

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



ABRIL DE 2024

## Relatório Gerencial



| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                   | pág.             |
|-------------------------------------|------------------|
| OBJETIVO DO FUNDO                   | <b>3</b>         |
| INFORMAÇÕES GERAIS                  | <b>3</b>         |
| PALAVRA DA GESTORA                  | <b>4</b>         |
| PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11       | <b>5</b>         |
| INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS   | <b>9</b>         |
| CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS | <b><u>11</u></b> |
| DESEMPENHO DO FUNDO                 | <b>12</b>        |
| GLOSSÁRIO                           | <b><u>16</u></b> |
| DOCUMENTOS                          | <b>17</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\$ 79,03**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 76,59**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 1,76 bi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**77.314**

### QUANTIDADE DE COTAS

**23.044.389**

### 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.

## HEDGE DAY 2024

No dia 20 de março de 2024 a Hedge Investments realizou o Hedge Day, evento exclusivo que contou com a presença de investidores e parceiros para discutir sobre o atual cenário macroeconômico e de fundos imobiliários. O evento foi apresentado por André Freitas e a equipe de gestão da Hedge Investments e contou com painéis dos fundos HGBS, HFOF, HREC e HLOG.

As apresentações utilizadas nos painéis estão disponíveis para visualização nos links a seguir: [HGBS11](#), [HFOF11](#), [HREC11](#) e [HLOG11](#).

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos a confirmação do que os últimos dias de março já antecipavam: experimentamos um grande aumento da volatilidade dos mercados, especialmente na terceira semana do mês, quando assistimos, em vários ativos, principalmente no dólar e nos juros, a um movimento de liquidação forçada de posições. O nervosismo instalou-se desde o começo do mês, com a divulgação de dados do mercado de trabalho americano, além de uma maior resiliência da inflação e com a atividade econômica aquecida, consolidando a percepção de que o Banco Central americano, o FED, manteria o discurso de não mexer na taxa de juros em sua reunião de 1º de maio, percepção mais tarde confirmada.

Além disso tivemos a questão do aumento dos riscos geopolíticos com a escalada de tensões entre Israel e Irã, inclusive com ataques com mísseis de ambos os lados contribuindo de forma decisiva para o aumento dos preços do petróleo e exigindo mais cautela dos investidores.

Para além desses fatores, tivemos um aumento do prêmio de risco e do juro de longo prazo, devido às incertezas em relação ao compromisso do governo no que tange a uma política fiscal responsável que estabilize a relação dívida/PIB do Brasil, uma das maiores do mundo emergente. As discussões sobre a prorrogação do PERSE e a disputa pela continuidade da desoneração da contribuição sobre a folha de pagamento dos funcionários dos dezessete setores da economia que mais empregam e também de municípios são exemplos claros de sinais ruins emitidos pelo Congresso e pelo governo federal.

A cereja do bolo foi a alteração feita pelo Ministério da Fazenda da previsão de superávit primário para 2025 de 0,50% do PIB para zero e de 1% para 0,25% em 2026 no Projeto de lei de Diretrizes Orçamentárias (PLDO) apresentado no dia quinze de abril, e, tão grave quanto isso, uma mudança na lei do arcabouço fiscal que permite ao governo antecipar despesas neste ano de mais de R\$ 15,7 bilhões. Essa escalada das tensões culminou com o pronunciamento do presidente do Banco Central do Brasil, Roberto Campos Neto, em dezoito de abril, durante reunião do Fundo Monetário Internacional (FMI) em Washington, nos Estados Unidos, onde ele deixou em aberto qual seria o resultado da próxima reunião do COPOM que aconteceria em oito de maio. Em seu discurso, o presidente do BACEN disse que poderia haver o corte de 0,50%, antecipado na reunião anterior, ou um corte da ordem de 0,25%, ou ainda nenhum corte e, por mais improvável que fosse, até um aumento das taxas de juros (em oito de maio o COPOM baixou em 0,25% a Selic).

Para se ter uma ideia do nível de nervosismo do mercado nessa terceira semana de abril, temos alguns dados dos movimentos dos mercados entre os dias nove e dezoito do mês: o mercado futuro de juros para o fim de 2024, o DI Jan/2025, saiu de uma previsão de juros em 9,75% para um nível de 10,61% em 18/04, algo próximo de 10% de alta. O dólar avançou de R\$ 5,00/dólar em 09/04 para R\$ 5,2911/dólar em 17/04, um movimento de quase 6%, a bolsa caiu 3,45% entre 09/04 e 18/04, movimentos tão expressivos que denotam uma liquidação muito grande de posições, o chamado movimento de “stop loss”. Não podemos deixar de mencionar a forte retirada de recursos dos investidores estrangeiros da B3, chegando a um número próximo de R\$ 40 bilhões no acumulado do ano até abril.

