

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



SETEMBRO 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	11
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	12
DESEMPENHO DO FUNDO	13
GLOSSÁRIO	17
DOCUMENTOS	18



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 82,88

COTA DE MERCADO

R\$ 79,49

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,91 bi

QUANTIDADE DE COTISTAS

76.563

QUANTIDADE DE COTAS

23.027.000

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro de 2018

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IFIX – semestral

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HFOF11

TIPO ANBIMA

TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês marcado pela mudança de percepção do mercado em relação à taxa de juros nos Estados Unidos e seus impactos nas principais economias. Caiu a ficha para os agentes do mercado que as taxas de juros definidas pelo banco central americano (FED) podem subir mais e permanecer altas por mais tempo. Isso ocorre, pois, a economia americana continua aquecida, conforme demonstram os principais indicadores de emprego, como abertura de novas vagas ainda em grande quantidade e baixo número de pedidos de seguro-desemprego. A inflação acumulada dos últimos doze meses está em torno dos 3,70%, portanto longe da meta de 2,00%, o objetivo a ser atingido pelo FED.

Com isso completamos um ciclo de expectativas de mercado, fomos do hard landing para o soft landing e daí para o no landing e, agora, estamos de volta a algo parecido com a expectativa inicial, com uma grande surpresa em relação ao fato da política econômica mais apertada não estar conseguindo reduzir o ritmo da aquecida economia americana. Assistimos aos juros dos Treasury Bonds do governo americano atingirem as máximas dos últimos dezesseis anos, ou seja, desde a eclosão da crise do subprime em 2007/2008, com o 10y batendo acima de 4,80% e o 30y rompendo a barreira dos 5,00% e derrubando a bolsa americana, tendo como referência o S&P 500, que finalizou o mês de setembro em 4288 pontos, representando uma baixa de -4,9% no mês. Essa alta de juros no mercado americano trouxe como consequência o fortalecimento do dólar em relação às principais moedas do mundo, o euro chegou a flertar com o patamar de 1,05 USD / EUR e o real que chegou a 5,22 BRL / USD. Outro fator de forte impacto no mês foi a sequência de alta do petróleo, o barril de Brent chegou a ser negociado acima de U\$95 na bolsa de Londres, o que representa uma alta de 9,7% em setembro.

O mercado brasileiro, como já foi dito, sofreu bastante com a alta dos juros futuros nos EUA. Tivemos uma alta expressiva nas taxas expressas no mercado futuro de DI. Se pegarmos o Jan/25, ele terminou o mês a 10,84%, representando uma alta de 31 pontos-base e o principal impacto se deu no câmbio, com o dólar futuro atingindo a cotação de 5,24 contra o real em 6 de outubro. Apesar desse cenário, o índice Bovespa, que chegou a bater 113.366 pontos, encerrou o mês a 116.565 pontos, com uma variação mensal positiva de 0,7%, e acumulando alta de 6,2% no ano. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 0,2% no mês e agora avança 12,3% no ano, sendo o sexto mês de alta consecutivo.

Cabe lembrar que por aqui tivemos nossa própria contribuição para o desânimo dos mercados, não se podendo jogar toda a culpa na política monetária do FED. As discussões sobre a reforma tributária têm tido dificuldades em avançar no Senado e já contam com mais de 300 emendas, assim como a questão fiscal vem ganhando projeção na medida em que esquentam os debates sobre o orçamento do governo federal em 2024. A peça orçamentária enviada pelo governo ao Congresso prevê déficit primário zero em 2024 e as projeções dos economistas dos principais agentes econômicos estão em um patamar de 0,80% de déficit. Dessa forma, surge pressão para que o governo mude a sua previsão. Nossa opinião é que o orçamento deve ter a previsão de déficit primário em zero para funcionar como meta desse Governo, passando essa sinalização para a sociedade e, caso haja um descumprimento dessa meta ao final do ano, deve entrar em vigor o regramento previsto no novo regime fiscal do Governo Federal, o chamado arcabouço fiscal que foi criado justamente para esse fim e deve funcionar como um freio para os gastos em 2025, evitando uma explosão da relação dívida/PIB nos anos seguintes.

