

# Hedge TOP FOFII 3 FII

## HF0F11



SETEMBRO DE 2022

## Relatório Gerencial



| <b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>                   | <b>pág.</b> |
|--------------------------------------------|-------------|
| OBJETIVO DO FUNDO                          | <b>3</b>    |
| INFORMAÇÕES GERAIS                         | <b>3</b>    |
| PALAVRA DA GESTORA                         | <b>4</b>    |
| INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS          | <b>6</b>    |
| INVESTIMENTOS EM FUNDOS DE FUNDOS          | <b>9</b>    |
| PRINCIPAIS INVESTIMENTOS                   | <b>11</b>   |
| PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO) | <b>12</b>   |
| DESEMPENHO DO FUNDO                        | <b>12</b>   |
| GLOSSÁRIO                                  | <b>15</b>   |
| DOCUMENTOS                                 | <b>16</b>   |



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.



## 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\$ 87,28**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 79,99**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 1,84 bi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**67.974**

### QUANTIDADE DE COTAS

**23.000.000**

### 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

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

## 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**

### **CENÁRIO MACRO E POLÍTICO**

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual



nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

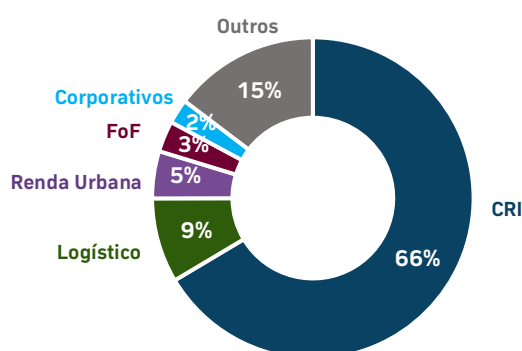
**Equipe Hedge Investments**

## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

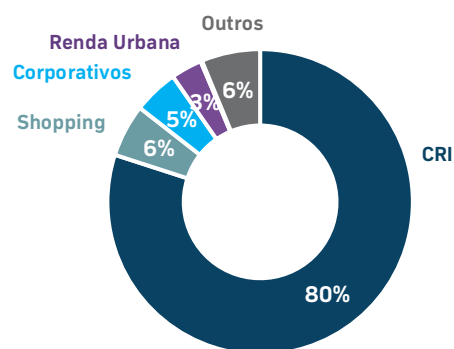
Durante o mês de setembro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 0,49%, acumulando alta de 6,63% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 11,6 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 66% de todo volume captado no ano. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 9,9bi.

### VOLUME CAPTADO EM 2022



### VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$ 11,6 bi**

**OFERTAS 400**  
**R\$ 8,5 bi**

**OFERTAS 476**  
**R\$ 1,4 bi**

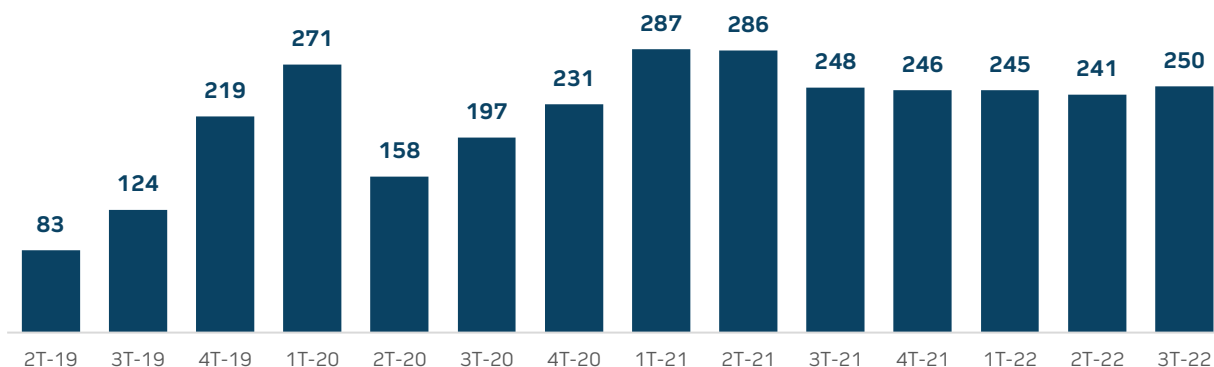
**OFERTAS PIPELINE (setembro-22)**  
**R\$ 9,9 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/09/2022.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 248 mi em setembro, e o volume médio diário no trimestre ficou em R\$ 250 mi.