Mesmo com a volta a uma maior serenidade que verificamos nos dias seguintes a esses movimentos, terminamos o mês com indicadores negativos nos principais mercados. O dólar terminou abril a R\$ 5,19/dólar, com valorização de 3,55% no mês e 7,01% no ano. O IBOVESPA caiu 1,70% no mês e acumula uma queda de



6,16% em 2024 e o IFIX teve o seu primeiro mês de rentabilidade negativa no ano, desvalorizando 0,77% em abril, porém ainda permanecendo no campo positivo em 2024, com rentabilidade acumulada de 2,12%. Podemos dizer que houve uma mudança importante nas expectativas dos agentes financeiros em relação ao comportamento dos mercados nos próximos meses. Acreditamos que teremos uma redução dos juros para um patamar de 9,75% ou 10% até o fim de 2024 e não mais do que isso. Não conseguimos ver o dólar abaixo de R\$5,00/dólar até o fim desse ano e esperamos que não surjam novas bombas fiscais para ameaçar a nossa frágil situação nesse quesito.

Apesar da alta volatilidade do mercado, acreditamos que os novos patamares esperados para os principais indicadores do nosso mercado ainda podem favorecer o investimento em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 2024. Temos ativos de muita qualidade dentro dos chamados fundos de tijolo que devem apresentar variação positiva ao longo dos próximos anos, com provável ganho de capital, além de um carregamento muito favorável, ao redor de 9,50%, em vários FII. Além disso os FII que investem em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) tem tido rentabilidade muito interessante e vem entregando dividendos próximos a 11,50% ou até mesmo 12% na base anualizada. Temos visto uma corrida muito grande para outros fundos incentivados que muitas vezes apresentam risco de crédito e mesmo liquidez inferior ao que verificamos no mercado de FII e esperamos que a classe de ativos dos FII venha a atrair parte dos recursos que estavam em LCI, LCA, LIG e mesmo CRI e CRA com as restrições de lastro que tivemos no início de 2024.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**



## PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

### MOVIMENTAÇÕES

No mês de abril, o HFOF movimentou R\$ 179,2 milhões, sendo R\$ 99,7 mi em compras e R\$ 79,5 mi em vendas. Desde o início do ano, o HFOF já movimentou R\$368 milhões entre compras e vendas, equivalente a 20% do seu patrimônio líquido. As movimentações realizadas no mês geraram um ganho de capital líquido de R\$1,03 milhões (R\$0,045/cota).

Entre as movimentações, destacamos novamente os giros em fundos de CRI, que representaram 62% do volume transacionado. Seguimos atuando ativamente em todos os pregões, com trocas relativas entre as posições considerando os patamares de negociação – prêmio/desconto em relação ao valor patrimonial, dividend yield e retorno projetados, sem alteração do risco.

Ressaltamos que esta é a primeira vez no histórico do HFOF, que o segmento de recebíveis imobiliários passou a ser o segmento com maior alocação. Apesar de entendermos que o cenário de queda de juros será benéfico para fundos de tijolo, temos destacado ao longo dos últimos meses que enxergamos oportunidades em fundos de papel (CRI) líquidos, que entendemos ser capazes de capturar um retorno no curto prazo.

Participamos da emissão do KNHY e, considerando o patamar de negociação do fundo, realizamos um short para antecipar as vendas antes da conversão das cotas. A transação gerou um ganho de R\$ 248 mil e TIR de 12,6% em 9 pregões. Iniciamos o mês aumentando nossa posição no KNIP e após a piora do mercado na segunda quinzena reduzimos a exposição para investir em outros fundos mais descontados, gerando um ganho de R\$200 mil. Reduzimos a posição de PQAG por enquadramento ao regulamento do fundo e investimos R\$ 25 milhões na oferta do TRXF.

Em complemento ao relatório anterior, encerramos uma operação short no BTLG, fundo que entrou em um índice internacional e que teve uma valorização expressiva em poucos dias. A operação gerou um lucro de R\$152 mil, sendo R\$64 mil realizados em março e R\$ 88 mil ao encerrar o short, e uma TIR de 27,1% em 23 pregões. Também realizamos giros táticos em KNCR (lucro de R\$82,7 mil e TIR de 4,4% em 2 meses) e KNSC (lucro de R\$81,8 mil e TIR de 8,1% em 2 meses).

