

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



NOVEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



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



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\$ 82,16

COTA DE MERCADO

R\$ 71,20

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,64 bi

QUANTIDADE DE COTISTAS

68.625

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.

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

Novembro foi um mês marcado por muita volatilidade. Os mercados começaram o mês reagindo com otimismo ao resultado das eleições e, à medida que o governo eleito não apresentou os nomes indicados para ocupar os principais ministérios, especialmente aqueles da equipe econômica, e começou a discussão da chamada PEC da Transição com um pedido de autorização para gastos extra teto de quase R\$ 200 bilhões, a percepção de aumento do risco fiscal cresceu, com os mercados reagindo muito mal, a bolsa devolvendo muito além dos ganhos do começo do mês, chegando a cair mais de 7,50% em relação ao fechamento de outubro, antes de encerrar o mês com uma queda de 3,06%. O dólar reagiu, chegando a alcançar a cotação de R\$ 5,5297 por dólar em 17 de novembro, vindo de R\$ 5,0180 em 4 de novembro e terminando o mês em R\$ 5,1851. Mas o mercado que mais sofreu impacto com a falta de posicionamento concreto do presidente Lula em relação à qual será a política econômica de seu governo foi o mercado de juros. Quando analisamos o DI para Jan/2024, vemos que o que estava precificado antes da eleição era o começo do corte da Selic ao fim do segundo trimestre, inclusive nós estávamos mais otimistas e acreditávamos que o BACEN poderia começar a cortar os juros já em março de 2023, mas, com tanta insegurança sobre quais serão os rumos da política fiscal do novo governo, o mercado chegou a precificar um aumento de 0,50% na Selic em 2023 e encerrou novembro apontando para uma expectativa de manutenção da taxa de juros em 13,75% ao longo do próximo ano. O IFIX, benchmark do mercado de fundos imobiliários, foi muito impactado pelo comportamento do mercado de juros e encerrou o mês em expressiva queda de 4,15%, com um retorno acumulado de 2,23% em 2022.

Escrevemos essa carta ainda sem saber qual foi o texto final da PEC da Transição. O que parece mais provável é a autorização para despesas além do teto de gastos de, no máximo, R\$150 bilhões por um período de dois anos, com um compromisso do governo Lula de apresentar um novo desenho para o quadro fiscal das contas públicas ainda em 2023. A expectativa é que dessa forma o Congresso aprove a PEC. Com esses números será possível para o novo governo pagar o novo Bolsa Família de R\$ 600,00, o valor extra de R\$ 150,00 por criança abaixo de seis anos, dar um pequeno aumento real para o salário-mínimo e recompor a dotação orçamentária de alguns programas de cunho social que estavam esvaziados de recursos, como a merenda escolar e a farmácia popular, entre outros. O aspecto negativo dessa solução é a falta de compromisso com uma ancoragem fiscal realista para o Brasil, ou seja, mais uma vez a preocupação com viabilização de receitas que suportem as despesas prometidas ou necessárias fica em segundo plano, como vimos em várias ocasiões em governos passados do PT. Por outro lado, o fato de se estabelecer um prazo para os gastos extra teto, a definição de um valor limitado e previamente estabelecido e a obrigação de apresentação de um plano de ancoragem para substituir o atual teto de gastos do governo federal, nos parece ser positivo e um passo importante para que o novo governo possa se organizar em seu início.

Esperamos que após a diplomação do presidente Lula, marcada para o dia 12 de dezembro, ele anuncie o seu ministério e fique mais claro para todos nós quais serão as políticas públicas nas diversas áreas de governo que a nova administração pretende desenhar para os próximos quatro anos. Pelo que se conversou ao longo de novembro teremos um governo de coalizão, com alguns dos partidos que apoiaram o presidente Lula no segundo turno sendo convidados a participar do governo com a indicação de ministros e uma tentativa do presidente eleito de fazer uma base no Congresso que lhe permita aprovar as medidas que tem interesse em propor. Com a eleição de um Congresso mais conservador, nos parece que vai ser difícil para o governo eleito se desviar de uma pauta mais liberal que prevaleceu no campo econômico no atual governo.

