

Hedge TOP FOFII 3 FII (HF0F11)

NOVEMBRO 2018

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 (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) 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\$ 93,21

COTA DE MERCADO

R\$ 89,90

VALOR DE MERCADO

R\$ 212,6 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

2.364.805

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.832

Palavra da Gestora

Em novembro-18 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve pelo segundo mês consecutivo um desempenho positivo, com alta de 2,59%, reforçando as perspectivas positivas em relação ao novo governo, com agendas reformistas e consequentemente estabilização da taxa de juros em patamares historicamente baixos e a retomada dos investimentos e emprego nos próximos anos.

Importante destacar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo em 2018 aproximadamente 4,5 vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

Classe de ativo	nov-18	2018	2017	2016	vol18	vol17	vol16
Dolar Ptax Venda	3,92%	16,79%	1,50%	-16,54%	13,8%	12,7%	16,8%
CDI	0,49%	5,90%	9,93%	14,00%	0,0%	0,1%	0,0%
Ima-B	0,90%	11,22%	12,79%	24,81%	5,6%	9,5%	7,3%
IFIX	2,59%	3,32%	19,45%	32,29%	5,0%	6,0%	6,3%
Ibovespa	2,38%	17,15%	26,86%	38,94%	22,5%	19,2%	26,5%

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

A melhoria de expectativas e fundamentos do mercado imobiliário, somada à provável estabilização da taxa de juros em níveis historicamente baixos e, ainda, um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e retomada do crédito, nos faz ter um sentimento bastante otimista com relação às expectativas para o segmento de FII.

O Hedge TOP FOFII 3 distribuirá R\$ 0,54 por cota de rendimento referente ao mês de novembro, que representa um dividend yield anualizado de 7,3% considerando a cota de fechamento do mês anterior. Ao incorporar a variação da cota negociada ao longo do mês ao rendimento distribuído, obtém-se um retorno total no mês de 2,66% contra 2,59% do IFIX.

Para efeitos de comparação com o benchmark (IFIX), trazemos também ao longo do Relatório o conceito de retorno total ajustado, que incorpora à cota contábil do Fundo os rendimentos distribuídos e desconsidera o efeito dos impostos pagos e provisionados.

Importante destacar a cota contábil do HFOF, que reflete o valor dos ativos que compõem a carteira de investimentos deduzidas as despesas do Fundo, e que encerrou o mês de novembro-18 em R\$ 93,21, valor superior à cota negociada na B3, de R\$89,90.

Informações adicionais na seção Rentabilidade desse relatório.