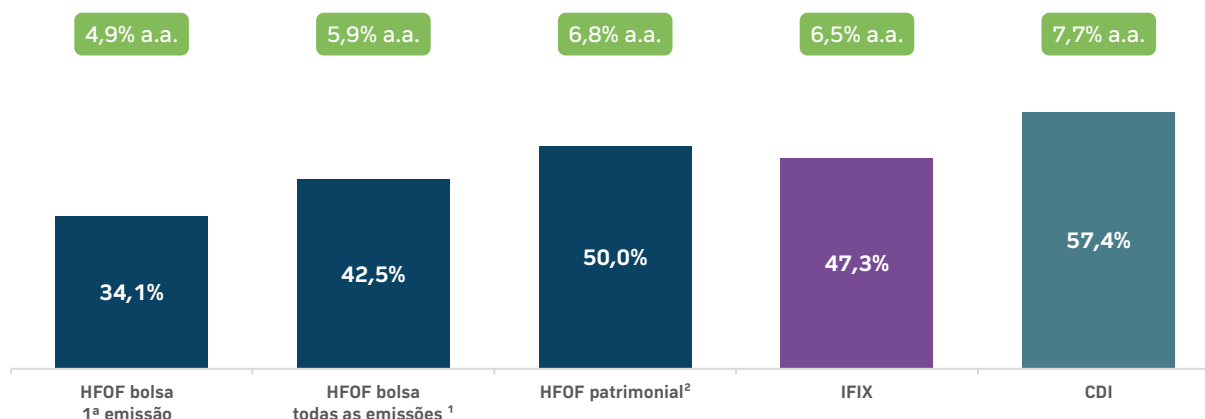
Com o lucro realizado nas vendas, aproveitamos para reduzir outras posições com prejuízo e que entendemos possuir menor potencial de valorização na precificação atual. Como exemplo, reduzimos nossa exposição em VGHF no after market do fechamento de março, após a redução nos rendimentos, e recomparamos a posição em patamares inferiores, ao entender que o movimento havia sido exagerado.

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

### RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 50,0%, enquanto o retorno do IFIX foi de 47,3%, 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\$ 0,67/cota/mês** ao longo dos seus 74 meses de vida.



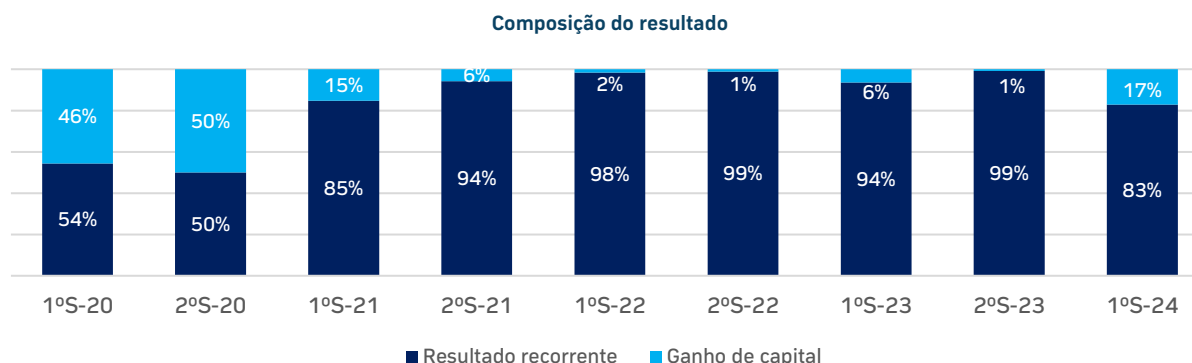
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 30/04/2024

<sup>1</sup> HFOF bolsa Todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

<sup>2</sup> 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.

## MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

Desde 2021 o mercado de fundos imobiliários 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 FOFIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que demonstra a participação do ganho de capital no resultado do fundo a cada semestre:



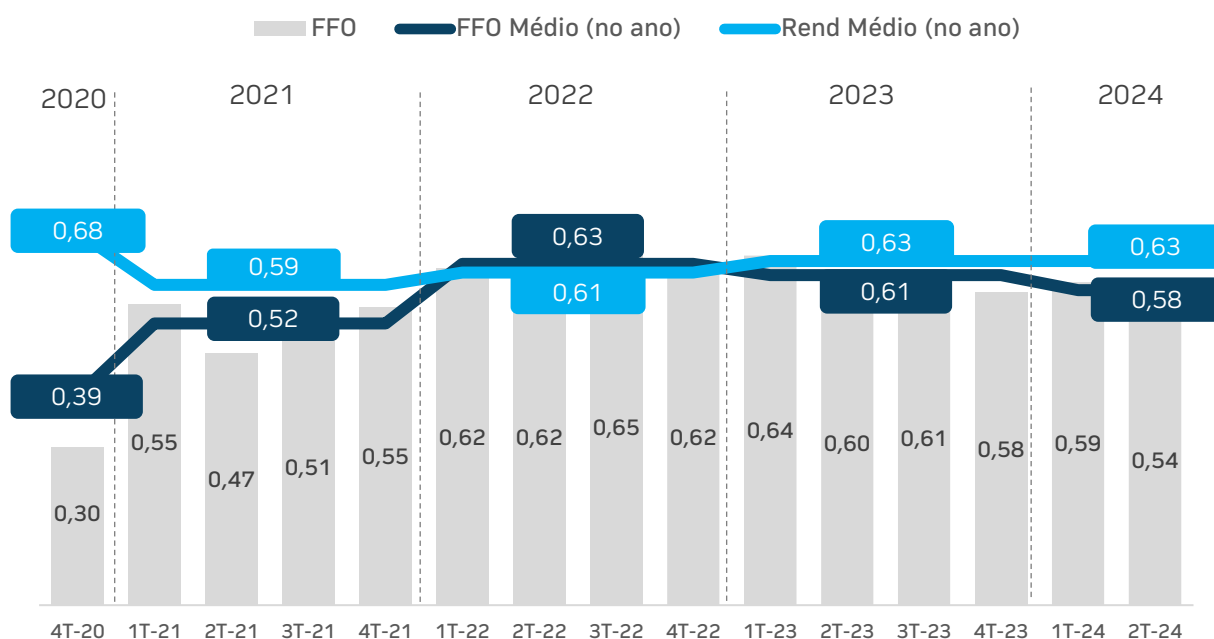
Ao longo dos últimos meses temos observado uma recuperação nos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Esta retomada, em conjunto com as movimentações que realizamos no portfólio, impactaram positivamente o resultado recorrente do HFOF, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração de receitas destes ativos.