A principal consequência desse debate foi a mudança da expectativa de mercado em relação ao fim do atual ciclo de afrouxamento monetário. Nas semanas que se seguiram ao primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil no ano, que surpreendeu o mercado com um corte de 0,50% em 02/agosto, o mercado futuro, expresso pelo contrato futuro de DI com vencimento em Jan/2025, chegou a indicar uma taxa de juros para o fim de 2024 ao redor de 8,75% e, na primeira semana de outubro, esse mesmo futuro indicava o patamar de 10,75%. Cabe lembrar que nas últimas nove semanas a Focus, pesquisa que o BACEN promove junto aos agentes financeiros, esteve constante em 9,00% para 2024. Esses números expressam bem a magnitude da mudança de expectativas no mercado e indicam uma diminuição do espaço que o BACEN vai ter para reduzir os juros.

Não podemos deixar de mencionar as medidas que impactam o mercado de fundos imobiliários previstas na MP 1184 e agora colocadas dentro do PL 4173, cujo relator, Deputado Pedro Paulo do União Brasil-RJ, já apresentou



algumas mudanças, fixando em 300 investidores o número mínimo para que um FII tenha isenção na distribuição de rendimentos, além da manutenção da frase onde é mencionado que para se ter direito à isenção na distribuição de dividendos, esses fundos devem apresentar “efetiva negociação”, sem a especificação do que isso significa, já que qualquer negociação é uma efetiva negociação.

Enfim, continuamos acreditando nos mercados de renda variável, em especial, os FII e as ações. Temos visto como positivo o comportamento da inflação, mesmo com a alta do petróleo. O crescimento do PIB tem indicado um potencial para maior aumento do consumo, o que também é positivo, mas temos que estar atentos ao comportamento do mercado de juros. O Banco Central deve promover mais dois cortes de 50 pontos-base ainda este ano como afirmou na ata de sua última reunião, mas o ritmo de cortes para o próximo ano e o patamar que será estabelecido para o juro terminal desse ciclo vão depender do ajuste fiscal que o governo promover.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments



PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

Investimentos do HFOF em fundos Hedge

Temos recebido questionamentos acerca da concentração dos investimentos do HFOF em outros fundos imobiliários geridos pela Hedge.

Aquilo que poderia ser visto como uma ineficiência, é vista por nós como um ponto positivo e diferencial do produto.

Abaixo vamos explorar melhor o racional.

DNA Imobiliário

Além de contar com um gestor que possui aproximadamente 40 anos de trajetória no mercado financeiro, o time de gestão da Hedge compreende um amplo histórico em investimentos imobiliários.

Desde seu início na Hedging-Griffo, em 2003, são 20 anos buscando identificar oportunidades imobiliárias, estruturar teses de investimento, e conduzindo o dia a dia da gestão dos imóveis do seu portfólio.

Contamos com um time especializado em mercado imobiliário, com competências complementares para originação, análise, engenharia, gestão comercial, operacional e jurídica de imóveis de diversos segmentos, tanto para ativos de renda como desenvolvimento.

Entendemos, inclusive, que parcela relevante do sucesso de um investimento imobiliário se dá não apenas pela correta alocação de capital, mas também pela proximidade e acompanhamento dos empreendimentos.

Alinhamento e Portfólio

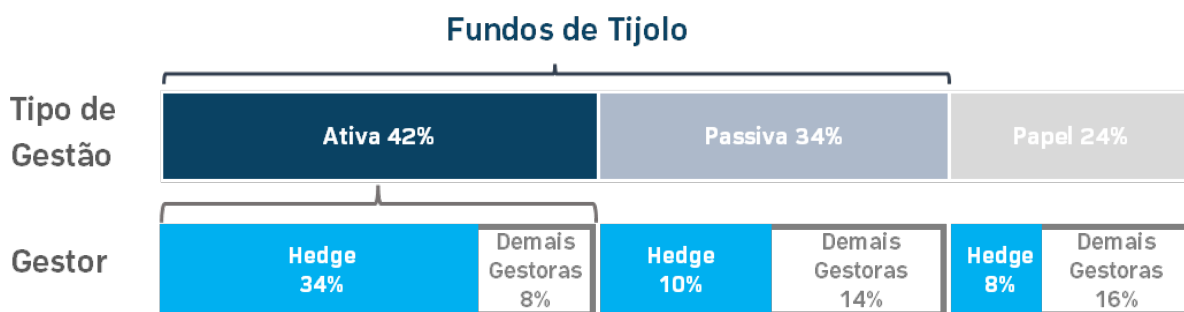
As oportunidades imobiliárias originadas diretamente pelo time da Hedge são estruturadas por meio de veículos financeiros, visando otimizar a governança, liquidez, estrutura tributária e de capital.