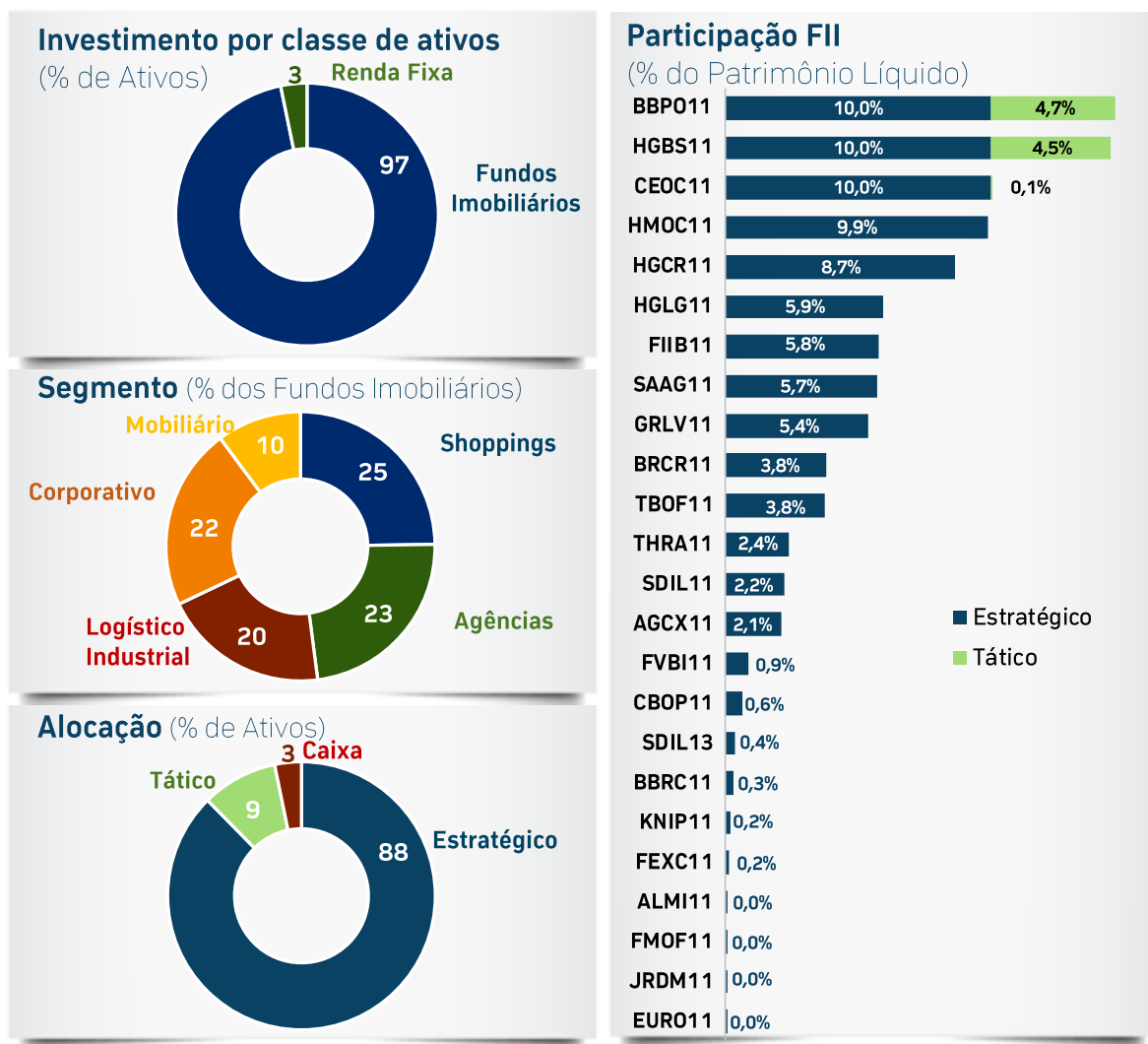
Investimentos

Dentre as aquisições realizadas no mês, destacam-se o aumento da participação no fundo imobiliário VBI FL 4.440 (FVBI11) e no Cyrela Thera Corporate (THRA), fundos proprietários de imóveis Triple A bem localizados, em linha com a estratégia de investimentos.

Aumentamos também nossa participação no SDI Rio Bravo Logística (SDIL11) via nova emissão de cotas aprovada no início do mês, com foco na distribuição de rendimentos, e no BTG Pactual Corporate Office (BRCR), em que é esperada uma distribuição de rendimento relevante no curto prazo.

Do lado das vendas, destaca-se uma redução relevante na posição em HGLG, com lucro e para efeitos de enquadramento, além de vendas de KNIP, fundo de recebíveis imobiliários que teve variação positiva no seu preço de 2,7% nos últimos seis meses a despeito da queda do mercado.

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



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\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2018. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2018, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2018.

Importante destacar que os primeiros rendimentos anunciados pelo Fundo são em patamar superior ao que foi apresentado no prospecto da primeira emissão (distribuição de R\$ 5,47 versus R\$ 5,25 previstos para os 9 primeiros meses de operação).

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\$).

