

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



MARÇO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11	6
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	10
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	12
DESEMPENHO DO FUNDO	13
GLOSSÁRIO	16
DOCUMENTOS	17



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\$ 75,22	INÍCIO DAS ATIVIDADES Fevereiro de 2018
COTA DE MERCADO R\$ 64,95	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 1,49 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTISTAS 70.710	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
QUANTIDADE DE COTAS 23.012.000	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

O que assistimos nesse mês de março foi realmente surpreendente. Poucos poderiam acreditar, ao fim de fevereiro, que iríamos presenciar o colapso de três bancos americanos (Silicon Valley Bank, Signature Bank e Silvergate Bank), bem como a queda de um dos mais tradicionais bancos europeus, com mais de 150 anos de história, como o Credit Suisse. Esse último, após um declínio constante nos últimos anos que culminou com uma intervenção do banco central da Suíça, que agiu em conjunto com o governo e a autoridade de supervisão do mercado financeiro suíços para intermediar a transferência de controle da centenária instituição para seu maior concorrente, o UBS, por apenas U\$ 3,2 bilhões. Pela primeira vez desde que os principais bancos centrais do mundo começaram a promover o mais importante ciclo de aperto monetário em 40 anos, o setor financeiro internacional voltou a mostrar fragilidade, indicando que nessa travessia de um mundo sem juros para uma nova realidade, em que, para enfrentar a inflação, que voltou a se mostrar presente em quase todas as economias do mundo, foi necessário uma boa dose de aumento de juros, talvez os ajustes já efetivados tenham sido suficientes para promover a desaceleração na atividade econômica necessária.

Como não poderia deixar de ser, também sentimos por aqui o impacto da crise bancária internacional. Em março o Ibovespa caiu 2,91% e acumulou um retorno negativo de 7,16% nesse primeiro trimestre do ano. O IFIX também teve retorno negativo no último mês e agora cai 3,70% no ano. O destaque positivo foi o comportamento do dólar comercial, que surpreendeu com uma desvalorização de 2,45% em março, chegando a uma queda acumulada de 4,00% no ano. Também tivemos quedas nas taxas de juros, expressas pelo contrato futuro de DI, assim como diminuição dos spreads dos papéis do Tesouro que têm correção pela inflação. Para referência, em março o DI Jan/28 caiu 0,89%, o DI Jan/33 caiu 0,62% e as NTN-B curtas caíram 0,25%. Essa ligeira baixa tanto na taxa pré-como na pós-fixada se deve à queda das taxas de juros americanas, muito em função da crise bancária que se instalou em meados do mês passado. Cabe, entretanto, ressaltar a forte entrada de dólares que vimos no primeiro trimestre, somando U\$ 12,524 bilhões, o maior valor para o período desde 2012, com um saldo de U\$ 12,512 bilhões vindo da conta comercial e U\$ 12,1 milhões do fluxo financeiro. A percepção que temos é que se aproxima o fim do ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano. Provavelmente teremos apenas mais uma alta de 0,25% em maio e depois uma pausa para avaliar se os efeitos dessa política monetária mais restritiva serão suficientes para frear o avanço da inflação nos EUA. Caso essa situação de fato se verifique, ficará cada vez mais evidente que as taxas de juro no Brasil estão em níveis muito altos, o que, somado a uma possível revisão das metas de inflação pelo Conselho Monetário Nacional, em junho, pode dar início ao tão esperado recuo da taxa Selic.

O fator mais importante no mercado doméstico foi a apresentação do arcabouço fiscal pela equipe do Ministério da Fazenda. Em linhas gerais o ministro Fernando Haddad alinhou um plano que deveria estabilizar o déficit/superávit primário a partir de 2024, gerando superávit de 0,50% em 2025 e de 1,0% já em 2026. Esse ajuste deve acontecer, segundo o governo, sem aumento de alíquotas de impostos existentes. Além da expectativa de estabilização da relação dívida/PIB através da obtenção de superávits primários recorrentes, existe uma banda para o crescimento dos gastos, com a fixação de um piso de 0,6% ao ano e limite de 70% do crescimento da receita dos doze meses que se encerram em junho do ano anterior com um teto de 2,50% de crescimento real dos gastos. A grande crítica que se fez ao pacote do governo é sua dependência de um aumento da arrecadação, e sem a contribuição de aumentos de carga fiscal, o desafio será bem grande.

O Ministério não detalhou a proposta em toda a sua magnitude, mas já sinalizou três pontos que pretende endereçar para melhorar a arrecadação, a saber: a diminuição da renúncia fiscal na tributação de impostos federais sobre o ICMS estabelecida a partir de 2017; a incidência de tributos sobre o mercado de apostas online e a tributação de websites estrangeiros que, por estarem fora da nossa jurisdição, não têm sido alcançados na tributação de operações de comércio varejista. Quando do encaminhamento do chamado arcabouço fiscal para aprovação do Congresso, acreditamos que haverá um detalhamento mais específico das medidas e outras que ainda não foram apresentadas, com certeza, virão se juntar ao pacote, como, por exemplo, a possibilidade de tributação dos fundos exclusivos.