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



Fonte: Hedge, Economática

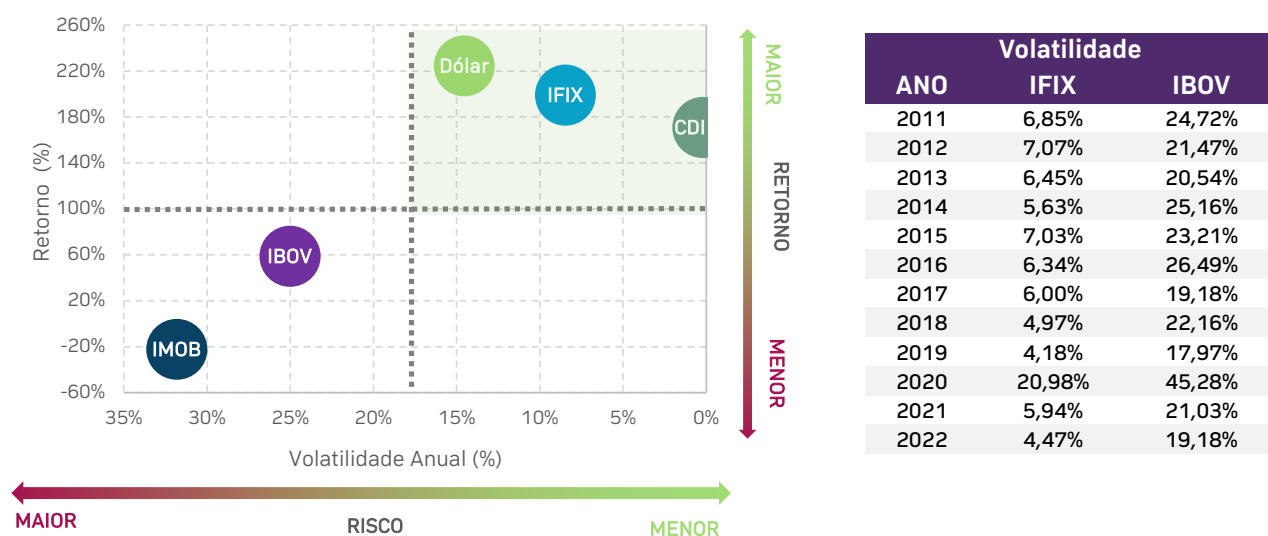
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,83 milhão de investidores em agosto de 2022, um aumento de 24% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 31 mil novos investidores na média de cada mês.

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 set/22)



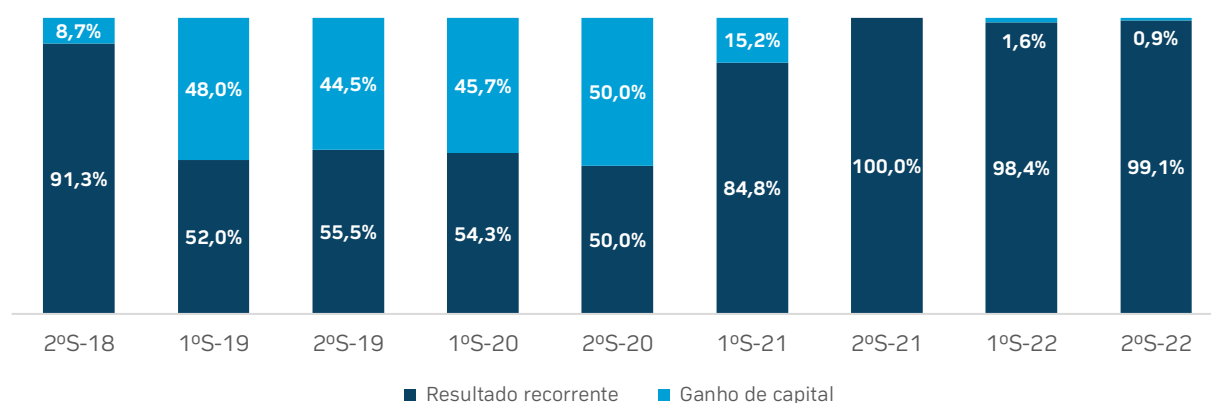
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/09/2022

