

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



MAIO DE 2023

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	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>10</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>11</b>
GLOSSÁRIO	<b>15</b>
DOCUMENTOS	<b>16</b>



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



## OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge TOP FOFII 3 FII** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento preponderantemente em **cotas de outros FII**, com foco tanto dos rendimentos quanto ganhos de capital no processo de desinvestimento.

## INFORMAÇÕES GERAIS

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 79,53</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Fevereiro de 2018
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 72,00</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 1,66 bi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>72.474</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 0,60% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>23.012.000</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> 20% sobre o que exceder o IFIX – semestral
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HFOF11
	<b>TIPO ANBIMA</b> TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



**Cadastre-se**

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



Disponibilizamos em nosso site a cota patrimonial diária do HFOF ([link](#)). Entendemos que esse movimento vem em linha com o aumento da transparência da indústria, além de ajudar os investidores na precificação mais atualizada do fundo.

Reforçamos que a cota patrimonial de um fundo de fundos é atualizada a mercado diariamente pelo valor de mercado dos papéis que compõem o portfólio.

## **PALAVRA DA GESTORA**

### **CENÁRIO MACRO E POLÍTICO**

Em maio, os mercados consolidaram a virada positiva que se iniciou em abril. O IBOVESPA subiu 3,74% e atingiu 108.335,07 pontos, acumulando uma queda de 1,28% no ano. Ainda na renda variável, o IFIX subiu 5,23% e agora marca 5,10% de valorização no ano. O dólar valorizou-se no mês 1,72% em relação ao real, cotado a R\$5,073 por dólar. Mas, no acumulado do ano, o real apresenta uma valorização de 3,92%. Por fim os juros também tiveram forte queda com a NTN-B de 2028 batendo IPCA+ 5,49%, o que representa uma valorização de 4,69% e o DI de janeiro 2027, indicando um juro acumulado até o vencimento de 10,95% ao ano, com expressivos 7,28% de fechamento da curva em relação ao fim de abril.

Toda essa melhora materializou-se principalmente em razão da percepção de que a trajetória da taxa de juros vai mudar tanto aqui quanto no exterior. Os mercados já estimam que o início da queda dos juros começará na reunião do COPOM de 2 de agosto e a nossa expectativa é que terminaremos o ano com a SELIC próxima a 11,25%.

Mas as boas notícias não param por aí: a balança comercial brasileira apresenta resultado recorde e deve terminar 2023 com um saldo positivo superior a R\$ 66 bilhões. A safra agrícola recorde, da ordem de 310 milhões de toneladas, contribui muito para esse resultado e colabora também para controlar a inflação. Tanto o milho quanto a soja e mesmo a cadeia de proteína animal, apresentam quedas expressivas desde o começo do ano.

No campo político tivemos a aprovação na Câmara dos Deputados do novo arcabouço fiscal que ajudou a melhorar as expectativas em torno de uma perspectiva mais positiva sobre o controle da relação dívida/PIB no Brasil. Devemos ter a aprovação do novo regramento fiscal no Senado ainda em junho e existe a possibilidade de aprovação da reforma tributária antes do recesso parlamentar em julho. Nesse aspecto, o protagonismo do Poder Legislativo tem se feito notar, aprovando com celeridade as medidas econômicas importantes, que contribuem para a atração do capital estrangeiro para o Brasil e barrando medidas que possam, de certa forma representar um retrocesso em matérias já aprovadas em governos anteriores como o marco legal do saneamento, por exemplo.

Outra surpresa positiva que ajudou a consolidar essa virada nos mercados foi a divulgação dos dados do IBGE para o PIB do primeiro trimestre. O crescimento de 1,90% no primeiro trimestre de 2023, em relação ao trimestre anterior, surpreendeu positivamente o mercado e trouxe a expectativa que o PIB possa apresentar um crescimento superior a 2% em 2023.

Falando em estatísticas, outro número positivo foi mais uma queda do índice de desemprego. Mas aqui temos que ter cuidado porque, aparentemente, essa queda verificou-se mais por uma diminuição do número de pessoas que procuram emprego do que por um aumento da oferta de empregos na economia.