Seguramente o pacote fiscal do governo poderia ser mais assertivo, no entanto, pelo menos a questão fiscal começou a ser debatida pelo atual governo e existem pontos que podemos destacar como positivos nesse início de discussão. Aliás, só o fato de se trazer a questão fiscal para o centro das discussões e se dar a ela a importância devida, já representa uma sinalização positiva. O caminho até chegarmos a um arcabouço fiscal que seja crível e de implementação razoável pode ser longo, mas acreditamos que será possível vencermos essa etapa e a partir daí, com certeza abre-se espaço para a queda das taxas de juros e pode-se esperar que a economia volte a andar de forma mais intensa.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments



PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

DESTAQUES DA CARTEIRA

- MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA NO MÊS

Durante o mês de março, reduzimos em R\$ 5 mi a exposição em fundos de escritório que acreditamos contar com menor potencial de valorização considerando os preços praticados atualmente, além da redução em fundos de CRI que negociavam próximos ao valor patrimonial.

As vendas foram realizadas para gerar disponibilidades para investimentos em FOFs que negociavam com descontos significativos, apresentando yield similar ao dos fundos vendidos, porém com maior potencial de ganho de capital no médio prazo.

Ao todo, no mês, negociamos R\$22,6 milhões, sendo R\$11,7 milhões em aquisições e R\$10,8 milhões em vendas.

Apesar do prejuízo caixa realizado no mês, como pode ser observado nas seções subsequentes desse relatório, as movimentações objetivaram ajustar o portfólio do HFOF, buscando maior retorno no médio e longo prazo. Cabe destacar, também, que o fundo possui R\$ 0,74/cota de resultado acumulado, além de receitas contratadas previstas para o semestre, como os ganhos com as amortizações dos fundos CJCT11 e VL0L11 mencionados em relatórios anteriores, que poderão ser utilizados para dar continuidade ao movimento de ajuste do portfólio atual e mantendo uma geração de resultado recorrente competitivo.

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

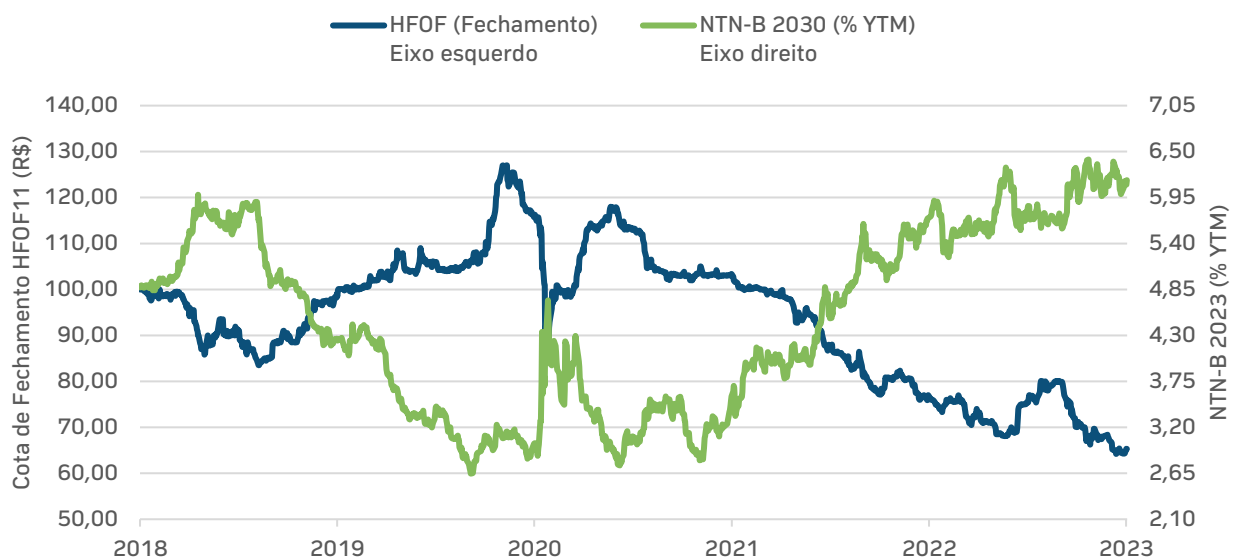
HFOF – 5 ANOS

Neste último mês de fevereiro o HFOF completou 5 anos de existência. Desde seu IPO, em fevereiro de 2018, muita coisa aconteceu.