Com relação aos mercados, acreditamos que o atual patamar de juros no Brasil em 13,75% vai desacelerar muito a economia e podemos ver números negativos de crescimento do PIB ao longo do primeiro semestre de 2023. O Brasil tem os juros reais mais altos do mundo e essa situação não será sustentável por muito tempo, por essa razão acreditamos que o processo de redução da taxa Selic deve ser iniciado pelo BACEN ainda no primeiro semestre do próximo ano. A redução dos juros deve provocar uma alta tanto da bolsa de valores quanto dos fundos imobiliários. Com relação aos fundos imobiliários, após a queda de novembro vários fundos apresentam grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial, o que representa uma oportunidade única de investimento pois, além de uma rentabilidade superior a 10% ao ano em dividendos, isenta de impostos para investidores individuais, espera-se que os produtos recuperem o valor patrimonial, o que pode representar



ganhos de capital entre 5% e 15% dependendo do desconto atual do fundo investido. Lembramos que a grande maioria dos fundos imobiliários tem entregado os dividendos previstos nas emissões que foram realizadas e também nos relatórios de gestão. A queda generalizada dessa classe de ativos se deve muito mais à mudança de expectativa de retorno dos produtos de renda fixa em virtude da alta da Selic que acreditamos que deva ser revertida nos próximos meses.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

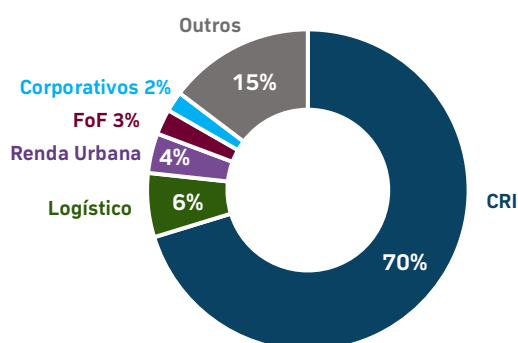
Equipe de Gestão Hedge Investments

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

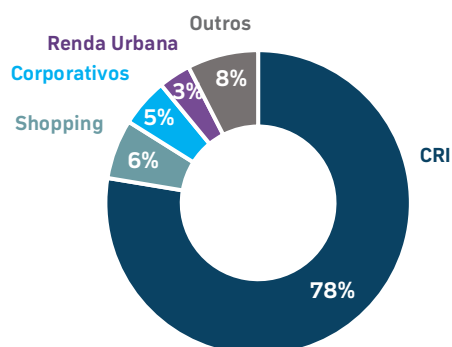
Durante o mês de novembro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou uma queda de -4,15%, acumulando alta de 2,23% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 15,3 bilhões, inferior aos R\$42,7 bilhões captados no mesmo período do ano passado, o que representa uma queda de 64%. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 70% 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\$ 9,7bi.

VOLUME CAPTADO EM 2022



VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 15,3 bi

OFERTAS 400
R\$ 8,2 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,5 bi

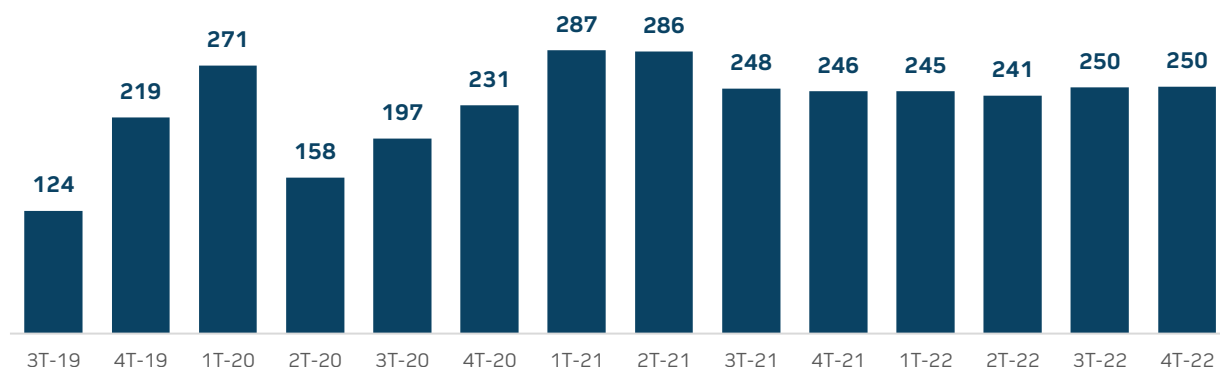
OFERTAS PIPELINE (novembro-22)
R\$ 9,7 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/11/2022.