Ainda na última semana de junho teremos a reunião do Conselho Monetário Nacional, que pode alterar a meta de inflação para os anos de 2024 e 2025, hoje em 3%, e definir a meta para 2026. Nossa opinião continua sendo aquela manifestada neste espaço em abril, ou seja, achamos que o CMN deveria alterar a meta e postergar a busca por um patamar de inflação de 3% para 2026.

No campo externo, como falamos no início desta carta, o mercado espera que o FED, Banco Central dos Estados Unidos, faça uma pausa na alta de juros na reunião de junho, com o intuito de melhor avaliar os efeitos do aperto monetário realizado até agora que, com dez aumentos sucessivos das taxas de juros, já se tornou a maior concentração de aumentos dos juros em décadas.

Enfim, continuamos otimistas e acreditamos que vamos assistir ao longo do ano uma contínua melhora dos mercados de renda variável com o IFIX e o IBOVESPA atingindo novas máximas e a SELIC caminhando para uma acomodação, podendo já em 2024 voltar para a marca de um dígito.

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

No mês de maio tivemos, acompanhando a melhora do mercado, um aumento do volume negociado pela gestão do HFOF.

Foram R\$ 35 milhões investidos e R\$ 32 milhões em vendas no mercado secundário. Destacamos também o recebimento da amortização dos fundos CJCT e VL0L, que venderam participação nos ativos investidos e somados disponibilizaram R\$15,9 mi de caixa ao HFOF. Entendemos que os novos investimentos realizados com esses recursos tendem a melhorar o resultado recorrente do fundo, além da possibilidade de ganho de capital por estarem negociando abaixo do preço justo.

Os principais investimentos se deram em KNIP e KNCR, fundos de recebíveis imobiliários com foco em ativos high grade. Motivados por um *news flow* ruim para o mercado de crédito, sobretudo para os fundos high yield, o mercado abriu uma oportunidade singular de montarmos posição nos fundos mencionados com um desconto em relação à cota patrimonial próximo das máximas históricas.

Entendemos ser uma oportunidade de alocação em ativos de excelente qualidade trazendo, além de um carregamento atrativo, possibilidade de ganho patrimonial.

Do lado das vendas os destaques se deram em fundos de fundos e de lajes corporativas, que tiveram movimento oposto ao de recebíveis, com forte apreciação das suas cotas e fechando o desconto histórico.

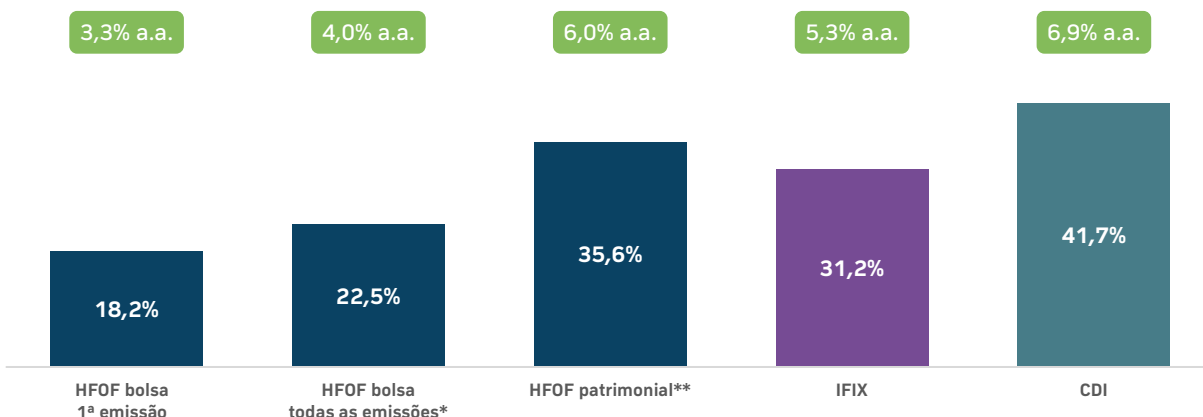
As principais reduções foram em RBRF e MGFF, posições que montamos nos últimos meses e que tiveram importante valorização, além de fundos de ativos corporativos que, em função das valorizações, reduziram o espaço para ganho de capital no curto prazo.