## HEDGE TOP FOFII 3

### MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

O terceiro trimestre de 2022 se mostrou 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:

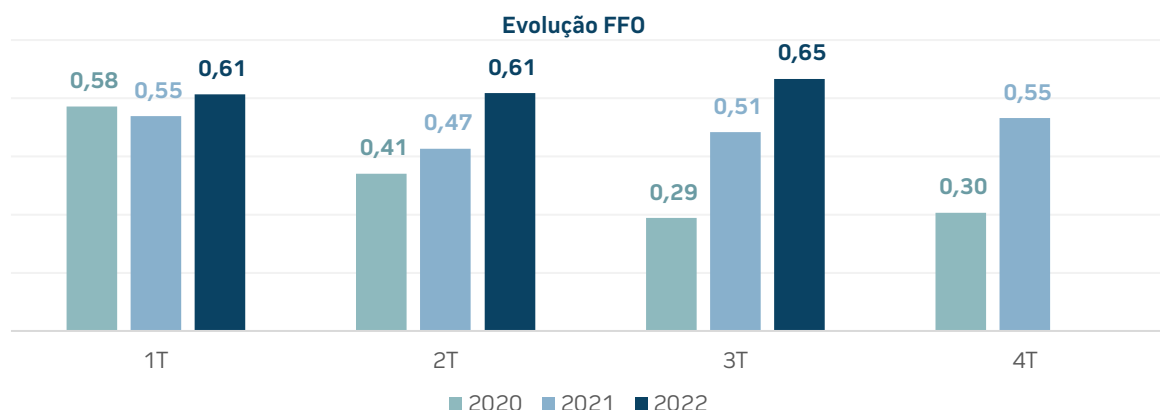
### Composição do resultado



Ao longo dos últimos meses temos observado uma recuperação nos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Esta retomada, em conjunto com as movimentações que realizamos no portfólio, impactaram positivamente o resultado recorrente do HFOF em aproximadamente +27%, se comparado terceiro trimestre de 2022 com o mesmo período do ano passado, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração de receitas destes ativos.

Com isto, **elevamos o patamar de dividendos mensais e seguiremos avaliando ao longo do 2º semestre.**

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



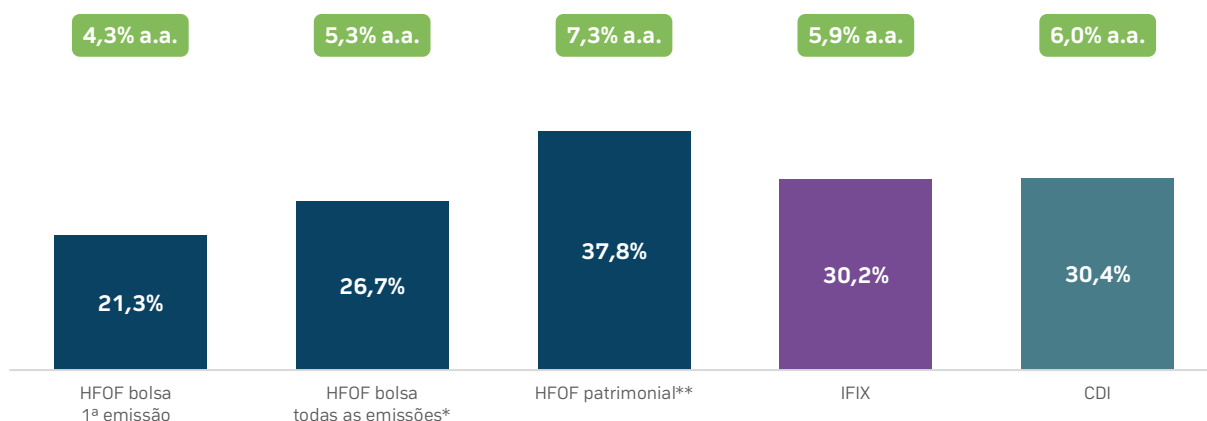
Fonte: Hedge. Data Base: setembro-22.