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\$ 245 mi em novembro.

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



Fonte: Hedge, Economática

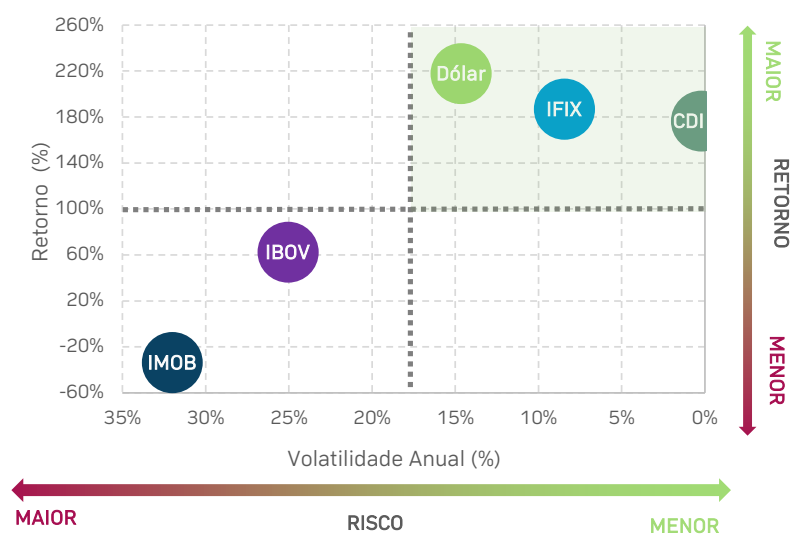
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,97 milhão de investidores em novembro de 2022, um aumento de 27% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 38 mil novos investidores na média de cada mês.

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 nov/22)



ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	4,83%	21,03%

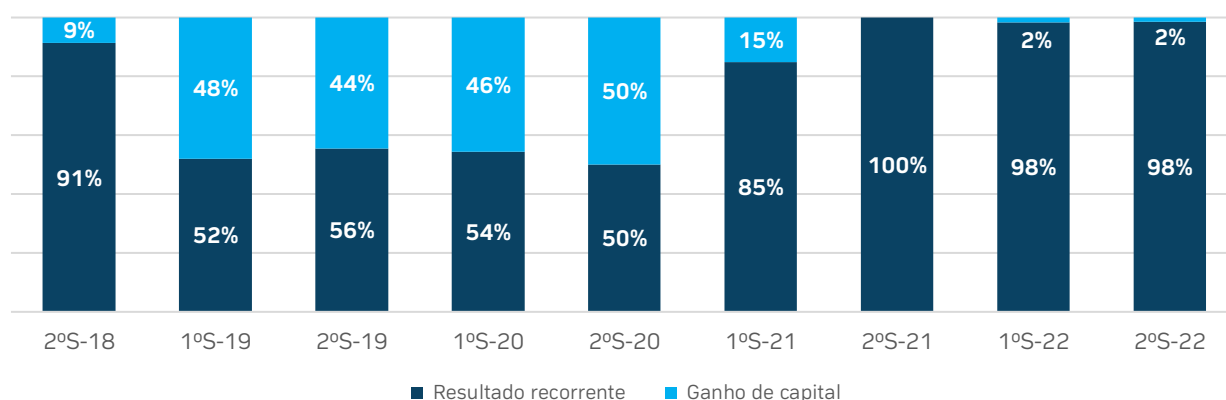
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/11/2022

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:

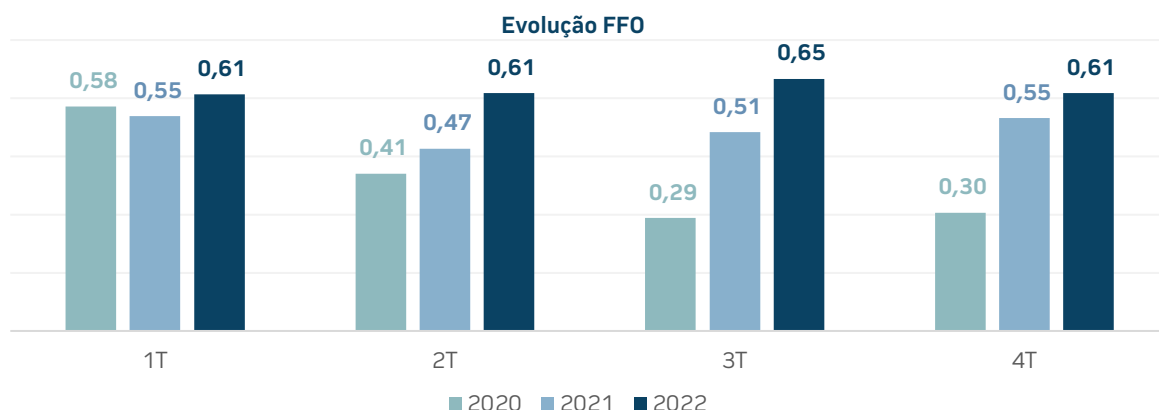
Composição do resultado



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 +20,7%, se comparado o FFO 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.



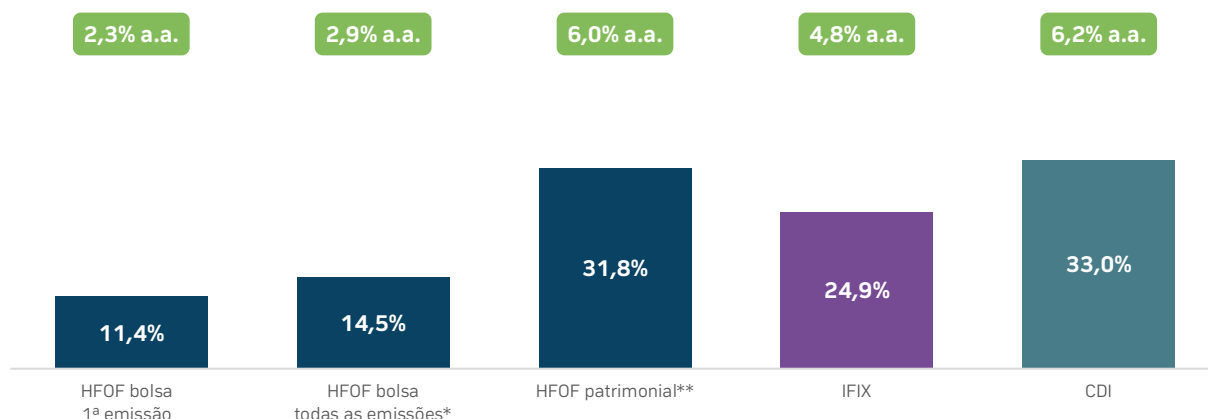
Fonte: Hedge. Data Base: novembro-22.

HFOF – PRINCIPAIS RESULTADOS

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 31,8%, enquanto o retorno do IFIX foi de 24,9%, 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 58 meses de vida.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 30/11/2022

*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 setembro, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 10,5%, superior aos 9,5% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo.**² 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 13,3% 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.