No caso do MGFF vale ressaltar que, em função da volatilidade do papel, boa parte da posição vendida pelo preço médio de R\$ 60,25 tinha sido adquirida dentro do próprio mês de maio pelo custo de R\$ 58,76, mantendo o saldo de cotas no ativo, mas realizando um ganho de aproximadamente 2,5% num curto espaço de tempo em parte da posição.

### RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 35,6%, enquanto o retorno do IFIX foi de 31,2%, 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 63 meses de vida.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/05/2023

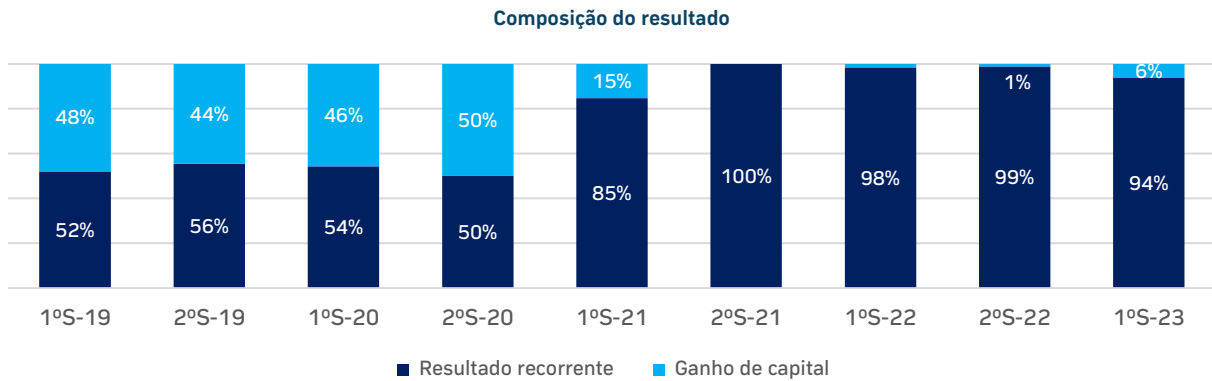


<sup>1</sup> HFOF bolsa Todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

<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

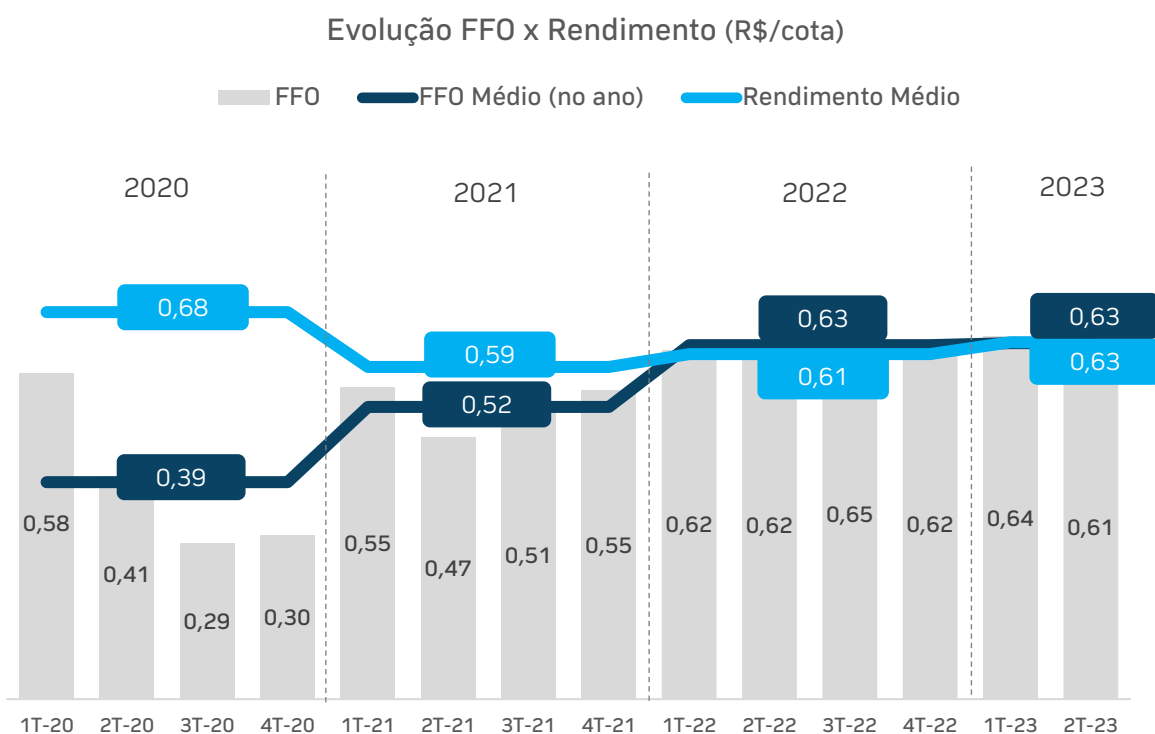
Desde 2021 o mercado de fundos imobiliários se mostrou desafiador para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultaram a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que 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. 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.