Ainda, destacamos que nos últimos semestres o fundo voltou a apresentar uma parcela de ganho de capital nos resultados, fruto do encerramento do ciclo de alguns investimentos realizados o que, em nossa visão, pode ser um sinal positivo da retomada do mercado.

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



## Evolução FFO x Rendimento (R\$/cota)



## INVESTIMENTO EM FUNDO 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.

Além dos diferenciais apontados, o HFOF fechou o mês de abril com um desconto de 3,9% em bolsa versus seu valor patrimonial (calculado pelo valor de fechamento em bolsa de cada posição detida pelo fundo). Por sua vez, 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\$ 94,59, um **potencial upside de 22,5%** em relação a cota de R\$ 75,96 no fechamento de abril, já descontado o rendimento anunciado.

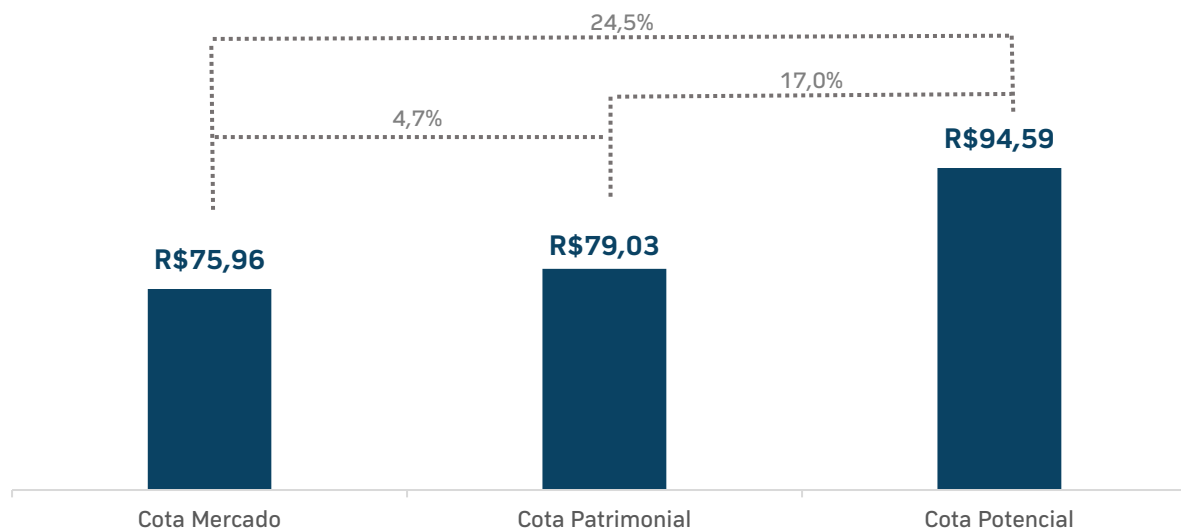
<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa dos fundos investidos em 30 de abril de 2024 e os valores patrimoniais de 28 de março de 2024, últimos disponíveis.



## Cota potencial HFOF11



| Segmento             | %PL           | Ágio/Deságio Setor | Ágio/Deságio HFOF | Ágio/Deságio Total | Upside Potencial |
|----------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Mobiliários          | 24,7%         | -2,7%              | -3,9%             | -6,5%              | 6,9%             |
| Corporativo          | 20,8%         | -38,3%             | -3,9%             | -40,7%             | 68,6%            |
| Logístico/Industrial | 18,0%         | -21,3%             | -3,9%             | -24,4%             | 32,2%            |
| Renda Urbana         | 17,4%         | 2,7%               | -3,9%             | -1,3%              | 1,3%             |
| Shopping             | 13,5%         | -14,7%             | -3,9%             | -18,0%             | 22,0%            |
| Outros               | 4,3%          | 18,7%              | -3,9%             | 14,1%              | -12,3%           |
| Caixa e Provisões    | 1,3%          | 0,0%               | -3,9%             | -3,9%              | 4,0%             |
| <b>Total</b>         | <b>100,0%</b> | <b>-16,5%</b>      | <b>-3,9%</b>      | <b>-19,7%</b>      | <b>24,5%</b>     |