Desta forma, nada mais natural que o HFOF, um veículo com mandato para capturar valor nos diversos segmentos imobiliários, esteja posicionado nos ativos alinhados com a estratégia de gestão Hedge.

Assim como os atuais “FII hedge-funds” permitem a possibilidade de alocar recursos tanto em ativos listados como em projetos imobiliários, o HFOF faz isto desde seu início há 5 anos, por meio do investimento em empreendimentos e projetos imobiliários envelopados em estruturas de investimentos.

Mais do que um fundo de fundos que replica de forma passiva uma cesta com os principais gestores de mercado, enxergamos o HFOF como um veículo com o DNA Hedge, com investimentos estruturais em que enxergamos os imóveis-lastro, por vezes por meio de fundos passivos, como também em alocações realizadas em oportunidades de mercado.

O gráfico abaixo demonstra esta estratégia.





Mas e a taxa sobre taxa?

A Hedge tem como um de seus pilares o alinhamento de interesses com seus investidores e costuma praticar taxas abaixo da média de mercado.

No caso do HFOF não é diferente: o fundo cobra 0,60% ao ano sobre seu valor de mercado para os serviços de administração, gestão, escrituração e controladoria, valor aproximadamente 44% inferior aos outros 4 maiores fundos de fundos (FOFIs) de gestão ativa da indústria.

O mesmo vale para seus fundos de tijolo, que também apresentam taxas abaixo da média de mercado.

Assim, quando consideramos, também, a taxa de administração dos ativos investidos, ou seja, considerando a dupla camada, a taxa do HFOF ainda é aproximadamente 40% inferior aos demais FOFIs.

Conclusão

A ideia desta seção não foi discorrer sobre cada alocação individualmente, o que buscamos detalhar na seção de movimentações dos relatórios, trazendo o racional dos principais investimentos (ou desinvestimentos) realizados, assim como os resultados obtidos, sendo eles por vezes positivos por vezes negativos.

O objetivo foi trazer para mesa um tema questionado e que na verdade enxergamos como um diferencial do produto e posicionamento, que visa capturar valor além das oportunidades de mercado.

Movimentações

No mês de setembro, o HFOF movimentou R\$ 60,6 milhões, sendo R\$ 32,8 mi em compras e R\$ 27,8 mi em vendas.

O segmento com maior volume negociado foi o de shoppings. Aproveitando o aumento do fluxo comprador em alguns ativos devido a entrada em índices internacionais, realizamos a venda dos fundos com reposição através das emissões em valores abaixo aos transacionados, ou ainda através de operações vendidas (short), alugando as cotas vendidas e recomprando nos dias subsequentes para zerar a operação.

Como falamos anteriormente, estamos atentos a oportunidades de operações vendidas mas ainda temos uma restrição operacional que limita a nossa capacidade. Para essa operação é necessário o depósito de ativos em garantia e a B3 ainda não aceita cotas de fundos imobiliários para essas garantias.

Com a desvalorização de alguns fundos de fundos, voltamos a aumentar a nossa exposição a essa classe de ativo, com ativos com bom dividend yield corrente e potencial ganho de capital.

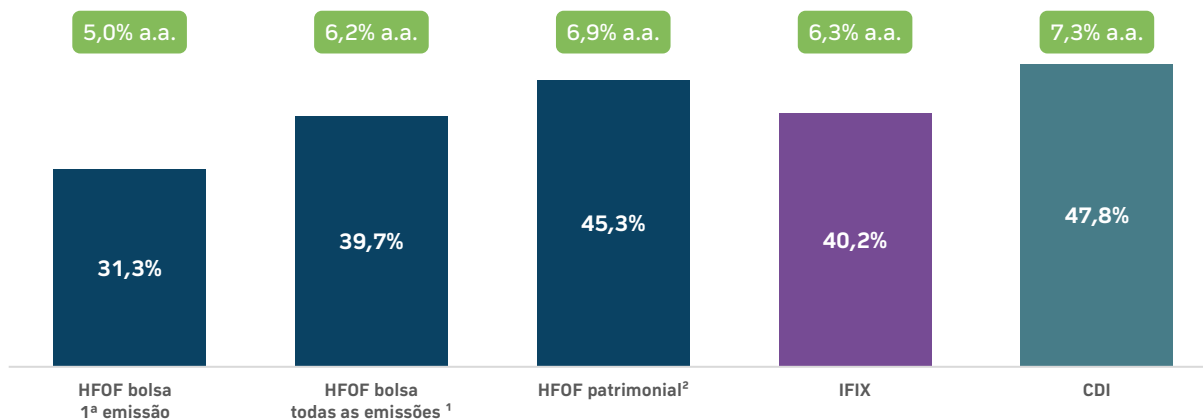
Além disto, também vendemos fundos de CRI negociando próximos ou até com prêmio em relação ao valor patrimonial por outros fundos e segmentos com importante desconto.