## HFOF – PRINCIPAIS RESULTADOS

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 37,8%, enquanto o retorno do IFIX foi de 30,2%, 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\$ 0,69/cota/mês** ao longo dos seus 56 meses de vida.

## RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 30/09/2022

\*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, provisionados e os custos de emissão.

## INVESTIMENTOS EM FUNDOS DE FUNDOS

O investimento em fundos de fundos imobiliários possui diversos diferenciais, dos quais destacamos, entre outros:

- (i) a gestão de uma equipe profissional especializada, que realiza as análises e negociação dos ativos;
- (ii) a diversificação do investimento, ao comprar com um único fundo uma cesta de ativos;
- (iii) o acesso a investimentos exclusivos, que não são distribuídos ao público em geral;
- (iv) a possibilidade de ativismo pela gestão, de forma a extrair resultado adicional.

Apesar dos itens acima, alguns investidores preferem investir diretamente nos ativos, dentre outras razões por entenderem que a taxa de administração do FOFII gera uma ineficiência no processo.

Por isso, gostaríamos de fazer uma provocação sobre o tema.

Considerando o patamar de desconto sobre o valor patrimonial em que os fundos de fundos negociam atualmente, **é possível que o investidor possua um retorno superior do que comprando os ativos individuais, já descontadas as taxas do fundo.**

Como exemplo, ao comprar o HFOF no fechamento de julho, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 9,7%, superior aos 8,9% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo.**<sup>2</sup> Para esse estudo, foi considerado o desconto em bolsa em relação ao valor patrimonial, os custos do fundo, o valor de fechamento dos ativos em agosto e os rendimentos distribuídos em setembro.

Além do desconto do HFOF de 9,1% em bolsa versus seu valor patrimonial (calculado pelo valor de fechamento em bolsa de cada posição detida pelo fundo), os ativos investidos também negociam abaixo do seu valor patrimonial e por vezes inclusive abaixo de seu custo de reposição.

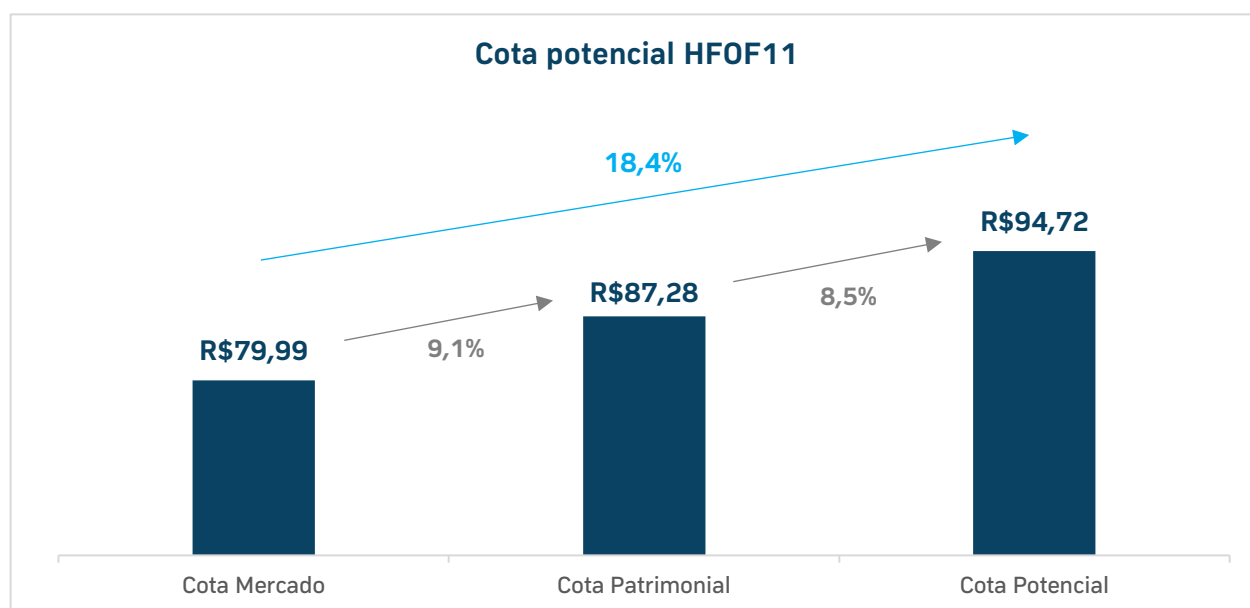
Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 94,72, um **potencial upside de 18,4%** em relação a cota de R\$ 79,99 no fechamento de setembro.<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> FOFIIs que compõem o IFIX, ponderados pela sua participação

