento: 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)

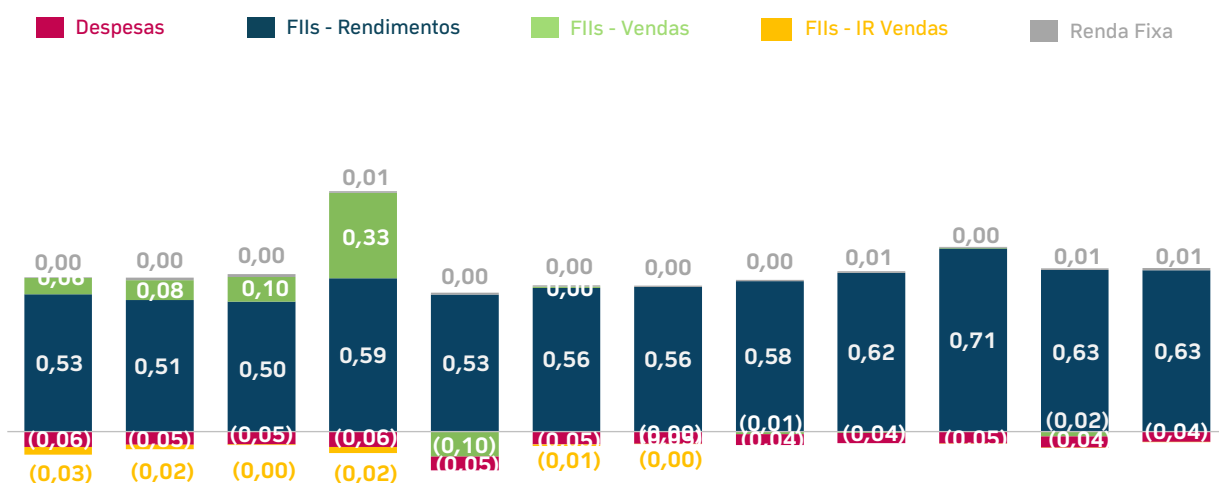
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses do Fundo em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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\$0,59/cota** no mês de março-22. 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 março o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,53 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos**.



abr-21 mai-21 jun-21 jul-21 ago-21 set-21 out-21 nov-21 dez-21 jan-22 fev-22 mar-22

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| 0,51 | 0,53 | 0,56 | 0,85 | 0,39 | 0,51 | 0,52 | 0,54 | 0,58 | 0,67 | 0,57 | 0,59 |

Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

| Negociação B3                     | mar-22 | 2022  |
|-----------------------------------|--------|-------|
| Presença em pregões               | 100%   | 100%  |
| Volume negociado (R\$ milhões)    | 38,9   | 104,8 |
| Volume médio diário (R\$ milhões) | 1,8    | 1,7   |
| Giro (em % do total de cotas)     | 2,3%   | 6,0%  |

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         | mar-22        | 2022          | 185%<br>do CDI | Início       |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 76,99         | 82,00         |                | 100,00       |
| Rendimento (R\$/Cota)         | 0,60          | 1,80          |                | 33,73        |
| Dividend Yield                | 0,78%         | 2,20%         |                | 33,73%       |
| Cota Venda (R\$)              | 75,98         | 75,98         |                | 75,98        |
| Ganho de Capital              | -1,31%        | -7,34%        |                | -24,02%      |
| <b>Retorno Total Bruto</b>    | <b>-0,53%</b> | <b>-5,15%</b> |                | <b>9,71%</b> |
| TIR bruta (Renda + Venda)     | -0,53%        | -5,21%        |                | 11,68%       |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | -0,53%        | -5,21%        |                | 11,68%       |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | -5,96%        | -19,53%       |                | 2,75%        |
| <b>% do CDI</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b>      |                | <b>64%</b>   |

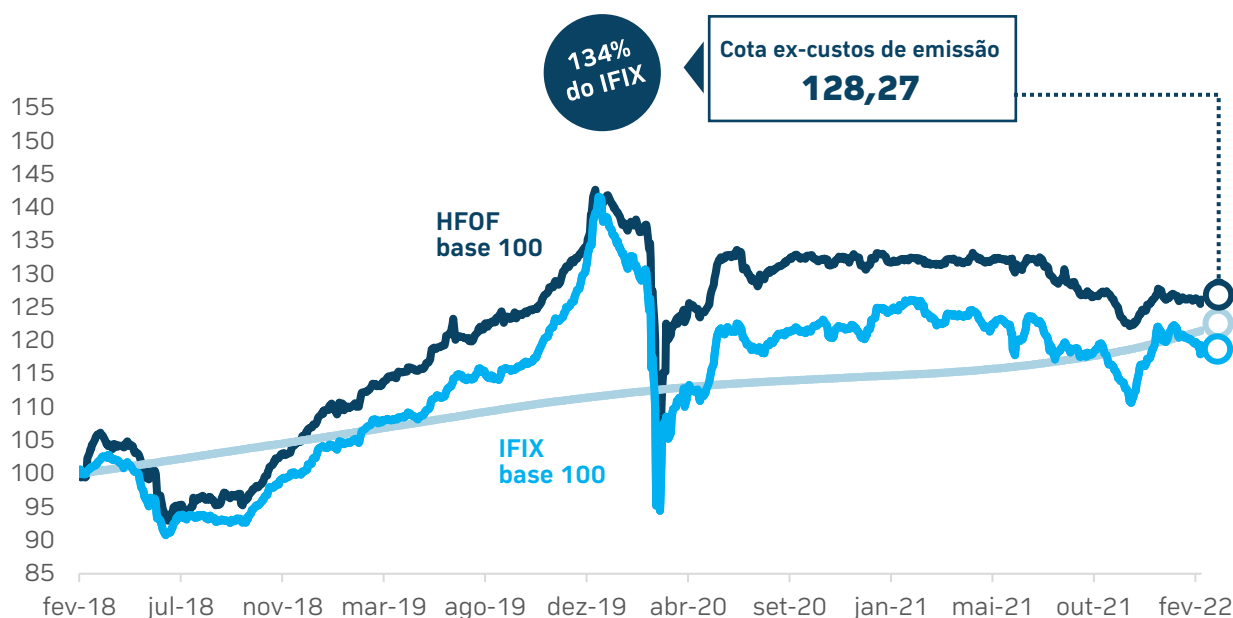
Fonte: Hedge / B3

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 28,27%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 21,05%.

## Evolução da cota contábil do HFOF ajustada



Fonte: Hedge.

## 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         |
| VLQL11 | FDO INV IMOB - FII VILA OLIMPIA CORPORATE         | Corporativo          |

## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

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](mailto: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](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brg. Faria Lima, 3600 - 11º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**