Cabe ressaltar que o momento de recuperação do mercado deve trazer novamente para FOFs oportunidades de capturar ganhos, frutos de distorções entre preço de mercado e emissões de cotas.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 45,3%, enquanto o retorno do IFIX foi de 40,2%, 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 67 meses de vida.



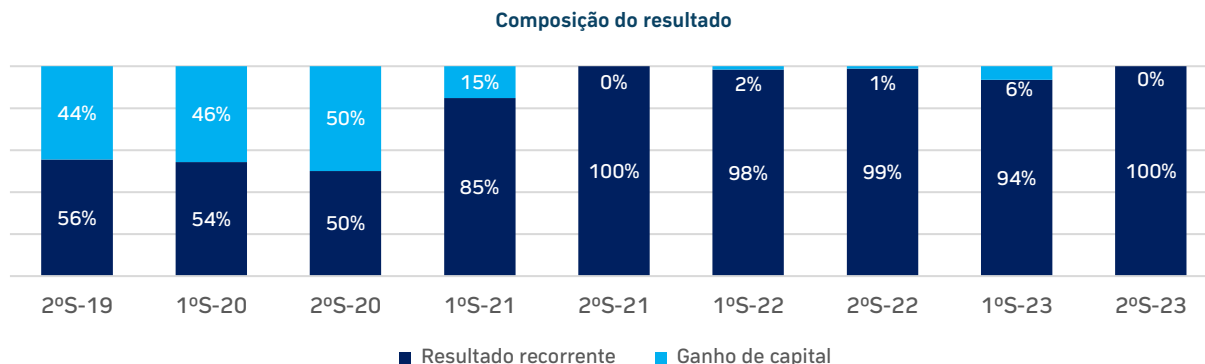
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 29/09/2023

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:



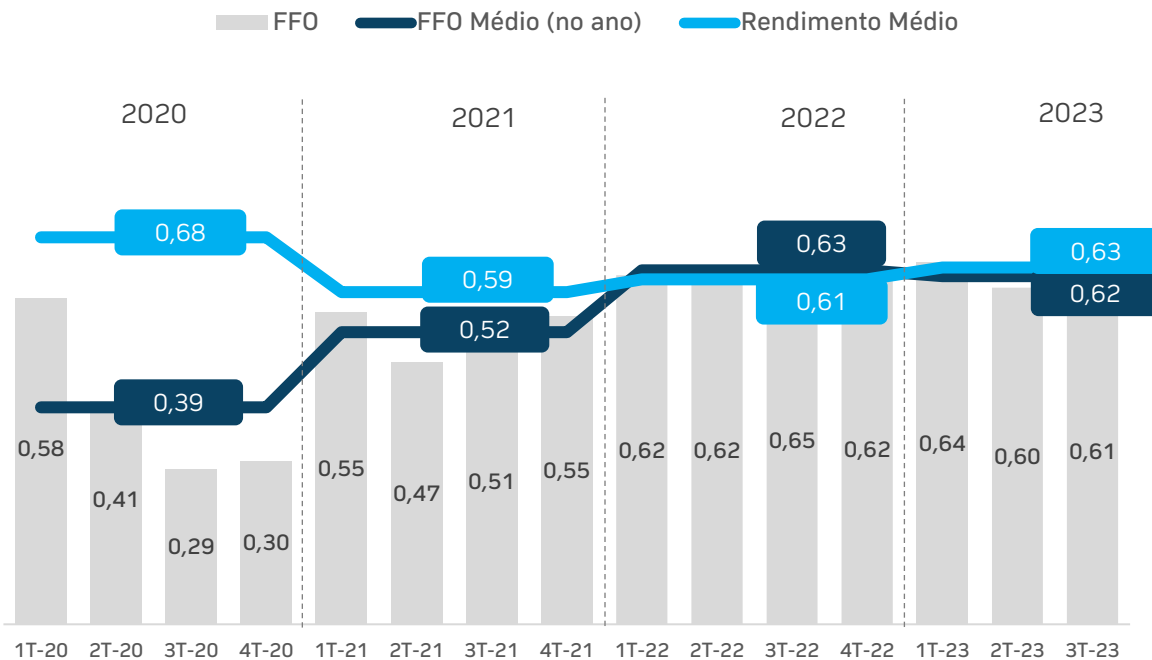
Ao longo dos últimos meses temos observado uma recuperação nos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Esta retomada, em conjunto com as movimentações que realizamos no portfólio, impactaram positivamente o resultado recorrente do HFOF, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração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

Ainda, destacamos que no primeiro semestre de 2023 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 agosto com um desconto de 1,6% 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.