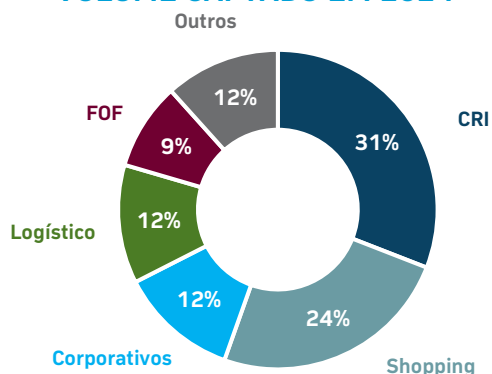
## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

### EMISSIONES

Durante o mês de abril de 2024, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de 0,77%, acumulando alta de 2,12% no ano.

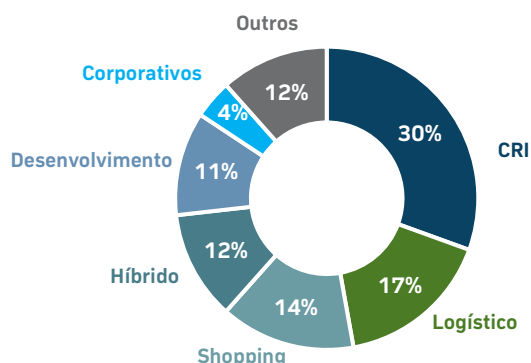
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$15,6 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$18,4 bilhões.

#### VOLUME CAPTADO EM 2024



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$ 15,6 bi**

#### VOLUME PIPELINE EM 2024

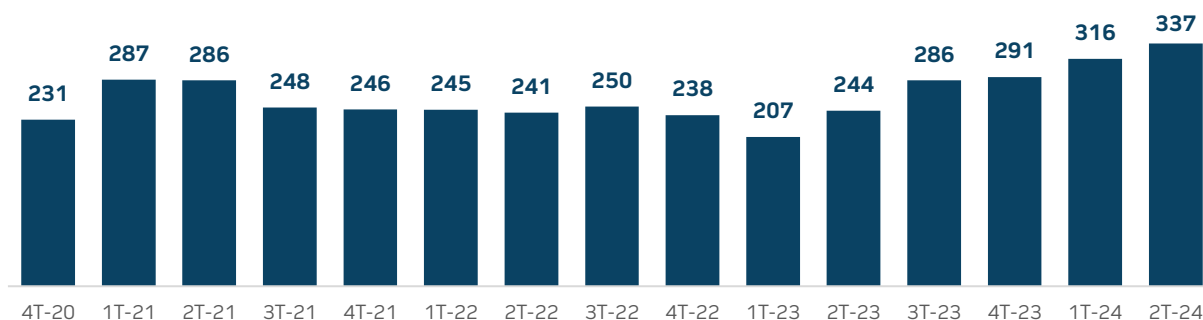


**OFERTAS PIPELINE (abril-24)**  
**R\$ 18,4 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/04/2024.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R\$ 337 mi em abril de 2024, e na média do segundo tri 24, R\$337mi, volume acima da média observada nos trimestres anteriores.



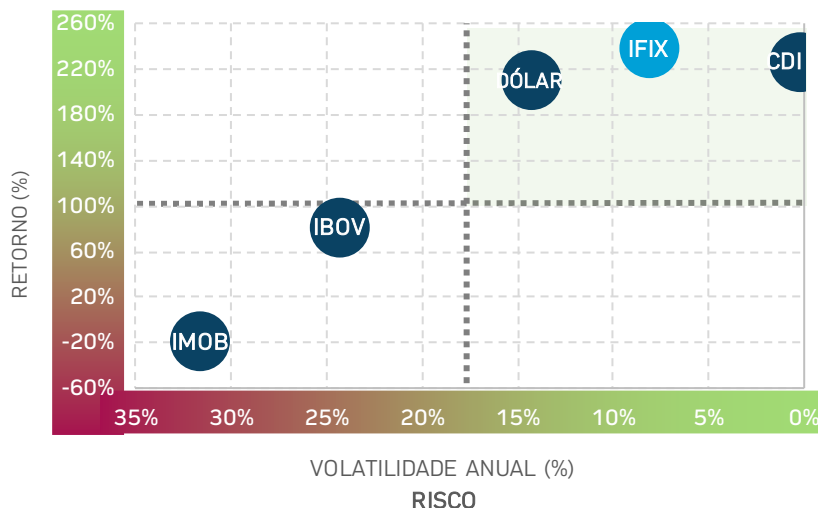
Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 2,67 milhões de investidores em abril de 2024, um aumento de 25% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 45 mil novos investidores na média de cada mês.