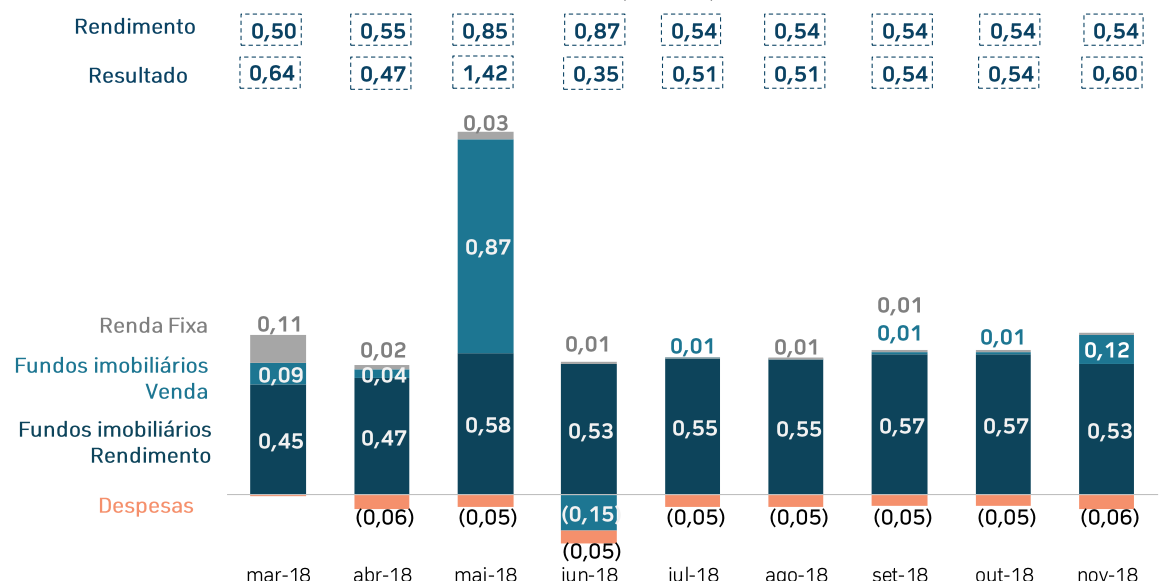
HF0F11	nov-18	2º Sem 2018	Início (27-fev)
Fundos Imobiliários	1.533.113	6.760.610	13.117.769
Rendimento	1.256.798	6.402.982	10.891.061
Ganho de Capital ¹	276.316	357.628	2.226.707
Receita Financeira	20.103	86.205	499.774
Renda Fixa	20.103	86.205	499.774
Total de Receitas	1.553.216	6.846.815	13.617.543
Total de Despesas	(133.718)	(564.049)	(928.011)
Resultado	1.419.498	6.282.766	12.689.532
Rendimento	1.276.995	6.216.128	12.333.582
Resultado Médio / Cota	0,60	0,54	0,62
Rendimento Médio / Cota	0,54	0,54	0,61

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.

Fonte: Hedge / Itaú

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)



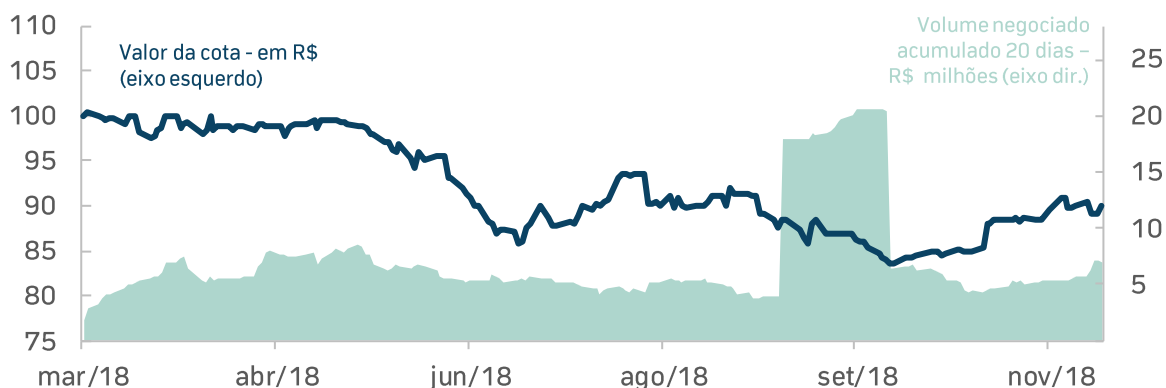
Fonte: Hedge

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 89,90, o que representa um valor de mercado do Fundo de R\$ 212,6 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 93,21