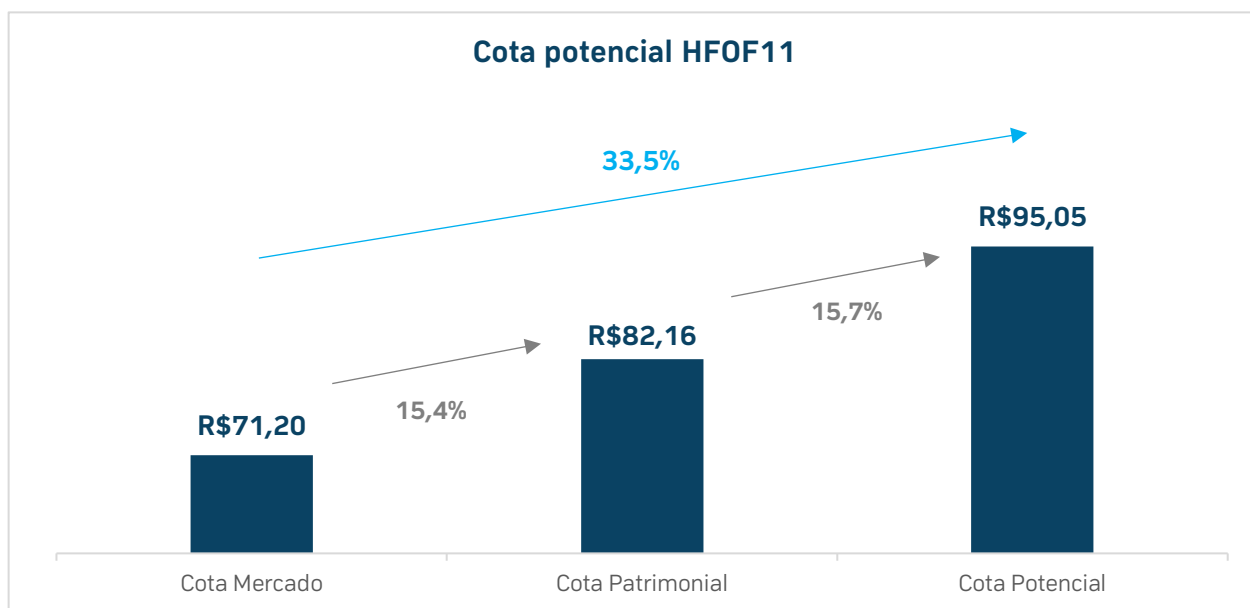
Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 95,06, um **potencial upside de 33,5%** em relação a cota de R\$ 71,20 no fechamento de novembro.³

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

¹ FOFIs que compõem o IFIX, ponderados pela sua participação

² A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de um FOF, já líquido da taxa de administração correspondente, com o rendimento recebido em novembro ao investir nos mesmos ativos pelo valor de fechamento de 30 de novembro de 2022.

³ Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 30 de novembro de 2022 e o valor patrimonial de 31 de outubro de 2022, último disponível.





	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	30,56%	-18,18%	-13,34%	-29,10%	41,04%
Mobiliários	21,89%	-7,22%	-13,34%	-19,60%	24,39%
Logístico/Industrial	19,87%	-12,30%	-13,34%	-24,00%	31,58%
Renda Urbana	13,25%	-10,02%	-13,34%	-22,03%	28,26%
Shopping	11,32%	-21,91%	-13,34%	-32,33%	47,78%
Outros	2,42%	11,45%	-13,34%	-3,42%	3,54%
Caixa e Provisões	0,69%	0,00%	-13,34%	-13,34%	15,40%
Total	100,00%	-13,56%	-13,34%	-25,09%	33,50%

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 10,8% superior do que se investisse diretamente nos ativos detidos pelos FOFs⁴.

⁴ 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 setembro de 2022, pelo valor de fechamento de 30 de setembro de 2022.

CJCT11 – AMORTIZAÇÃO PARCIAL

Ao longo do último ano montamos uma posição no fundo Cidade Jardim Continental Tower (CJCT), ativo de alta qualidade, negociado abaixo do seu custo de reposição, e que vem passando por um reposicionamento organizado pelo seu time de gestão.

Foram R\$ 43,1 milhões alocados no ativo, nos tornando assim um dos seus principais investidores.

Entendemos ser um case em que a gestão imobiliária ativa vem agregando bastante valor ao investimento, detalhado no [link](#) do seu relatório.

Recentemente, o fundo aprovou em assembleia de cotistas o desinvestimento de 3 andares com subsequente amortização parcial de recursos, em patamar de preço 32,92% superior à avaliação do ativo, e corresponde a um valor de cota de R\$ 100,12, caso a totalidade do imóvel fosse negociada nesta mesma referência.

Se mantida essa precificação na venda dos demais conjuntos, o investimento poderá trazer ao HFOF um lucro de aproximadamente R\$ 20,6 milhões, correspondente a R\$ 0,89/cota.

Tão logo o processo seja concluído, traremos mais detalhes sobre os resultados obtidos.

Cases como estes nos indicam que é possível colher resultados positivos, mesmo em um mercado macro/micro adverso.

É possível realizar uma gestão ativa, mesmo em um fundo considerado passivo.

PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

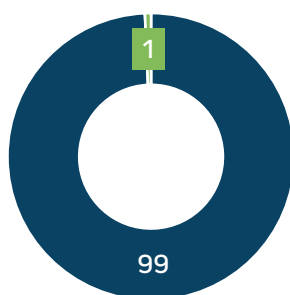
Durante o mês de novembro, negociamos R\$ 30,4 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 24,7 milhões em aquisições e R\$ 5,7 milhões em vendas.

Na ponta das vendas, recebemos a primeira parcela da amortização do CJCT citada acima e reduzimos parcialmente algumas posições de fundos de CRI que apresentaram prêmio em relação aos seus valores patrimoniais, para investimento em fundos do mesmo segmento negociando com desconto ou até mesmo retornando aos mesmos ativos após desvalorização ocorrida ao longo do mês.

Além disso, ainda na ponta das aquisições, continuamos nossa estratégia de adquirir cotas de FOFs cujo preço em bolsa apresentava desconto significativo em relação ao valor patrimonial, em linha com o explicitado na seção “HFOF Investindo em outros FOFs” deste relatório.

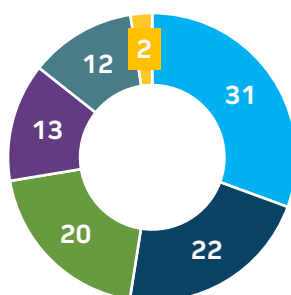
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos
(% de Ativos)



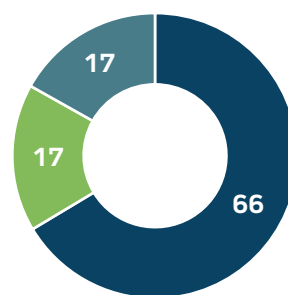
■ Fundos Imobiliários
■ Renda Fixa

Segmento
(% dos Fundos Imobiliários)



■ Corporativo ■ Mobiliários
■ Logístico-Industrial ■ Renda Urbana¹
■ Shopping ■ Outros

Estratégia
(% dos Fundos Imobiliários)