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 abr/24)



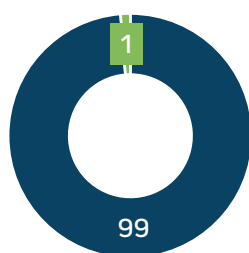
| Volatilidade |        |        |
|--------------|--------|--------|
| ANO          | IFIX   | IBOV   |
| 2011         | 6,85%  | 24,72% |
| 2012         | 7,07%  | 21,47% |
| 2013         | 6,45%  | 20,54% |
| 2014         | 5,63%  | 25,16% |
| 2015         | 7,03%  | 23,21% |
| 2016         | 6,34%  | 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         | 5,19%  | 20,99% |
| 2023         | 4,58%  | 17,15% |
| 2024         | 3,08%  | 12,25% |

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/04/2024.

## CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

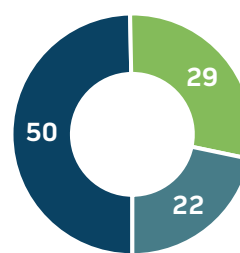
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos (% de ativos)



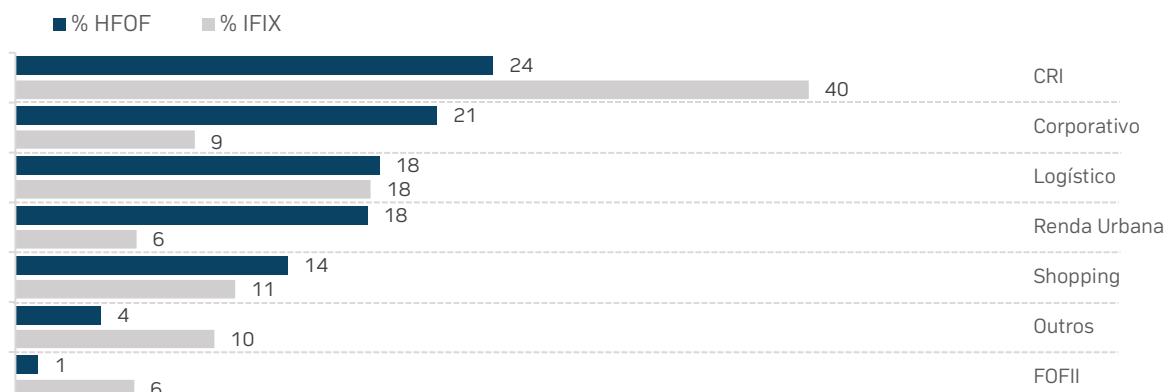
■ Fundos Imobiliários  
■ Renda Fixa

Estratégia (% dos fundos imobiliários)



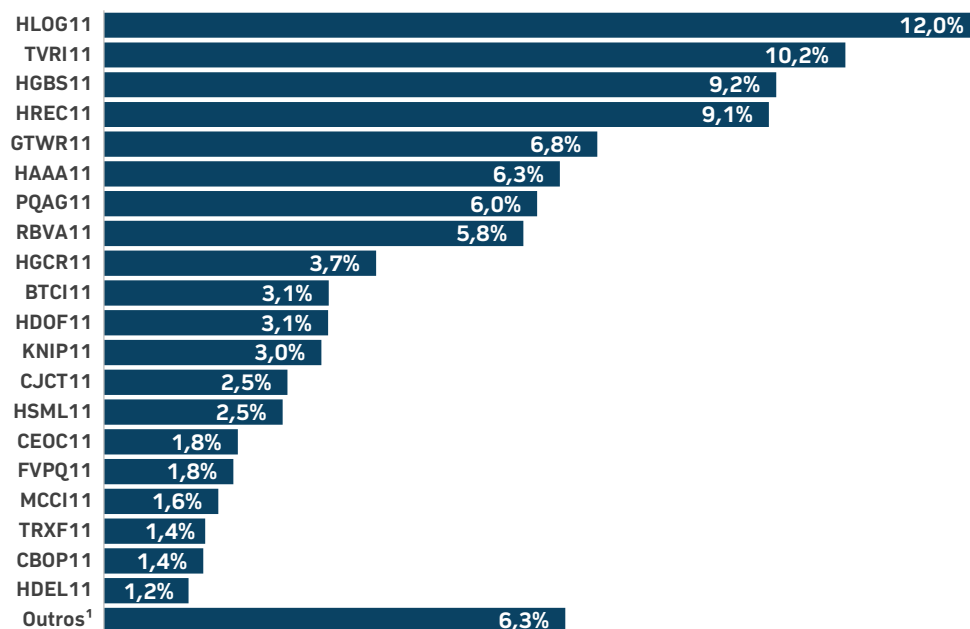
■ Renda  
■ Ganho de Capital  
■ Renda e Ganho

## COMPARAÇÃO SEGMENTOS (% de ativos)





## PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido)



<sup>1</sup> Ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% do PL do Fundo. Fonte: Hedge.