<sup>2</sup> A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de um FOF, já líquido da taxa de administração correspondente, com o rendimento recebido em setembro ao investir nos mesmos ativos pelo valor de fechamento de 31 de agosto de 2022.

<sup>3</sup> Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 30 de setembro de 2022 e o valor patrimonial de 31 de agosto de 2022, último disponível.





|                      | %PL            | Ágio/Deságio<br>Setor | Ágio/Deságio<br>HFOF | Ágio/Deságio<br>Total | Upside<br>Potencial |
|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Corporativo          | 31,20%         | -11,98%               | -8,35%               | -19,33%               | 23,96%              |
| Mobiliários          | 20,58%         | 0,61%                 | -8,35%               | -7,79%                | 8,44%               |
| Logístico/Industrial | 19,31%         | -9,28%                | -8,35%               | -16,85%               | 20,26%              |
| Renda Urbana         | 12,82%         | -7,37%                | -8,35%               | -15,10%               | 17,78%              |
| Shopping             | 12,05%         | -12,05%               | -8,35%               | -19,39%               | 24,06%              |
| Outros               | 2,28%          | 11,22%                | -8,35%               | 1,94%                 | -1,90%              |
| Caixa e Provisões    | 1,76%          | 0,00%                 | -8,35%               | -8,35%                | 9,11%               |
| <b>Total</b>         | <b>100,00%</b> | <b>-7,86%</b>         | <b>-8,35%</b>        | <b>-15,56%</b>        | <b>18,42%</b>       |

## HFOF INVESTINDO EM OUTROS FOFs

Considerando o exposto acima, ao entendermos que o preço dos ativos estava abaixo do seu valor justo e não ser permitida a recompra de suas próprias cotas, a equipe de gestão do HFOF decidiu iniciar uma pequena posição em FOFs, aproveitando o elevado desconto que os FOFs negociavam em relação ao seu valor patrimonial.

Alguns investidores questionaram o investimento de um FOF em outro FOF, com uma camada adicional de cobrança de taxa de gestão.

A equipe de gestão possui uma visão 'agnóstica' em relação aos ativos a serem investidos, sempre buscando a melhor relação risco x retorno. Entendemos que esse investimento conseguirá captar melhor a elevação do IFIX, após uma sinalização de que estamos próximos do término da elevação da taxa de juros.

Através do investimento em FOFs com desconto, foi possível ao HFOF obter um rendimento 15% superior do que se investisse diretamente nos ativos detidos pelos FOFs<sup>4</sup>.

## RBFF

Neste sentido, gostaríamos de destacar o recente investimento realizado no Rio Bravo Fundo de Fundos (RBFF).

Ao longo dos meses de junho a início de setembro, adquirimos 556.084 cotas deste fundo ao custo médio de R\$54,76/cota, totalizando R\$ 30,5 milhões investidos.

Apesar de se tratar de um ativo com baixa liquidez, a equipe de gestão do HFOF operou 80% de todo o volume negociado por este fundo no período, de modo a implementar a estratégia.

No início do mês de setembro, após forte valorização das cotas do fundo, realizamos a venda de 576.070 cotas (incluindo parte da posição histórica que já detínhamos) pelo valor médio de R\$61,00/cota, perfazendo o volume de R\$35 milhões.