No campo político e macroeconômico tivemos 3 presidentes diferentes com linhas distintas de atuação e taxas de juros que flutuaram de 2,00% até os atuais 13,75%.

Sem dúvidas estes cenários têm grande impacto na precificação dos fundos imobiliários, conforme destacamos nas cartas mensais.

Como referência, o gráfico abaixo mostra o preço da cota do HFOF ao longo dos 5 anos de existência do fundo e a taxa de juros real de longo prazo, medida pela NTN-B 2030.



Fonte: Hedge e Economática. Período de 27/02/2018 a 28/02/2023

No dia a dia do fundo, também tivemos uma longa estrada. Alocamos R\$ 4,2 bilhões em 92 fundos imobiliários, dos mais diversos segmentos.



Do lado das vendas, alienamos R\$ 1,9 bilhões de ativos que já foram totalmente desinvestidos e outros que ainda carregamos no portfólio.

O processo de encerramento do ciclo de investimento se deu tanto pela negociação diária de cotas em bolsa, como também pela venda de imóveis no mercado imobiliário primário. Foram 6 processos em que o HFOF teve papel importante desde o pedido de assembleia, definição da estratégia e postura ativa.

Com isto, já foram R\$ 556 milhões em rendimentos distribuídos, equivalente a R\$ 41,12/cota, e uma média mensal de R\$ 0,69.

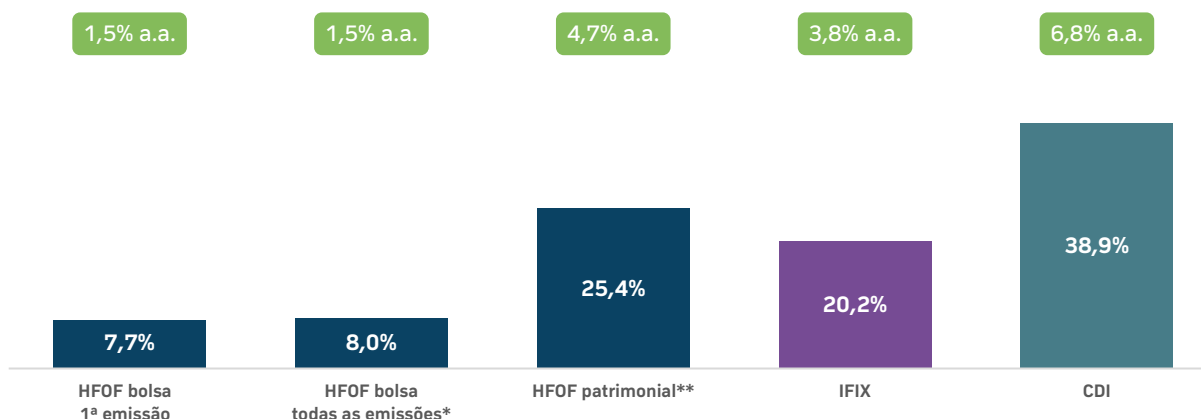
Vale ressaltar que temos como estratégia posicionar o fundo em ativos imobiliários high-grade, com foco na entrega de dividendos competitivos, preservação de capital e potencial de retorno no longo prazo.

Entendemos que o DNA do fundo carrega a combinação de um gestor experiente em alocação de ativos e movimentos estratégicos, com um time que respira mercado imobiliário, capaz de originar e avaliar constantemente ativos que agreguem valor aos portfólios.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 25,4%, enquanto o retorno do IFIX foi de 20,2%, 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\$ 0,68/cota/mês** ao longo dos seus 61 meses de vida.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/03/2023

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

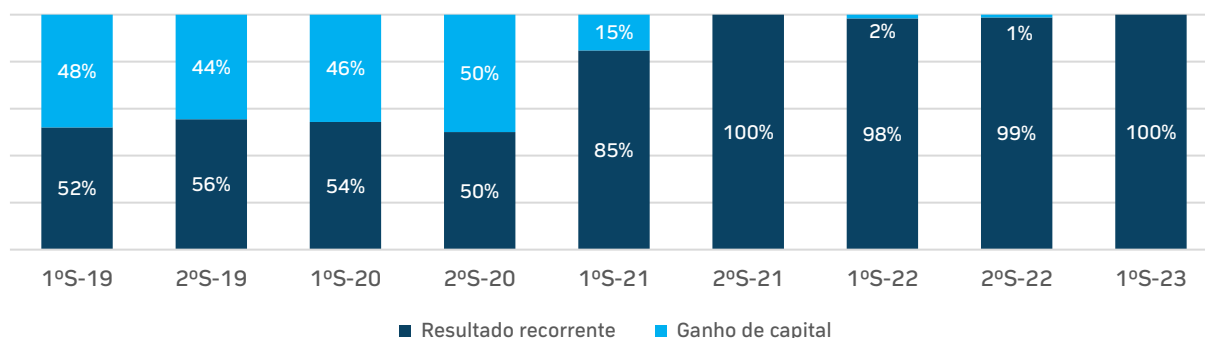
² HFOF patrimonial: evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos, provisionados e os custos de emissão.

