

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



NOVEMBRO 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>6</b>
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	<b>9</b>
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	<b>11</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>12</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

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 79,52**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 73,21**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 1,69 bi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**77.182**

### QUANTIDADE DE COTAS

**23.044.389**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro de 2018

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

### TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IFIX – semestral

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HFOF11

### TIPO ANBIMA

TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



### Cadastre-se

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

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

## **PALAVRA DA GESTORA**

### **CENÁRIO MACRO E POLÍTICO**

Com uma impressionante alta de 12,54%, impulsionada pela expressiva entrada de R\$ 21,02 bilhões de investidores estrangeiros, o índice Bovespa foi o grande destaque de novembro e acumula um retorno de 16,04% no ano. Com esse movimento o IBOVESPA ultrapassou o IFIX, que subiu apenas 0,66% no mês e agora acumula uma alta de 10,79% no ano, assumindo a liderança entre os ativos de renda variável. Cabe destacar também o fortalecimento do real em relação ao dólar de 2,52% em novembro, chegando a 6,93% em 2023 quando medida pelo dólar comercial e a queda ao redor de 100 pontos-base nos juros futuros mais curtos (no DI JAN/26, -106 pontos-base no mês e -262 pontos-base no ano). Cabe lembrar que o CDI acumulado no ano encontra-se em 12,04%.

O gatilho para esse movimento de alta, sem dúvida alguma, veio do exterior, principalmente do mercado americano. A divulgação de dados econômicos que demonstram que a inflação vem dando sinais de baixa e a confirmação que a taxa de juros no patamar atual de 5,25/5,50% vem cumprindo o seu papel de desacelerar a economia, trouxeram para os agentes financeiros uma maior convicção de que o ciclo de alta de juros na maior economia do mundo está encerrado e que já no meio de 2024 poderemos ver o banco central americano (FED) começar a baixar a taxa de juros. Essa percepção fez com que a taxa de juros dos Treasury Bonds de 10 anos emitidos pelo tesouro americano caísse de um nível um pouco acima de 5% para algo ao redor de 4,30%, impulsionando os mercados globais, tanto de renda variável quanto de renda fixa.

Enquanto isso, no campo doméstico as coisas vão caminhando lentamente e devemos ter a aprovação final do texto da reforma tributária apenas nas últimas sessões da Câmara dos Deputados antes do recesso parlamentar, que se inicia em 22 de dezembro. Essa reforma, que foi bastante modificada em relação ao seu texto original, terá um impacto menor do que se imaginava inicialmente, principalmente devido às várias exceções setoriais que foram criadas e, mais recentemente, devido ao aumento de ICMS preventivo que alguns estados pretendem fazer. Enfim, pelo menos alguma simplificação tributária haverá, mas com certeza teremos que voltar nesse tema nos próximos anos, assim como teremos que voltar a falar sobre reforma da previdência em breve. A outra pauta importante foi a conclusão da tramitação do PL 4.173, que tratava, entre outros pontos, da tributação de fundos offshore e fundos exclusivos e alterações pontuais nas exigências para que os fundos imobiliários e fiagros mantivessem a isenção de imposto nos dividendos pagos para pessoas físicas, com o aumento do número de investidores mínimo (de 50 para 100) e a inclusão de um teto para investidores com grau de parentesco até o segundo grau no mesmo fundo (30%), sendo que as novas medidas entrarão em vigor já em 2024.

Teremos também nas últimas sessões do Congresso a definição do orçamento do governo federal para 2024 e com isso a última grande batalha parlamentar de 2023 que diz respeito à inclusão de uma previsão de déficit primário zero nas contas do governo. Essa questão ganha relevância porque, pelas regras do dito arcabouço fiscal, aprovado pelo Congresso em 2023, o eventual não cumprimento da meta fiscal leva ao contingenciamento das despesas do governo em 2024. Essa limitação orçamentária em ano em que ocorrerão as eleições municipais tira o sono da classe política e por isso faz com que haja muita pressão do Legislativo, e mesmo de áreas do governo federal, para que a meta seja fixada em níveis mais alinhados com as previsões dos agentes econômicos, algo entre 0,60% e 0,90% de déficit primário para o exercício de 2024. A diferença entre esses dois cenários está em um contingenciamento eventual de R\$ 23 bilhões a R\$ 53 bilhões. Como se vê, são números bastante expressivos.