## 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 abril, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 11,0%, superior aos 10,2% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo.**<sup>1</sup> Para esse estudo, foi considerado o desconto em bolsa em relação ao valor patrimonial, os custos do fundo, o valor de fechamento dos ativos em abril e os rendimentos distribuídos em maio.

Além do desconto do HFOF de 9,5% 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.

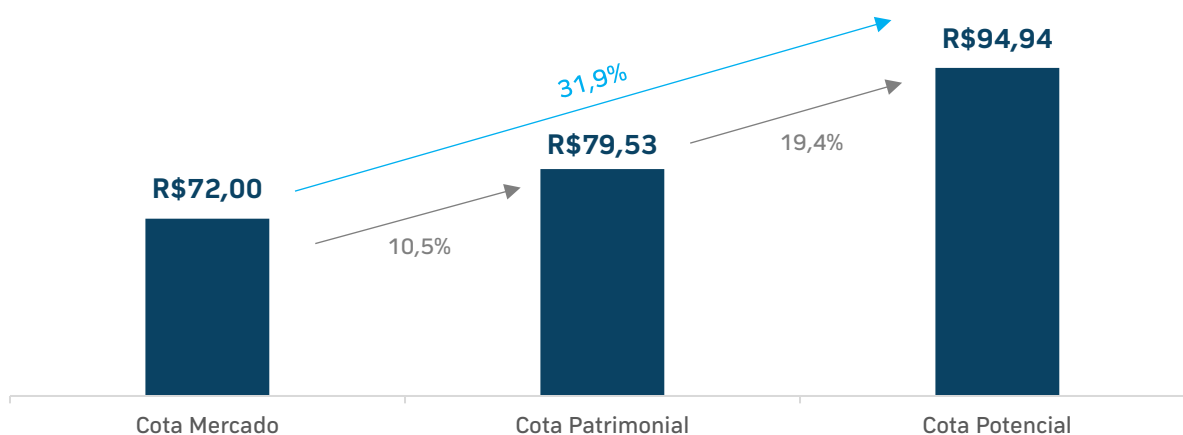
Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 94,94, um **potencial upside de 31,9%** em relação a cota de R\$ 72,00 no fechamento de maio.<sup>2</sup>

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

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

<sup>2</sup> Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 31 de maio de 2023 e o valor patrimonial de 28 de abril de 2023, último disponível.

## Cota potencial HFOF11





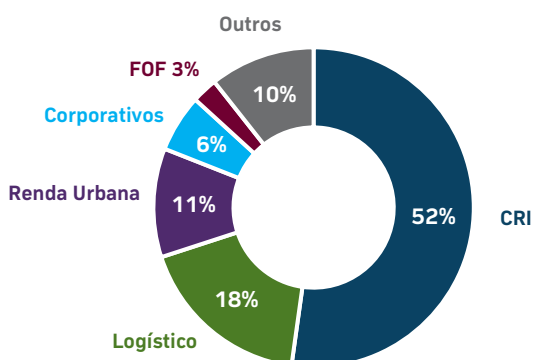
Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	26,51%	-28,37%	-9,47%	-35,15%	54,20%
Mobiliários	22,45%	-5,73%	-9,47%	-14,65%	17,17%
Logístico/Industrial	20,16%	-17,65%	-9,47%	-25,45%	34,14%
Renda Urbana	14,24%	-8,22%	-9,47%	-16,91%	20,35%
Shopping	12,42%	-16,26%	-9,47%	-24,19%	31,91%
Outros	3,25%	18,22%	-9,47%	7,02%	-6,56%
Caixa e Provisões	0,96%	0,00%	-9,47%	-9,47%	10,46%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>-16,23%</b>	<b>-9,47%</b>	<b>-24,16%</b>	<b>31,85%</b>

## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de maio de 2023, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 5,43%, acumulando no ano um retorno positivo de 5,10%.

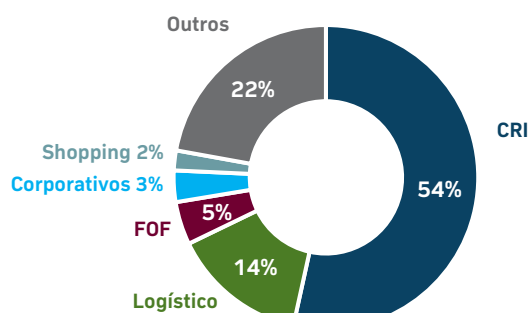
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$5,4 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 12,0bi.

### VOLUME CAPTADO EM 2023



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$ 5,4 bi**

### VOLUME PIPELINE EM 2023



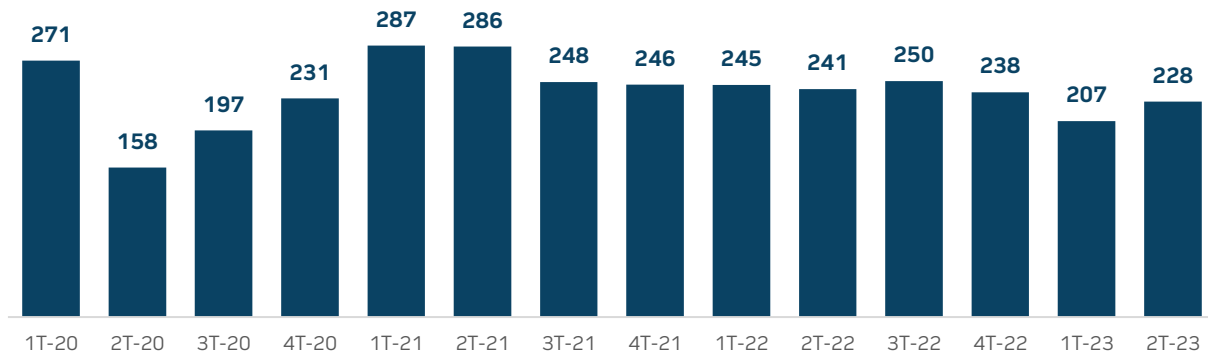
**OFERTAS PIPELINE (maio-23)**  
**R\$ 12,0 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/05/2023.

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\$ 228 mi no segundo trimestre de 2023, patamar que segue inferior ao observado em 2021 e 2022.