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:



Composição do resultado

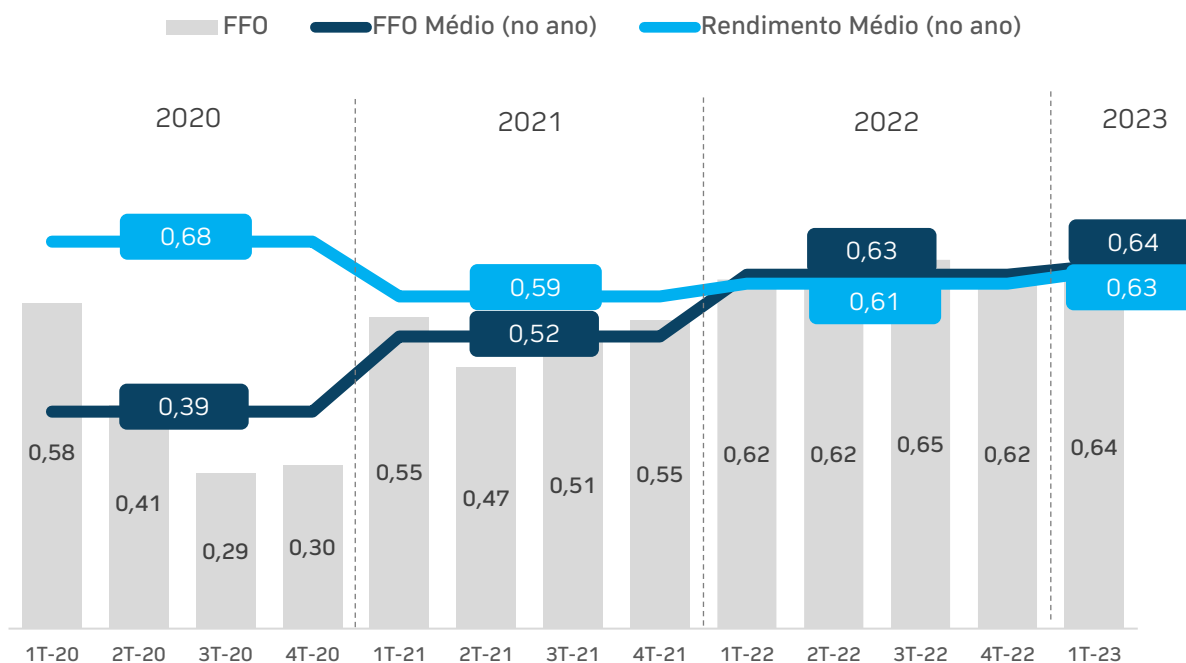


Ao longo dos últimos meses temos observado uma recuperação nos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Esta retomada, em conjunto com as movimentações que realizamos no portfólio, impactaram positivamente o resultado recorrente do HFOF, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração de receitas destes ativos. Durante o ano de 2022, o HFOF apresentou um aumento no seu FFO médio de 21,1% se comparado ao FFO médio do ano anterior.

Com isto, elevamos o patamar de dividendos mensais e seguiremos avaliando ao longo dos próximos meses.

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade 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.

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 fevereiro, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 11,4%, superior aos 10,1% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo.**¹ 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 fevereiro e os rendimentos distribuídos em março.

Além do desconto do HFOF de 13,7% 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.

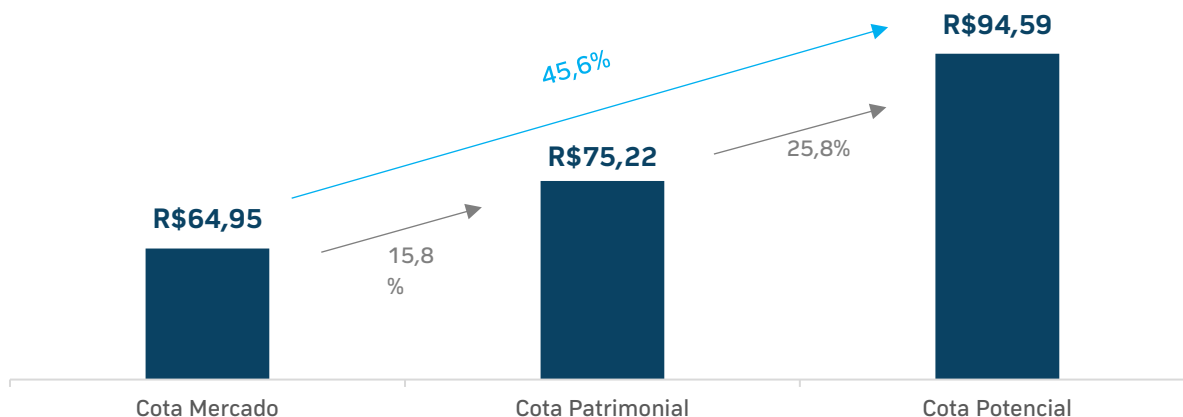
Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 94,59, um **potencial upside de 45,6%** em relação a cota de R\$ 64,95 no fechamento de março.²