Desta forma, foi possível capturar uma valorização de 11,4% em aproximadamente 2,5 meses, o que representou uma taxa de retorno de 95% anualizada, considerando a aquisição/rendimento/venda das alocações feitas neste período.

Parte importante do DNA do HFOF consiste em uma atividade intensa de giro de suas posições, visando extrair valorização para o patrimônio do fundo.

<sup>4</sup> A comparação considera o rendimento recebido pelo HFOF ao comprar cotas dos FOFs investidos, já líquidos da taxa de administração correspondente, com o potencial rendimento recebido em agosto ao investir nos ativos e proporções publicados nos informes trimestrais de junho de 2022, pelo valor de fechamento de 29 de julho de 2022.

## PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

Durante o mês de setembro, negociamos R\$ 95,5 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 38,1 milhões em aquisições e R\$ 57,4 milhões em vendas.

Do lado das vendas, como descrito na seção acima, reduzimos em R\$ 35 mi o nosso investimento em um dos FOFs investidos, cujo desconto sobre o valor patrimonial atingiu um patamar inferior do que seus pares.

Continuamos a redução em nossa posição no VBI Prime Properties (PVBI11). O portfólio possui ótima qualidade e localização, entretanto, após valorização desde julho decidimos migrar parte dos recursos para posições mais descontadas, que não acompanharam a correção do índice e apresentam maior potencial de retorno ajustado pelo risco em nossa visão. Também reduzimos alguns fundos imobiliários corporativos que apresentaram variação positiva das suas cotas acima da média da indústria, comprimindo assim o dividend yield destes ativos.

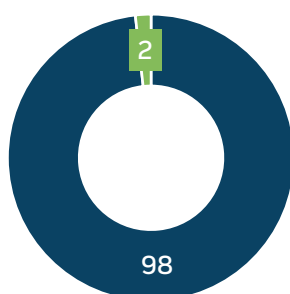
Na ponta das aquisições, entendemos que a queda no preço de alguns fundos de CRI indexados à inflação foram exageradas, considerando os indicadores que a deflação será temporária, e permitiu montarmos posições abaixo do valor patrimonial e que apresentam um retorno esperado de aproximadamente IPCA + 8% a.a. em ativos com alta qualidade de crédito, o que consideramos atrativo.

Aumentamos também a participação em alguns fundos de escritório que apresentavam preço de negociação inferior ao valor de reposição dos ativos, visando ganho de capital.

Além disso, novamente arbitramos a emissão de KNCR11, vendendo parte de nossa posição no secundário e aumentando a participação através da emissão em andamento, com desconto em relação ao valor de negociação e recebendo integralmente os rendimentos.

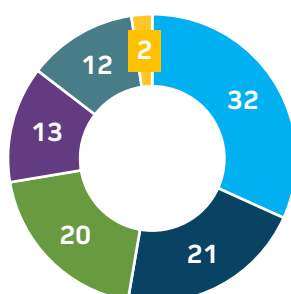
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

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



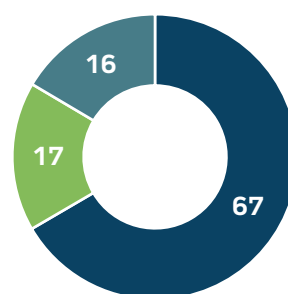
■ Fundos Imobiliários  
■ Renda Fixa

**Segmento** (% dos Fundos Imobiliários)



■ Corporativo ■ Mobiliários  
■ Logístico-Industrial ■ Renda Urbana <sup>1</sup>  
■ Shopping ■ Desenvolvimento