Isso nos leva ao ponto que mais preocupa, no atual estágio: a política fiscal expansionista que o governo vem deixando claro que pretende implementar. O alerta cabe porque temos um bom momento em que as principais economias do mundo começam um ciclo de afrouxamento na política monetária com previsão de queda nas taxas de juros e maior acomodação da inflação, como podemos perceber em algumas commodities de energia e mesmo no mercado de grãos que acumulam queda razoável no ano e começamos a notar no setor de serviços e na economia em geral, como apontou a alta de apenas 0,10% do PIB brasileiro do terceiro trimestre de 2023 em relação ao segundo trimestre recentemente divulgado. Isso abre um espaço para que o Banco Central do Brasil (BACEN) possa continuar cortando os juros em 0,50% por reunião e caminhe para uma taxa terminal próxima aos 9,00% como já apontam, tanto a pesquisa FOCUS do BACEN (9,25%) quanto o mercado futuro de



juros da B3, expresso no vencimento de janeiro de 2025 (9,50%). Em nossa análise, é imperativo que o governo federal entenda que uma política fiscal expansionista impede que o BACEN possa praticar uma política monetária mais agressiva que leve os juros a patamares que incentivem um maior crescimento da nossa economia. O cenário externo é muito favorável ao Brasil, que com um posicionamento correto em relação a práticas sociais e econômicas, pode se beneficiar muito e entrar em um ciclo de crescimento positivo e constante e sair do eterno voo da galinha que temos vivenciado nas últimas décadas com curtos períodos de crescimento seguidos de estagnação ou mesmo recuos no desenvolvimento econômico.

Acreditamos que o momento favorável para a renda variável deve continuar. Em especial o mercado de fundos imobiliários, que ficou um pouco defasado em relação ao investimento em ações em novembro, devendo fazer um catch up e ter uma boa valorização em dezembro. Notamos que alguns segmentos do IFIX ainda apresentam descontos, quando comparamos o valor de mercado em que eles têm negociado com o valor contábil de suas cotas, especialmente depois das atualizações de valor patrimonial realizadas recentemente pela maioria dos fundos de investimento imobiliário. Isso mostra que além de dividend yield atrativos, entre 9% e 12% dependendo do produto e do segmento e atuação, os FII devem ter ganhos de capital nos próximos meses.

Gostaríamos de desejar a todos os nossos investidores e amigos boas festas e um final de ano com muita alegria, paz e harmonia.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**



## PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

### Movimentações

No mês de novembro, o HFOF movimentou R\$ 38 milhões, sendo R\$ 21,5 mi em compras e R\$ 16,5 mi em vendas.

O segmento com maior volume negociado foi o de Fundo de Fundos com R\$15,9 mi, representando mais de 40% das nossas movimentações. Parte importante deste movimento foi de giros realizados dentro do próprio mês, capturando ganhos e aproveitando a maior volatilidade observada nas cotas destes ativos, principalmente se considerados seu valor patrimonial.

Além dos giros, alteramos estruturalmente a posição em Mogno Fundo de Fundos (MGFF11) a um valor que implicava um relevante desconto em relação ao seu valor patrimonial e que julgávamos ter potencial de destravar valor. O fundo MGFF11 recebeu proposta de aquisição dos seus ativos considerando seu valor patrimonial em uma transação envolvendo outro fundo imobiliário e que entendemos como positiva. Caso aprovada, a transação poderá continuar a destravar valor ao investimento por nós realizado.

Destacamos, também, o aumento da nossa participação em fundos de recebíveis imobiliários com perfil high grade, negociando em níveis de spread próximos das máximas históricas. Realizamos algumas trocas de posições em função dos seus preços relativos, além de termos aumentado a exposição a esta classe. Estes trades também permitiram ao fundo realizar ganho de capital no encerramento de posições.