Em linha com o regulamento do fundo o mesmo detém período de até 180 dias contado do encerramento de cada emissão de cotas para enquadramento.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2024. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2024, aos detentores de cotas em 30 de abril de 2024.

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.

|                               | abr/24            | R\$/Cota     | 1º Sem 2024 <sup>1</sup> | R\$/Cota <sup>1</sup> |
|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Fundos Imobiliários</b>    | <b>14.031.795</b> | <b>0,61</b>  | <b>16.569.381</b>        | <b>0,72</b>           |
| Rendimento                    | 12.998.152        | 0,56         | 13.826.261               | 0,60                  |
| Ganho de Capital <sup>2</sup> | 1.048.641         | 0,05         | 2.750.214                | 0,12                  |
| IR Ganho de Capital           | -14.998           | 0,00         | -7.094                   | 0,00                  |
| <b>Receita Financeira</b>     | <b>288.932</b>    | <b>0,01</b>  | <b>270.746</b>           | <b>0,01</b>           |
| Renda Fixa                    | 288.932           | 0,01         | 270.746                  | 0,01                  |
| <b>Total de Receitas</b>      | <b>14.320.727</b> | <b>0,62</b>  | <b>16.840.127</b>        | <b>0,73</b>           |
| <b>Total de Despesas</b>      | <b>-915.705</b>   | <b>-0,04</b> | <b>-747.665</b>          | <b>-0,03</b>          |
| <b>Resultado</b>              | <b>13.405.022</b> | <b>0,58</b>  | <b>16.092.462</b>        | <b>0,70</b>           |
| <b>Rendimento<sup>3</sup></b> | <b>14.517.965</b> | <b>0,63</b>  | <b>14.517.965</b>        | <b>0,63</b>           |

<sup>1</sup> Valor médio do 1º semestre de 2024

<sup>2</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>3</sup> Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas

## 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 em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

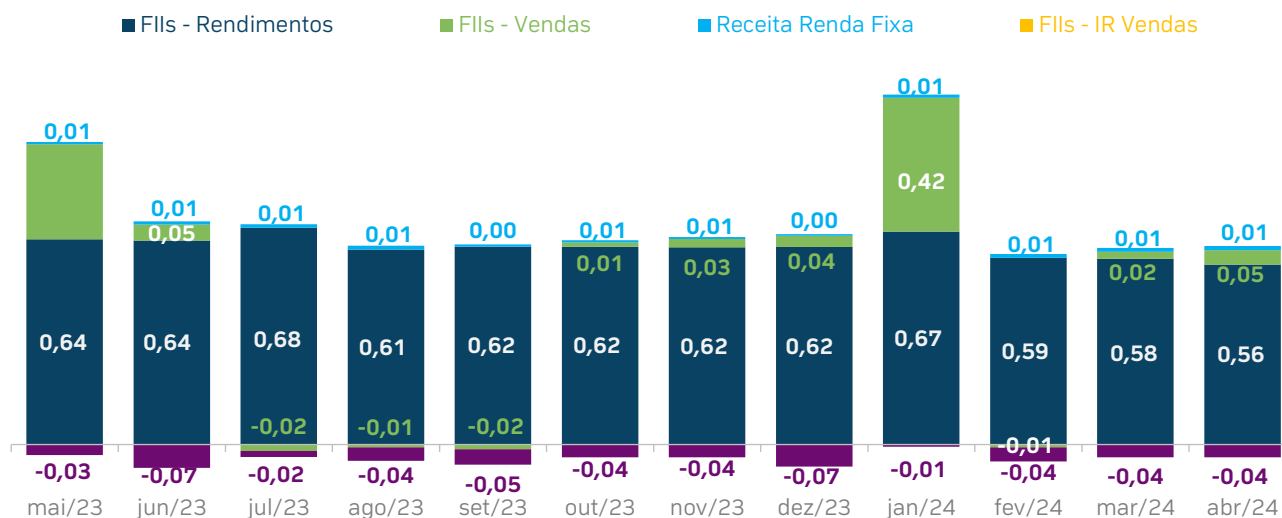
O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

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\$0,54/cota** no mês de abril-24.