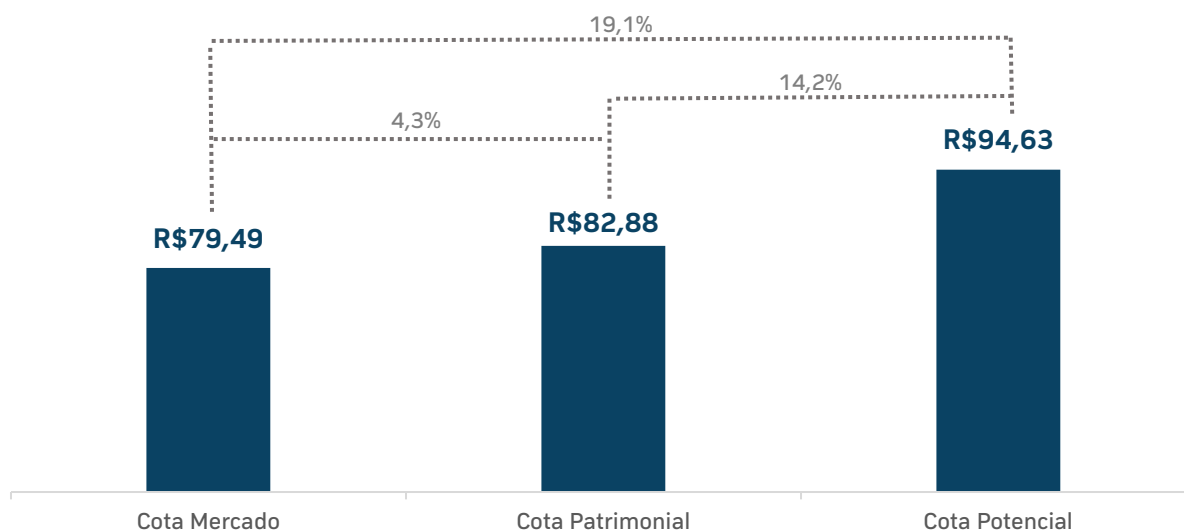
Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 94,63, um **potencial upside de 19,0%** em relação a cota de R\$ 79,49 no fechamento de setembro. ¹

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

¹ Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 29 de setembro de 2023 e os valores patrimoniais de 31 de agosto de 2023, últimos disponíveis.



Cota potencial HFOF11



Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	23,12%	-28,23%	-4,09%	-31,17%	45,28%
Mobiliários	23,61%	-4,68%	-4,09%	-8,58%	9,38%
Logístico/Industrial	20,16%	-14,19%	-4,09%	-17,70%	21,51%
Renda Urbana	14,80%	-0,16%	-4,09%	-4,24%	4,43%
Shopping	13,98%	-7,47%	-4,09%	-11,25%	12,68%
Outros	3,99%	16,50%	-4,09%	11,73%	-10,50%
Caixa e Provisões	0,34%	0,00%	-4,09%	-4,09%	4,26%
Total	100,00%	-12,42%	-4,09%	-16,00%	19,04%

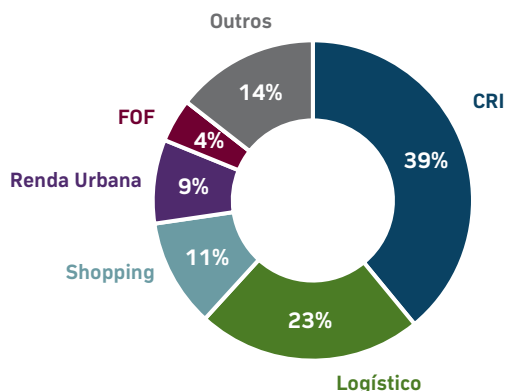


INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de setembro de 2023, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 0,20%, acumulando no ano um retorno positivo de 12,28%.