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

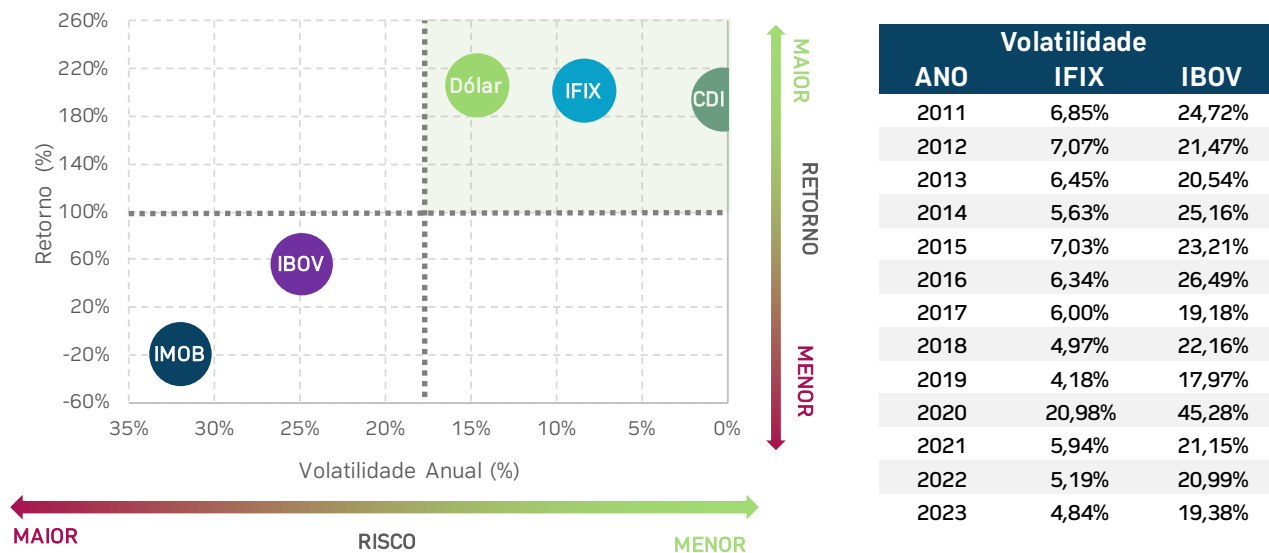


Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 2,16 milhões de investidores em maio de 2023, um aumento de 29% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 40 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 mai/23)



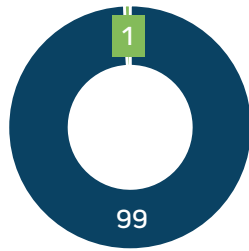
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/05/2023

## CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

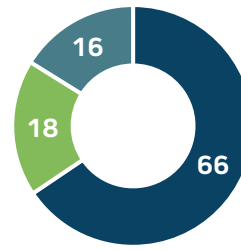
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe  
de ativos (% de ativos)

Estratégia  
(% dos fundos imobiliários)