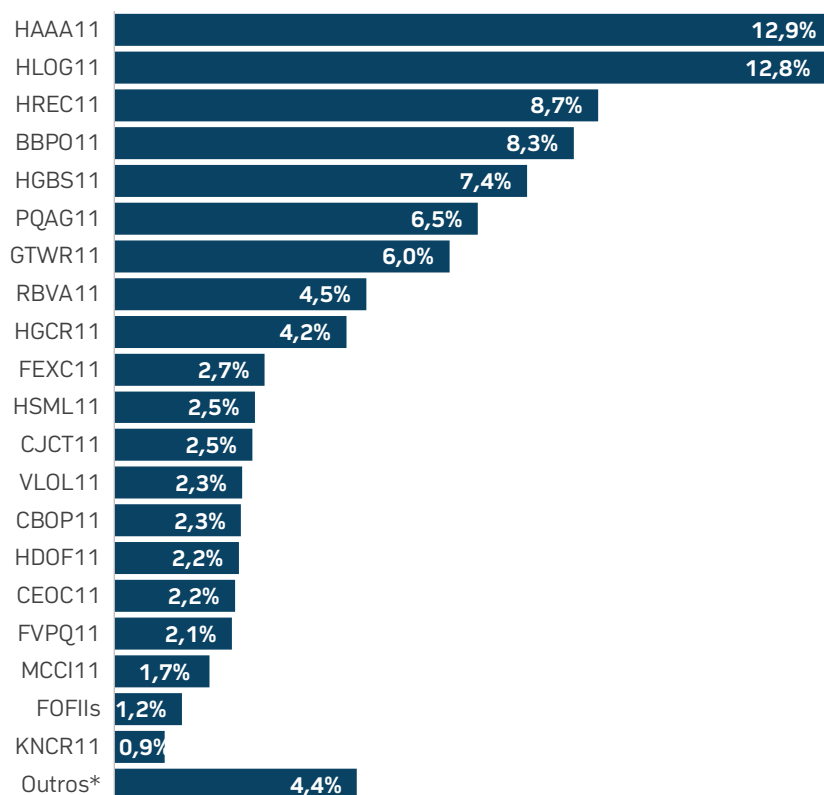
**Estratégia** (% dos Fundos Imobiliários)



■ Renda  
■ Ganho de Capital  
■ Renda e Ganho

<sup>1</sup> engloba sobretudo FIs dos segmentos de Varejo e Agências  
Fonte: Hedge.

## PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



\* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,9% 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\$ 0,62 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2022. O pagamento será realizado em 17 de outubro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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                                        | set/22            | 2º Sem            | 12M                | Início             |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fundos Imobiliários</b>                    | <b>15.424.160</b> | <b>47.154.609</b> | <b>178.208.424</b> | <b>539.955.024</b> |
| Rendimento                                    | 14.711.406        | 46.734.537        | 176.792.592        | 427.122.680        |
| Ganho de Capital                              | 712.754           | 421.209           | 1.447.748          | 129.623.539        |
| IR Ganho de Capital                           | 0                 | -1.138            | -31.917            | -16.791.196        |
| <b>Receita Financeira</b>                     | <b>380.949</b>    | <b>838.396</b>    | <b>2.407.058</b>   | <b>8.462.991</b>   |
| Renda Fixa                                    | 380.949           | 838.396           | 2.407.058          | 8.462.991          |
| <b>Total de Receitas</b>                      | <b>15.805.109</b> | <b>47.993.004</b> | <b>180.615.482</b> | <b>548.418.014</b> |
| <b>Total de Despesas</b>                      | <b>-981.970</b>   | <b>-2.699.854</b> | <b>-11.425.030</b> | <b>-50.699.894</b> |
| Resultado TOP FOFII 1                         | -                 | -                 | -                  | 2.799.077          |
| Resultado TOP FOFII 2                         | -                 | -                 | -                  | 1.076.261          |
| <b>Resultado pós incorporação<sup>2</sup></b> | <b>14.823.139</b> | <b>45.293.150</b> | <b>169.190.452</b> | <b>501.593.458</b> |
| <b>Rendimento<sup>3</sup></b>                 | <b>14.260.000</b> | <b>42.780.000</b> | <b>166.908.396</b> | <b>483.880.007</b> |
| <b>Resultado Médio / Cota</b>                 | <b>0,64</b>       | <b>0,66</b>       | <b>0,61</b>        | <b>0,73</b>        |
| <b>Rendimento Médio / Cota</b>                | <b>0,62</b>       | <b>0,62</b>       | <b>0,61</b>        | <b>0,69</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)