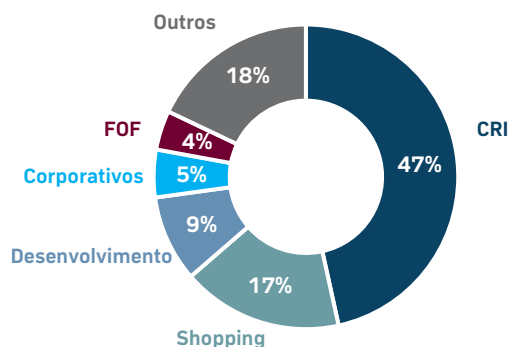
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$13,5 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 14,8 bi.

VOLUME CAPTADO EM 2023



TOTAL CAPTADO
R\$ 13,5 bi

VOLUME PIPELINE EM 2023



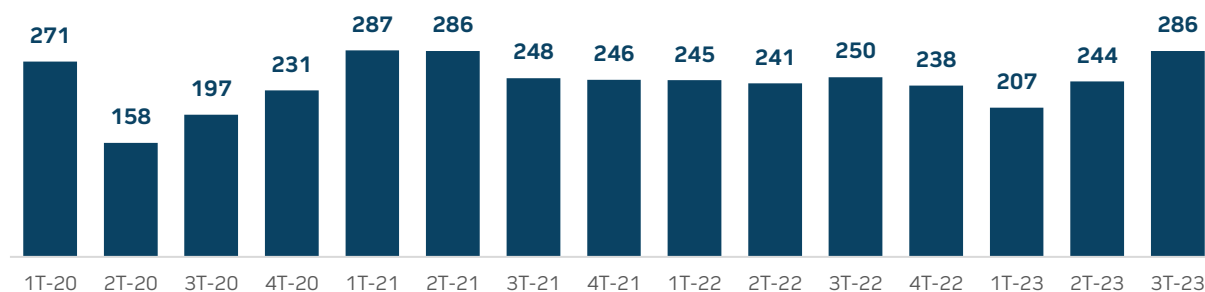
OFERTAS PIPELINE (setembro-23)
R\$ 14,8 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 29/09/2023.

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\$ 286 mi no terceiro trimestre de 2023, patamar próximo ao primeiro semestre de 2021. O aumento expressivo da negociação ocorreu com a alteração na participação de alguns fundos imobiliários em índices internacionais, que são replicados por ETFs (*Exchange-Traded Funds*).

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



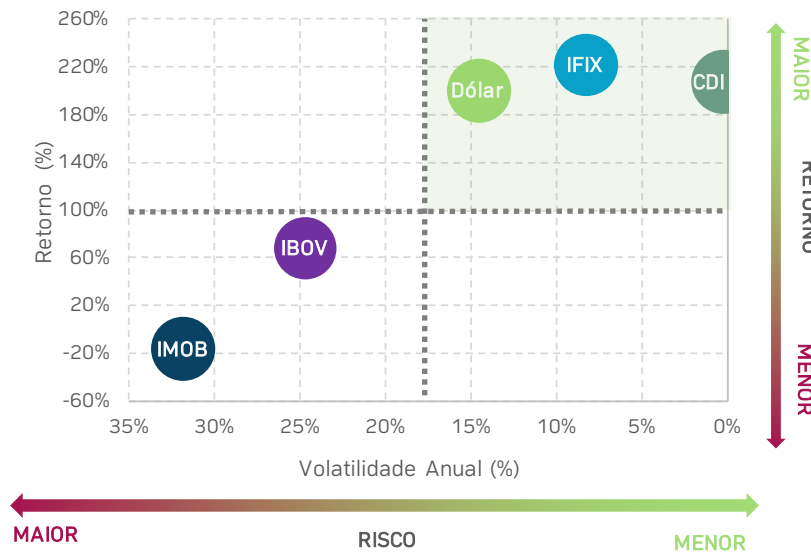
Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 2,37 milhões de investidores em setembro de 2023, um aumento de 25% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 39 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 set/23)



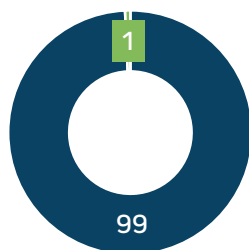
Volatilidade		
ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	5,19%	20,99%
2023	4,51%	17,77%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 29/09/2023.

CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

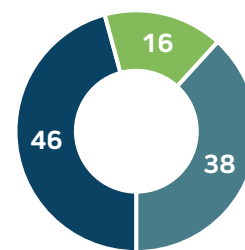
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos (% de ativos)



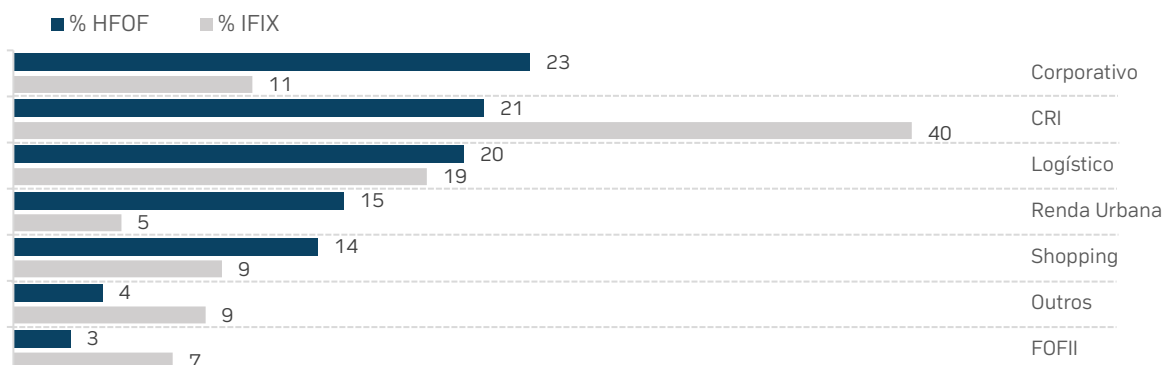
- Fundos Imobiliários
- Renda Fixa

Estratégia (% dos fundos imobiliários)



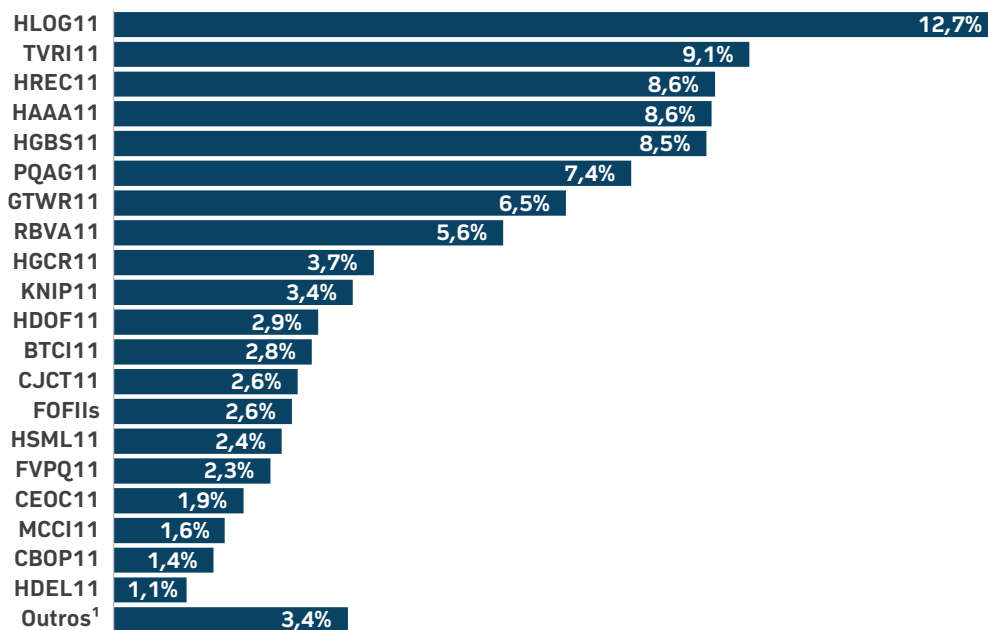
- Renda
- Ganho de Capital
- Renda e Ganho

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 setembro de 2023. O pagamento será realizado em 16 de outubro de 2023, aos detentores de cotas em 29 de setembro 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.

	set/23	R\$/Cota	2º Sem 2023 ¹	R\$/Cota ¹
Fundos Imobiliários	13.942.025	0,61	14.328.920	0,62
Rendimento	14.291.747	0,62	14.667.568	0,64
Ganho de Capital ¹	-348.241	-0,02	-337.243	-0,01
IR Ganho de Capital	-1.480	0,00	-1.404	0,00
Receita Financeira	166.225	0,01	240.571	0,01
Renda Fixa	166.225	0,01	240.571	0,01
Total de Receitas	14.108.250	0,61	14.569.491	0,63
Total de Despesas	-1.102.603	-0,05	-833.389	-0,04
Resultado	13.005.647	0,56	13.736.102	0,60
Rendimento³	14.516.574	0,63	14.510.198	0,63

¹ Valor médio do 2º 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.