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

¹ A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de HFOF, já líquido da taxa de administração correspondente, com o rendimento recebido em março-23 ao investir nos mesmos ativos pelo valor de fechamento de 28 de fevereiro de 2023.

² Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 31 de março de 2023 e o valor patrimonial de 28 de fevereiro de 2023, último disponível.

Cota potencial HFOF11





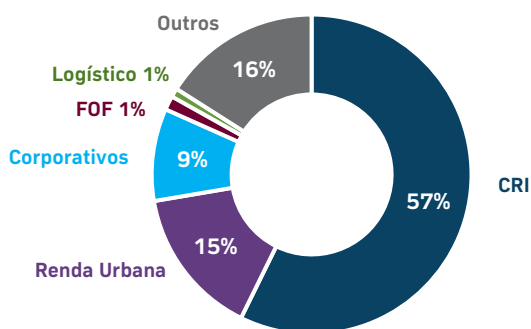
Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	28,62%	-28,48%	-13,65%	-38,25%	61,93%
Mobiliários	22,11%	-9,60%	-13,65%	-21,94%	28,11%
Logístico/Industrial	20,24%	-22,10%	-13,65%	-32,73%	48,66%
Renda Urbana	13,81%	-15,84%	-13,65%	-27,33%	37,61%
Shopping	11,60%	-25,99%	-13,65%	-36,10%	56,49%
Outros	2,77%	17,47%	-13,65%	1,44%	-1,42%
Caixa e Provisões	0,84%	0,00%	-13,65%	-13,65%	15,81%
Total	100,00%	-20,48%	-13,65%	-31,33%	45,63%

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de março de 2023, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou uma queda de 1,69%, acumulando no ano um retorno negativo de 3,07%.

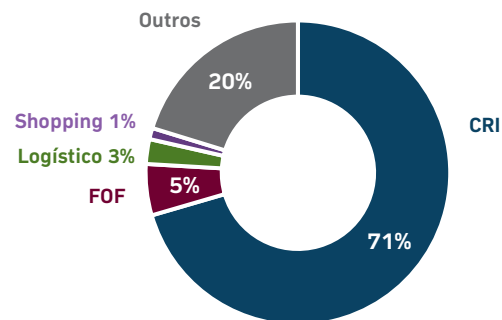
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$3,4 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,4bi.

VOLUME CAPTADO EM 2023



TOTAL CAPTADO
R\$ 3,4 bi

VOLUME PIPELINE EM 2023



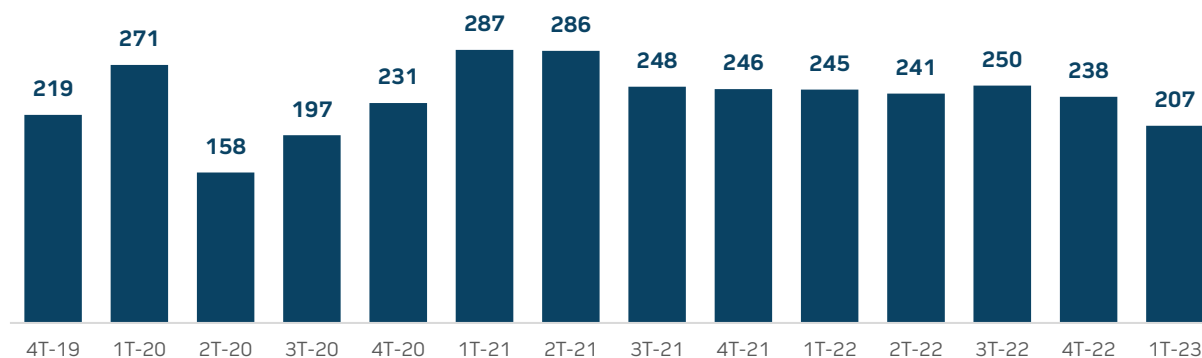
OFERTAS PIPELINE (fevereiro-23)
R\$ 8,4 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/03/2023.

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\$ 207 mi no primeiro trimestre, menor patamar desde o 3º trimestre de 2020.