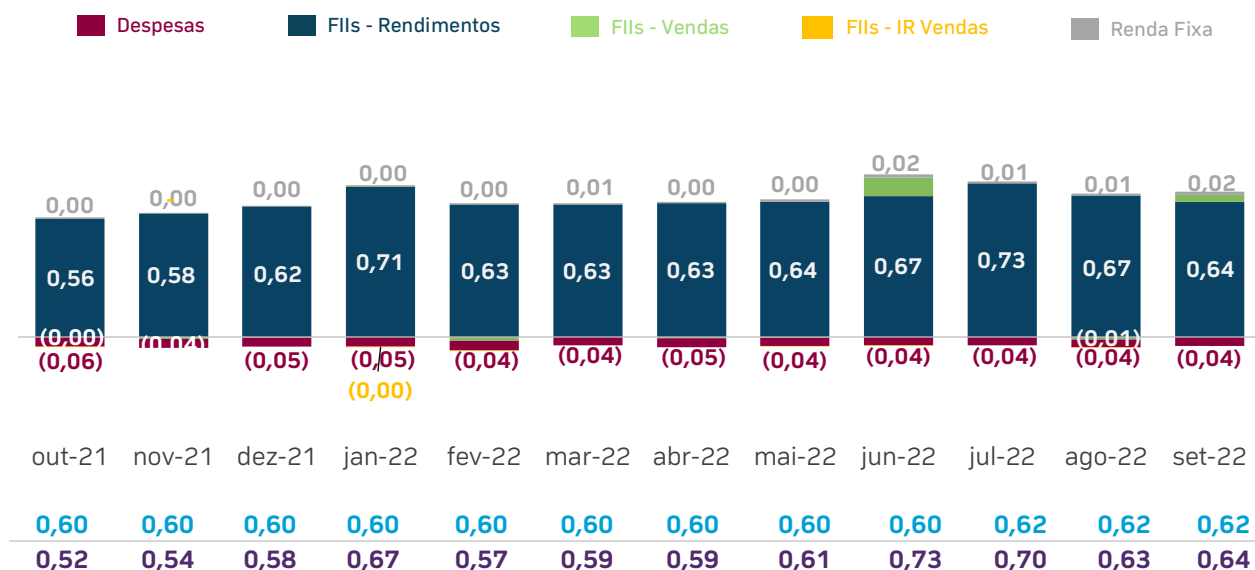
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses do Fundo em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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\$0,61/cota** no mês de setembro-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 setembro o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,77 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.**



Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

| Negociação B3                     | Set-22 | 2022  |
|-----------------------------------|--------|-------|
| Presença em pregões               | 100%   | 100%  |
| Volume negociado (R\$ milhões)    | 24,9   | 265,2 |
| Volume médio diário (R\$ milhões) | 1,2    | 1,4   |
| Giro (em % do total de cotas)     | 1,4%   | 15,5% |

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         | Set-22       | 2022         | Início        |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 77,00        | 82,00        | 100,00        |
| Rendimento (R\$/Cota)         | 0,62         | 5,44         | 37,37         |
| Dividend Yield                | 0,81%        | 6,63%        | 37,37%        |
| Cota Venda (R\$)              | 79,99        | 79,99        | 79,99         |
| Ganho de Capital              | 3,88%        | -2,45%       | -20,01%       |
| <b>Retorno Total Bruto</b>    | <b>4,69%</b> | <b>4,18%</b> | <b>17,36%</b> |
| TIR bruta (Renda + Venda)     | 4,71%        | 4,33%        | 21,33%        |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 3,93%        | 4,33%        | 21,33%        |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 58,78%       | 5,78%        | 4,32%         |
| <b>% do CDI</b>               | <b>412%</b>  | <b>57%</b>   | <b>85%</b>    |

Fonte: Hedge / B3

## 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          |
| HGRE11 | CSHG REAL ESTATE - FDO INV IMOB - FII             | Corporativo          |
| 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         |
| VLLO11 | 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 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. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

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