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 abril o HFOF encerrou o mês com R\$ 1,05 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.



|                     | mai/23 | jun/23 | jul/23 | ago/23 | set/23 | out/23 | nov/23 | dez/23 | jan/24 | fev/24 | mar/24 | abr/24 | Média 12m |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| FFO                 | 0,62   | 0,58   | 0,67   | 0,58   | 0,58   | 0,59   | 0,58   | 0,56   | 0,67   | 0,55   | 0,56   | 0,54   | 0,59      |
| Resultado           | 0,92   | 0,63   | 0,65   | 0,57   | 0,56   | 0,60   | 0,61   | 0,59   | 1,09   | 0,54   | 0,58   | 0,58   | 0,66      |
| Rendimento          | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63      |
| Resultado Acumulado | 0,98   | 0,97   | 0,99   | 0,94   | 0,87   | 0,84   | 0,82   | 0,78   | 1,24   | 1,16   | 1,10   | 1,05   | -         |

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

| Negociação B3                     | abr/24 | 2023  |
|-----------------------------------|--------|-------|
| Presença em pregões               | 100%   | 100%  |
| Volume negociado (R\$ milhões)    | 28,8   | 627,6 |
| Volume médio diário (R\$ milhões) | 1,3    | 1,9   |
| Giro (em % do total de cotas)     | 1,6%   | 29,0% |

Fonte: Hedge / Economática



## 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                  | 2023          | abr/24        | YTD           | Início <sup>4</sup> |           |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|-----------|
| Cota Inicial em Bolsa (R\$)            | 69,69         | 77,94         | 80,00         | 100,00              |           |
| Rendimento (R\$/Cota)                  | 7,55          | 0,63          | 2,52          | 49,30               |           |
| Dividend Yield                         | 10,83%        | 0,81%         | 3,15%         | 49,30%              |           |
| Cota Final em Bolsa (R\$)              | 80,00         | 76,59         | 76,59         | 76,59               |           |
| Ganho de Capital                       | 14,79%        | -1,73%        | -4,26%        | -23,41%             |           |
| Retorno Total Bruto                    | 25,63%        | -0,92%        | -1,11%        | 25,89%              |           |
| <b>TIR bruta Mercado</b>               | <b>27,03%</b> | <b>-0,93%</b> | <b>-1,13%</b> | <b>34,14%</b>       | 4,9% a.a. |
| CDI Bruto                              | 13,04%        | 0,89%         | 3,53%         | 57,39%              |           |
| <b>TIR LÍq. Mercado</b>                | <b>23,92%</b> | <b>-0,93%</b> | <b>-1,13%</b> | <b>34,14%</b>       |           |
| CDI LÍq.                               | 11,08%        | 0,75%         | 3,00%         | 47,06%              |           |
| Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>  | 81,50         | 81,60         | 82,47         | 95,77               |           |
| Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>    | 82,47         | 79,66         | 79,66         | 79,66               |           |
| Dividend Yield                         | 9,26%         | 0,77%         | 3,06%         | 51,48%              |           |
| Dividend Yield Corrigido <sup>2</sup>  | 10,19%        | 0,77%         | 3,08%         | 63,80%              |           |
| Ajuste Impostos                        | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 2,99%               |           |
| Variação Cota PL                       | 1,18%         | -2,38%        | -3,41%        | -16,83%             |           |
| <b>Retorno Patrimonial<sup>3</sup></b> | <b>11,38%</b> | <b>-1,61%</b> | <b>-0,33%</b> | <b>49,96%</b>       | 6,8% a.a. |
| IFIX Bruto                             | 15,50%        | -0,77%        | 2,12%         | 47,26%              |           |

<sup>1</sup> Cota Patrimonial: Cota patrimonial descontados os custos de emissão e incorporando os rendimentos a distribuir.

<sup>2</sup> Dividend Yield Corrigido: Considera os rendimentos pagos, corrigidos pelo IFIX do período.

<sup>3</sup> Retorno patrimonial: Retorno considera o investimento na cota patrimonial, os dividendos distribuídos e impostos pagos, corrigidos pelo IFIX do período, e a venda da cota patrimonial no encerramento do período, antes do anúncio da distribuição.

<sup>4</sup> Cota PL inicial em 27/02/2018. Fonte: Hedge / B3.

Para acessar a rentabilidade de anos anteriores clique no [link](#).



## GLOSSÁRIO

| Ticker | Fundo                                             | Segmento     |
|--------|---------------------------------------------------|--------------|
| BTCI11 | FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO               | CRI          |
| 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  |
| HDEL11 | HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII               | Outros       |
| HDOF11 | HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII                  | Outros       |
| HGBS11 | HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB                | Shopping     |
| HGCR11 | CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII   | CRI          |
| HLOG11 | HEDGE LOGÍSTICA FII                               | Logístico    |
| HREC11 | HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB        | CRI          |
| HSML11 | HSI MALL FDO INV IMOB                             | Shopping     |
| KNIP11 | KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII                       | CRI          |
| MCCI11 | MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII                  | CRI          |
| PQAG11 | PARQUE ANHANGUERA - FII                           | Logístico    |
| RBVA11 | FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII         | Renda Urbana |
| TRXF11 | TRX REAL ESTATE FDO INV IMOB- FII                 | Renda Urbana |
| TVRI11 | TIVIO RENDA IMOBILIARIA FII                       | Renda Urbana |

## DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações  
Financeiras 2023

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

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