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

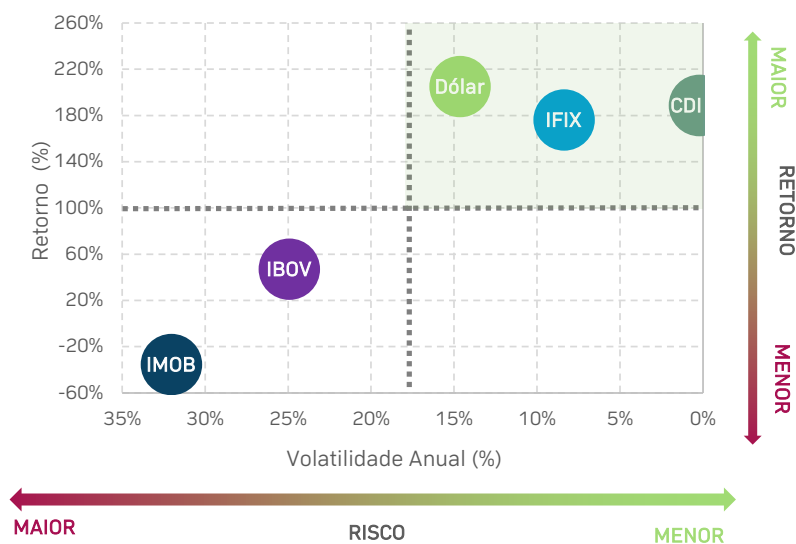


Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 2,08 milhões de investidores em fevereiro de 2023, um aumento de 31% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 41 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 mar/23)



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	4,39%	19,85%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/03/2023



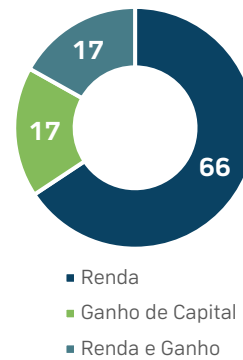
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

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

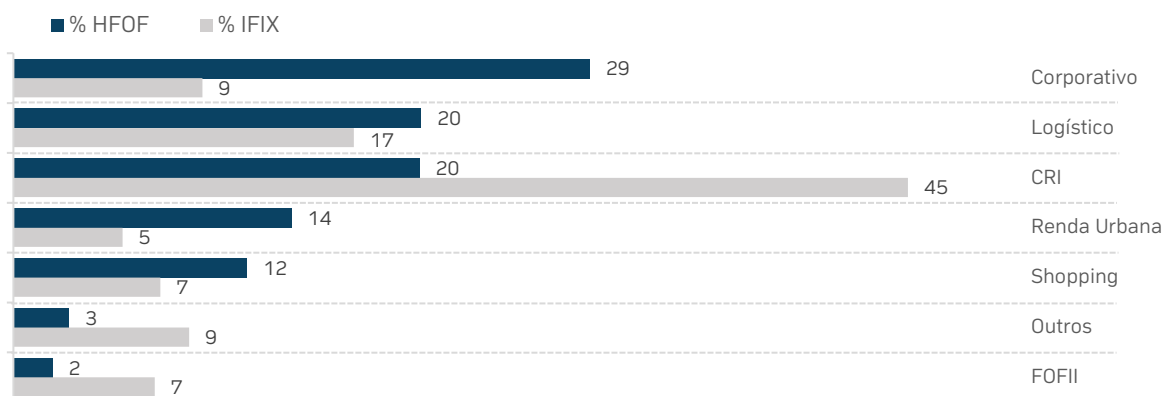
Investimento por classe de ativos (% de ativos)



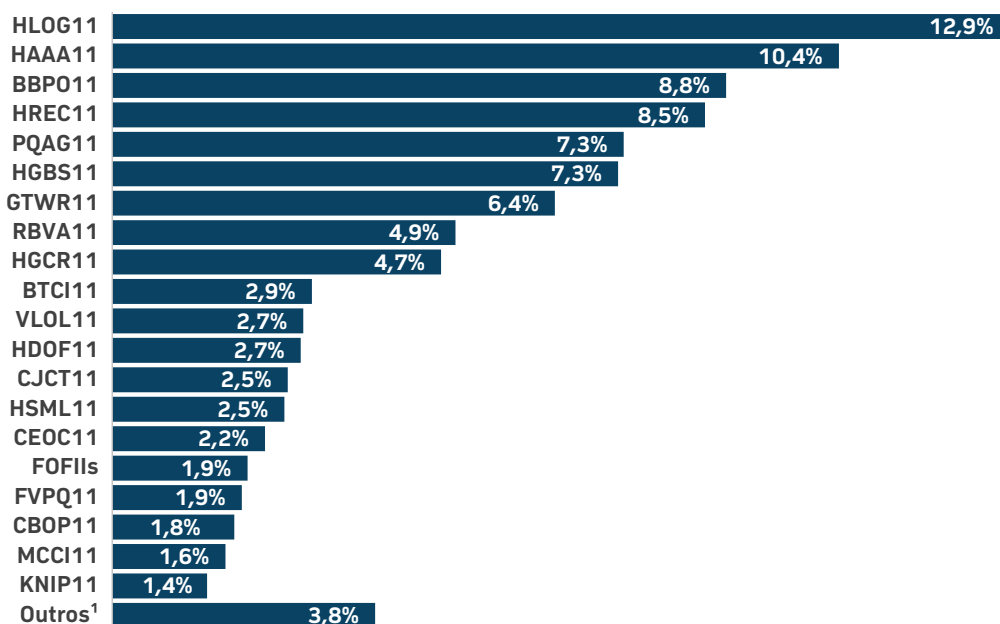
Estratégia (% dos fundos imobiliários)