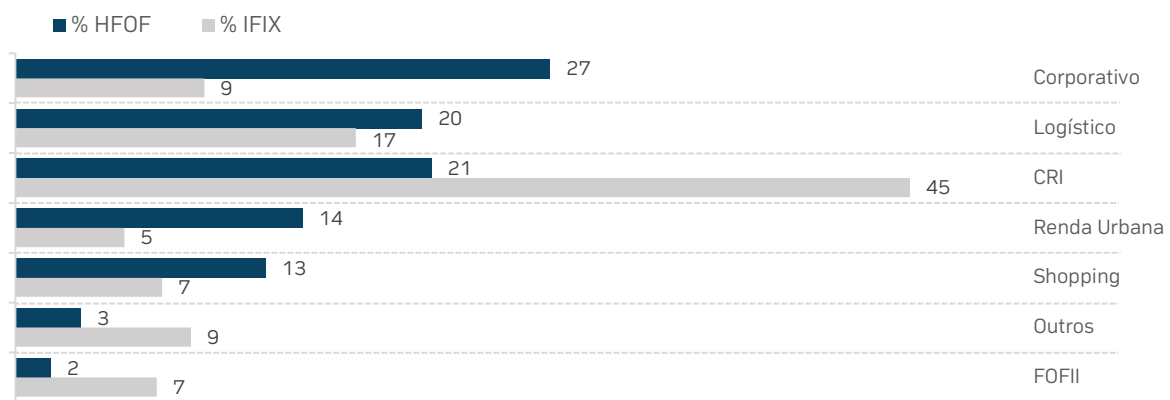


■ Fundos Imobiliários  
■ Renda Fixa

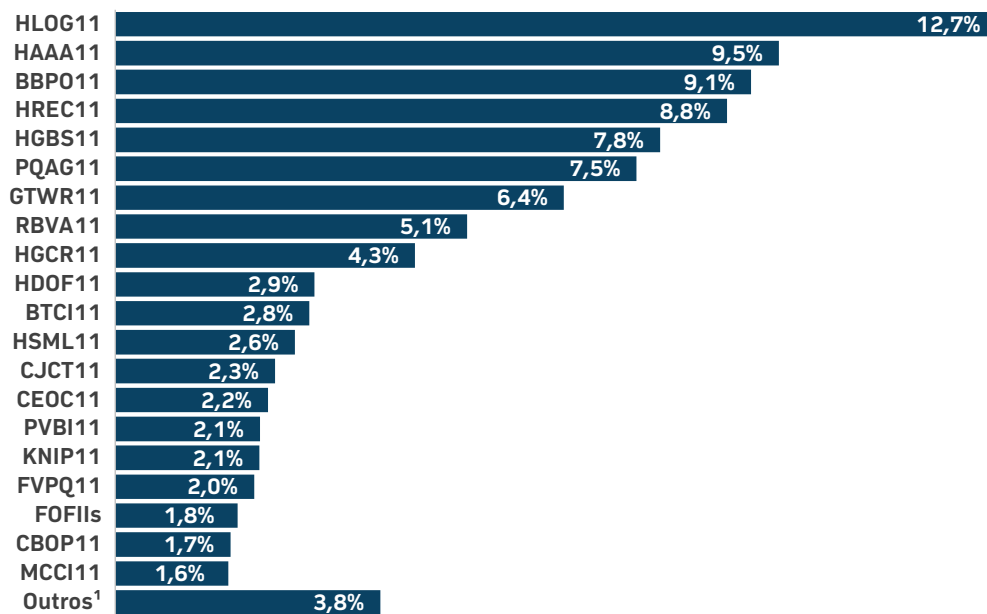


■ Renda  
■ Ganho de Capital  
■ Renda e Ganho

## 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.



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 maio de 2023. O pagamento será realizado em 15 de junho de 2023, aos detentores de cotas em 31 de maio 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.

	mai/23	R\$/Cota	1º Sem 2023 <sup>1</sup>	R\$/Cota <sup>1</sup>
<b>Fundos Imobiliários</b>	<b>21.678.859</b>	<b>0,94</b>	<b>16.060.364</b>	<b>0,70</b>
Rendimento	14.810.537	0,64	15.111.423	0,66
Ganho de Capital <sup>1</sup>	6.868.323	0,30	948.948	0,04
IR Ganho de Capital	0	0,00	-6	0,00
<b>Receita Financeira</b>	<b>162.560</b>	<b>0,01</b>	<b>142.286</b>	<b>0,01</b>
Renda Fixa	162.560	0,01	142.286	0,01
<b>Total de Receitas</b>	<b>21.841.420</b>	<b>0,95</b>	<b>16.202.651</b>	<b>0,70</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>-762.555</b>	<b>-0,03</b>	<b>-837.140</b>	<b>-0,04</b>
<b>Resultado</b>	<b>21.078.865</b>	<b>0,92</b>	<b>15.365.511</b>	<b>0,67</b>
<b>Rendimento<sup>3</sup></b>	<b>14.503.570</b>	<b>0,63</b>	<b>14.498.762</b>	<b>0,63</b>

<sup>1</sup> Valor médio do 1º semestre de 2023

<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

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)

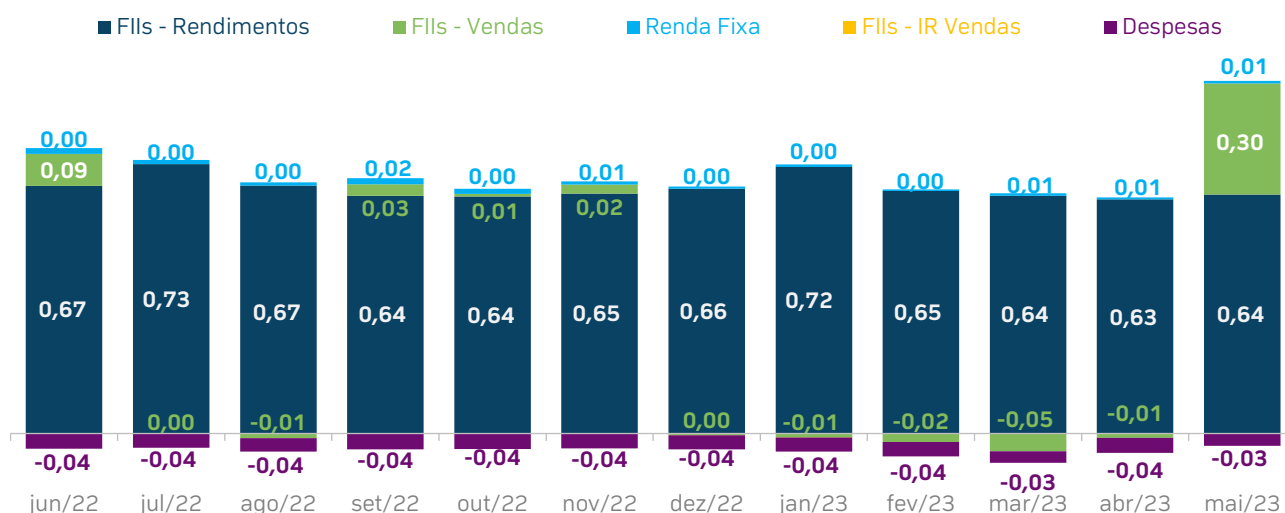
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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\$0,62/cota** no mês de maio-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 maio o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,98 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos**.