Desde o início, o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 70,7 milhões (32,7% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	nov-18	2018	valor de mercado	quantidade de cotas do fundo	cota mercado	cota patrimonial
Presença em pregões	100%	100%				
Volume negociado (R\$ milhões)	7,0	70,7	R\$ 212,6 milhões	2.364.805 cotas (3.832 cotistas)	R\$ 89,90	R\$ 93,21
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	32,7%				



Fonte: Hedge / B3 / Itaú

RENTABILIDADE

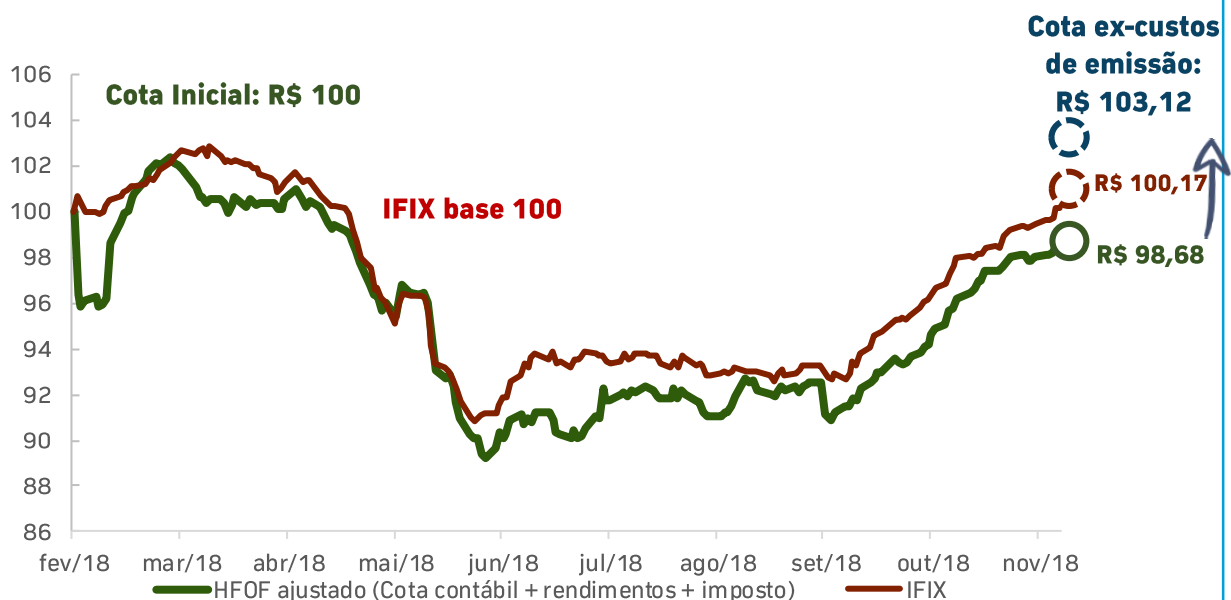
O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis.

HEDGE TOP FOFII 3 FII	nov-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	88,10	100,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,54	5,47	5,47
Renda Acumulada	0,61%	5,47%	5,47%
Cota Venda (R\$)	89,90	89,90	89,90
Ganho de Capital	2,04%	-10,10%	-10,10%
Retorno Total Bruto	2,66%	-4,63%	-4,63%

134%
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 3,12%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 0,2%.

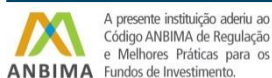


Documentos

- [REGULAMENTO VIGENTE](#)
- [PROSPECTO ÚLTIMA EMISSÃO](#)

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
AGCX11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Agências
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
BRCR11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Corporativo
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
EURO11	FDO INV IMOB EUROPAR	Logístico-Industrial
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FIIB11	FDO INV IMOB INDUSTRIAL DO BRASIL	Logístico-Industrial
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	Corporativo
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
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
HMOC11	HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FDO INV IMOB	Shopping
JRDM11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
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



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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br