Comparação Segmentos (% de ativos)



PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido)



¹ Ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% 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\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2023. O pagamento será realizado em 17 de abril de 2023, aos detentores de cotas em 31 de março de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

O resultado contempla as receitas provenientes dos rendimentos recebidos pelos fundos imobiliários investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. No caso de venda de cotas de fundos imobiliários, a parcela correspondente ao lucro/prejuízo (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos e despesas relacionados) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

Cabe ressaltar que após a incorporação foi considerado nas contas do Hedge TOP FOFII 3 o resultado acumulado e não distribuído pelos fundos Hedge TOP FOFII 2, incorporado em janeiro de 2020, em montante aproximado de R\$1,1 mi, e Hedge TOP FOFII, incorporado em julho de 2020, em montante aproximado de R\$ 2,8 mi.

FLUXO DE CAIXA DO FUNDO (em R\$)

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

HFOF11	mar/23	R\$/Cota	1º Sem 2023	R\$/Cota ¹
Fundos Imobiliários	13.623.251	0,59	14.797.905	0,64
Rendimento	14.715.358	0,64	15.414.353	0,67
Ganho de Capital ¹	-1.092.106	-0,05	-616.438	-0,03
IR Ganho de Capital	0,0	0,00	-11	0,00
Receita Financeira	164.145	0,01	142.742	0,01
Renda Fixa	164.145	0,01	142.742	0,01
Total de Receitas	13.787.397	0,60	14.940.647	0,65
Total de Despesas	-727.508	-0,03	-835.248	-0,04
Resultado	13.059.889	0,57	14.105.399	0,61
Rendimento³	14.497.560	0,63	14.497.560	0,63

¹ R\$/cota médio do 1º semestre de 2023

² 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

³ 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)

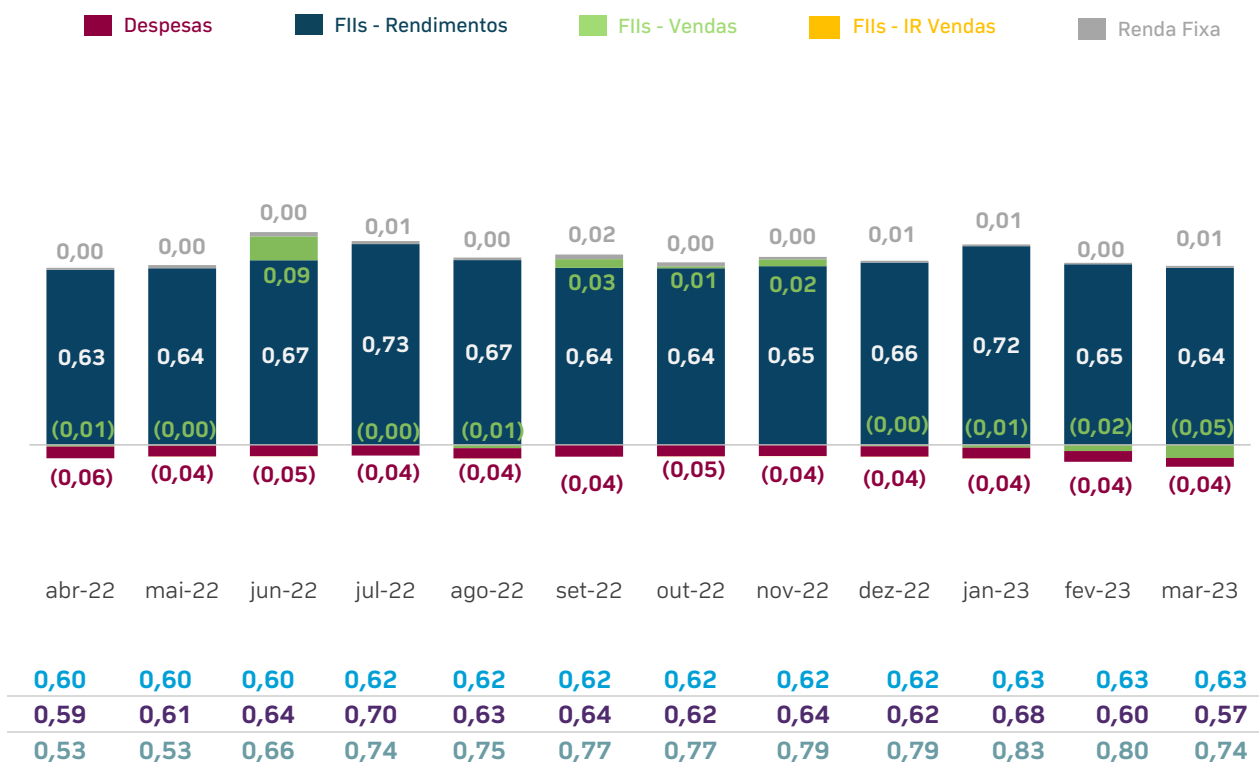
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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 março-23. A Hedge mantém o compromisso de buscar um dividendo competitivo comparado com a indústria de fundos imobiliários através da gestão ativa, gerando resultado através de operações exclusivas, negociações no mercado secundário e na alocação em ativos de qualidade que possibilitem a distribuição de um rendimento consistente.