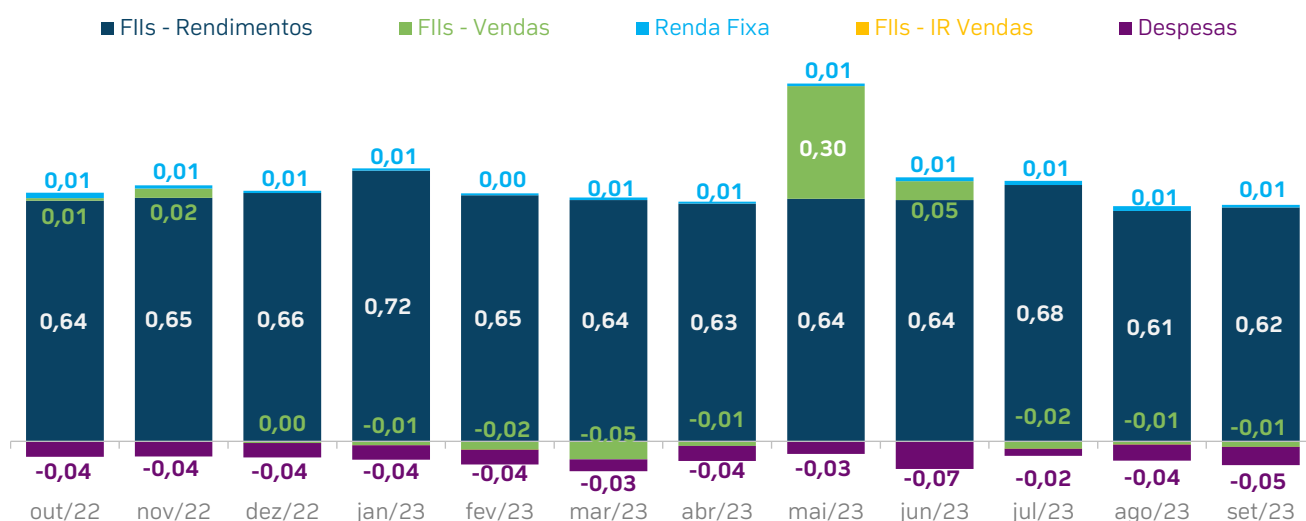
O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

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\$0,58/cota** no mês de setembro-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 setembro o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,87 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos**.



	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	Média 12m
FFO	0,61	0,61	0,63	0,69	0,62	0,61	0,60	0,62	0,58	0,67	0,58	0,58	0,62
Resultado	0,62	0,64	0,62	0,68	0,60	0,57	0,58	0,92	0,63	0,65	0,57	0,56	0,64
Rendimento	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
Resultado Acumulado	0,77	0,79	0,79	0,83	0,80	0,74	0,69	0,98	0,97	0,99	0,94	0,87	-

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	set/23	2023
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	45,3	346,7
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,2	1,8
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	20,6%

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	set-23	YTD	Início ⁴
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	82,00	81,99	69,69	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	7,3	0,63	5,66	44,89
Dividend Yield	8,90%	0,77%	8,12%	44,89%
Cota Final em Bolsa (R\$)	69,69	79,49	79,49	79,49
Ganho de Capital	-15,01%	-3,05%	14,06%	-20,51%
Retorno Total Bruto	-6,11%	-2,28%	22,18%	24,38%
TIR bruta Mercado	-6,40%	-2,29%	23,10%	31,30%
CDI Bruto	12,29%	0,97%	9,98%	47,83%
TIR Líq. Mercado	-6,40%	-2,29%	20,17%	31,30%
CDI Líq.	10,45%	0,83%	8,48%	40,66%
Cota Inicial Patrimonial ¹	87,36	83,94	81,51	95,77
Cota Final Patrimonial ¹	81,51	83,51	83,51	83,51
Dividend Yield	8,36%	0,75%	6,94%	46,87%
Dividend Yield Corrigido ²	8,42%	0,75%	7,56%	56,21%
Ajuste Impostos	0,00%	0,00%	0,00%	2,85%
Variação Cota PL	-6,70%	-0,52%	2,46%	-12,81%
Retorno Patrimonial³	1,72%	0,24%	10,02%	46,25%
IFIX Bruto	2,22%	0,20%	12,28%	40,18%

114%
do CDI

5,0% a.a.

7,1% a.a.

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

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

³ 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.

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



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
TVRI11	TIVIO RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	Renda Urbana



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