	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	Média 12m
Resultado	0,73	0,70	0,63	0,64	0,62	0,64	0,62	0,68	0,60	0,57	0,58	0,92	0,66
Rendimento	0,60	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,62
Resultado Acumulado	0,66	0,74	0,75	0,77	0,77	0,79	0,79	0,83	0,80	0,74	0,69	0,98	-

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mai/23	2023
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	44,2	155,3
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,0	1,5
Giro (em % do total de cotas)	2,7%	10,0%

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%
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>-2,08%</b>	<b>51,39%</b>	<b>-10,81%</b>	<b>-15,60%</b>
CDI Bruto	5,29%	6,00%	2,76%	4,37%
<b>TIR Líq. Mercado</b>	<b>-2,08%</b>	<b>43,53%</b>	<b>-10,81%</b>	<b>-15,60%</b>
CDI Líq.	4,50%	5,10%	2,35%	3,72%
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	96,40	96,30	115,73	99,77
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	96,30	115,73	99,77	87,36
Dividend Yield	5,67%	10,84%	7,61%	7,23%
Dividend Yield Corrigido <sup>2</sup>	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%
<b>Retorno Patrimonial<sup>3</sup></b>	<b>6,31%</b>	<b>39,22%</b>	<b>-8,92%</b>	<b>-5,03%</b>
IFIX Bruto	2,40%	35,98%	-10,24%	-2,28%

HEDGE TOP FOFII 3 FII	2022	mai-23	YTD	Início <sup>3</sup>
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	82,00	66,84	69,69	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	7,3	0,63	3,14	42,37
Dividend Yield	8,90%	0,94%	4,51%	42,37%
Cota Final em Bolsa (R\$)	69,69	72,00	72,00	72,00
Ganho de Capital	-15,01%	7,72%	3,31%	-28,00%
Retorno Total Bruto	-6,11%	8,66%	7,82%	14,37%
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>-6,40%</b>	<b>8,71%</b>	<b>8,00%</b>	<b>18,24%</b>
CDI Bruto	12,29%	1,12%	5,37%	41,71%
<b>TIR Líq. Mercado</b>	<b>-6,40%</b>	<b>7,15%</b>	<b>7,32%</b>	<b>18,24%</b>
CDI Líq.	10,45%	0,95%	4,56%	35,45%
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	87,36	76,54	80,88	96,40
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	81,51	80,16	80,16	80,16
Dividend Yield	8,36%	0,82%	3,88%	43,95%
Dividend Yield Corrigido <sup>2</sup>	8,42%	0,87%	3,34%	49,77%
Ajuste Impostos	0,00%	0,00%	0,00%	2,65%
Variação Cota PL	-6,70%	4,73%	-0,90%	-16,84%
<b>Retorno Patrimonial<sup>3</sup></b>	<b>1,72%</b>	<b>5,60%</b>	<b>2,44%</b>	<b>35,57%</b>
IFIX Bruto	2,22%	5,43%	5,10%	31,22%

126%  
do CDI

3,3% a.a.

6,0% a.a.

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

<sup>2</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>3</sup> 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](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.



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)