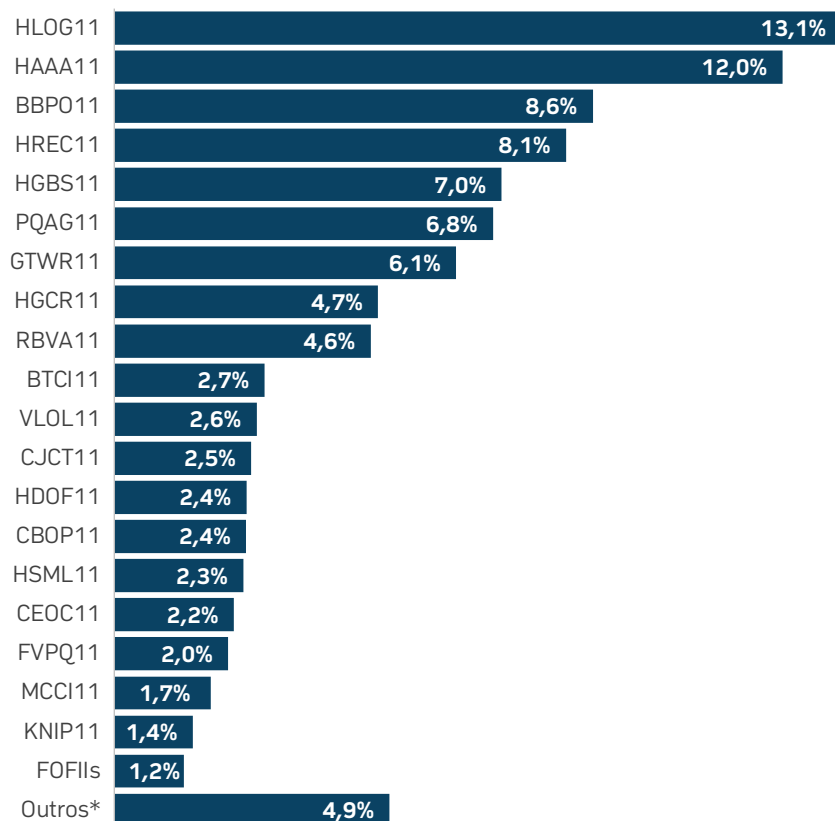


■ Renda
■ Ganho de Capital
■ Renda e Ganho

¹ engloba sobretudo FIIs 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 novembro de 2022. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de novembro 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	Nov/22	2º Sem	12M	Início
Fundos Imobiliários	15.415.347	77.397.422	182.463.171	570.197.837
Rendimento	14.846.586	76.255.586	180.055.525	456.643.729
Ganho de Capital	569.108	1.143.811	2.410.152	130.346.141
IR Ganho de Capital	-346	-1.975	-2.506	-16.792.033
Receita Financeira	201.914	1.367.672	2.704.279	8.992.267
Renda Fixa	201.914	1.367.672	2.704.279	8.992.267
Total de Receitas	15.617.261	78.765.094	185.167.450	579.190.104
Total de Despesas	-924.562	-4.575.812	-11.268.835	-52.575.852
Resultado TOP FOFII 1	-	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	14.692.699	74.189.282	173.898.615	530.489.590
Rendimento³	14.264.935	71.304.935	167.861.774	512.404.942
Resultado Médio / Cota	0,64	0,65	0,63	0,73
Rendimento Médio / Cota	0,62	0,62	0,61	0,69

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

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

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

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

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

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

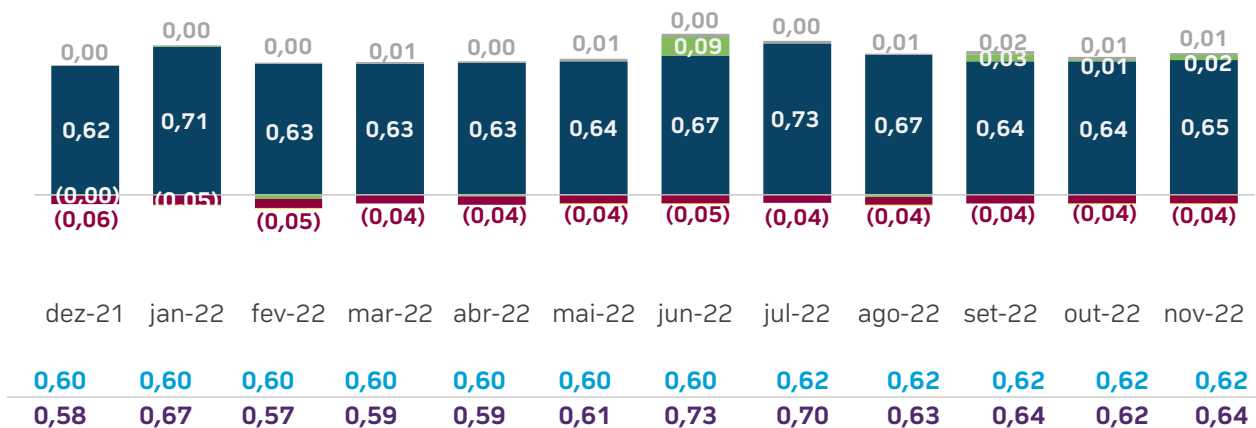
O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

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

Destacamos que o **FFO do fundo** (resultado operacional sem considerar lucros com vendas), foi de **R\$0,61/cota** no mês de novembro-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 novembro o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,79 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos**.

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



Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	Nov/22	2022
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	30,9	316,9
Volume médio diário (R\$ milhões)	1,5	1,4
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	18,4%

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	Nov/22	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	79,90	82,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,62	6,68	38,61
Dividend Yield	0,78%	8,15%	38,61%
Cota Venda (R\$)	71,2	71,2	71,2
Ganho de Capital	-10,89%	-13,17%	-28,80%
Retorno Total Bruto	-10,11%	-5,02%	9,81%
TIR bruta (Renda + Venda)	-10,15%	-5,24%	12,19%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-10,15%	-5,24%	12,19%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-74,05%	-5,73%	2,46%
% do CDI	-	-	45%

Fonte: Hedge / B3

GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	Renda Urbana
BTCI11	FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	Mobiliários
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
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
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	Mobiliários
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
VLOL11	FDO INV IMOB - FII VILA OLIMPIA CORPORATE	Corporativo

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

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



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br