Cabe destacar que em março o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,74 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.**



Rendimento – Resultado – Saldo de Resultado Acumulado

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mar/23	2023
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	21,1	85,6
Volume médio diário (R\$ milhões)	0,9	1,4
Giro (em % do total de cotas)	1,4%	5,6%

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	2018	2019	2020	2021
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	100,00	92,50	126,99	105,00
Rendimento (R\$/Cota)	5,47	10,44	8,81	7,21
Dividend Yield	5,47%	11,29%	6,94%	6,87%
Cota Final em Bolsa (R\$)	92,50	126,99	105,00	82,00
Ganho de Capital	-7,50%	37,29%	-17,32%	-21,90%
Retorno Total Bruto	-2,03%	48,57%	-10,38%	-15,04%
TIR bruta Mercado	-2,08%	51,39%	-10,81%	-15,60%
CDI Bruto	5,29%	6,00%	2,76%	4,37%
TIR Líq. Mercado	-2,08%	43,53%	-10,81%	-15,60%
CDI Líq.	4,50%	5,10%	2,35%	3,72%
Cota Inicial Patrimonial ¹	96,40	96,30	115,73	99,77
Cota Final Patrimonial ¹	96,30	115,73	99,77	87,36
Dividend Yield	5,67%	10,84%	7,61%	7,23%
Dividend Yield Corrigido ²	6,03%	13,47%	7,75%	7,28%
Ajuste Impostos	0,37%	5,57%	-2,87%	0,13%
Variação Cota PL	-0,10%	20,18%	-13,80%	-12,44%
Retorno Patrimonial³	6,31%	39,22%	-8,92%	-5,03%
IFIX Bruto	2,40%	35,98%	-10,24%	-2,28%

HEDGE TOP FOFII 3 FII	2022	mar-23	YTD	Início ³
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	82,00	65,31	69,69	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	7,3	0,63	1,88	41,11
Dividend Yield	8,90%	0,96%	2,70%	41,11%
Cota Final em Bolsa (R\$)	69,69	64,95	64,95	64,95
Ganho de Capital	-15,01%	-0,55%	-6,80%	-35,05%
Retorno Total Bruto	-6,11%	0,41%	-4,10%	6,06%
TIR bruta Mercado	-6,40%	0,42%	-4,16%	7,67%
CDI Bruto	12,29%	1,17%	3,25%	38,86%
TIR Líq. Mercado	-6,40%	0,42%	-4,16%	7,67%
CDI Líq.	10,45%	1,00%	2,76%	33,03%
Cota Inicial Patrimonial ¹	87,36	77,50	80,88	96,40
Cota Final Patrimonial ¹	81,51	75,85	75,85	75,85
Dividend Yield	8,36%	0,81%	2,32%	42,65%
Dividend Yield Corrigido ²	8,42%	0,80%	0,78%	44,31%
Ajuste Impostos	0,00%	0,00%	0,00%	2,43%
Variação Cota PL	-6,70%	-2,13%	-6,23%	-21,32%
Retorno Patrimonial³	1,72%	-1,34%	-5,45%	25,43%
IFIX Bruto	2,22%	-1,69%	-3,70%	20,22%

128%
do CDI

1,5% a.a.

4,7% a.a.

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

² 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.

³ Cota PL inicial em 27/02/2018.

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
VL0L11	FDO INV IMOB - FII VILA OLIMPIA CORPORATE	Corporativo



DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações
financeiras 2022

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. 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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br