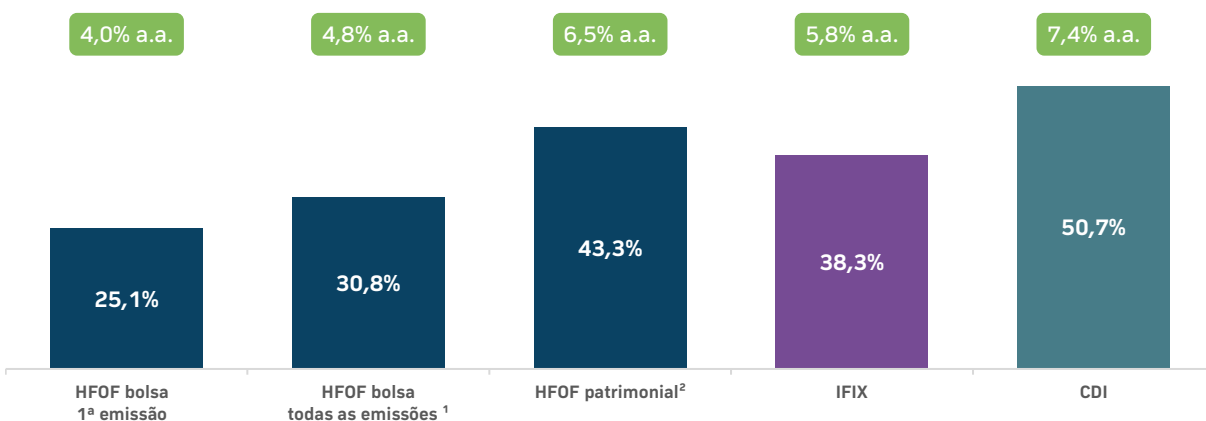
Curioso notar que apesar do cenário de queda de juros beneficiar estruturalmente a precificação dos ativos de tijolo, enxergamos possibilidades de ganhos táticos nos fundos de papel (recebíveis e FOFs) mais rápidas de materializar em função de distorções do mercado, que buscaremos capturar no portfólio do HFOF.

Por fim, participamos da emissão de cotas do TRX Real Estate (TRXF), fundo de renda urbana com boa diversificação e carrego, além de potencial upside na distribuição com as vendas dos ativos que tem realizado nos últimos meses.

### RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 43,3%, enquanto o retorno do IFIX foi de 38,3%, ou seja, o investidor que delegou ao HFOF a alocação na classe de ativo fundos imobiliários teve uma valorização patrimonial mais eficiente do que se tivesse realizado de forma passiva tendo como referência o índice da B3.

Para o investidor que nos acompanha **desde o início do fundo**, em fevereiro de 2018, **o HFOF entregou um rendimento médio de R\$ 0,68/cota/mês** ao longo dos seus 69 meses de vida.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 30/11/2023

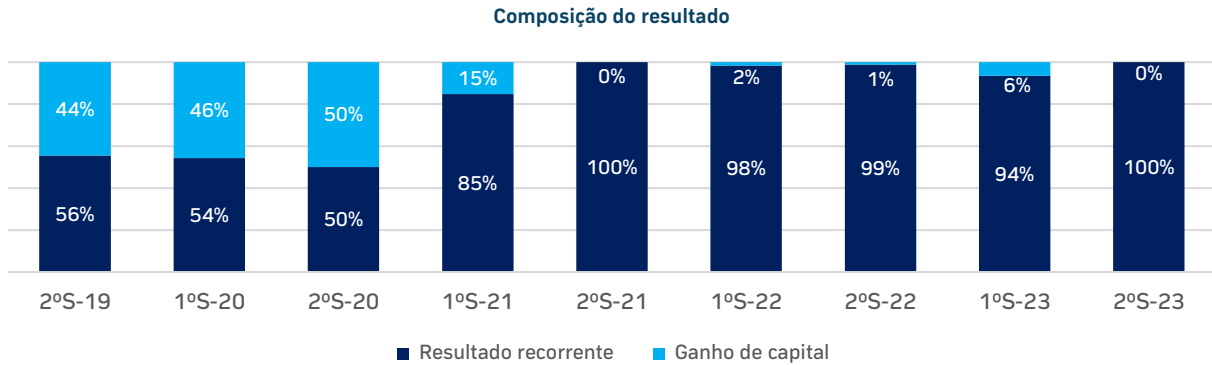
<sup>1</sup> HFOF bolsa Todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

<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

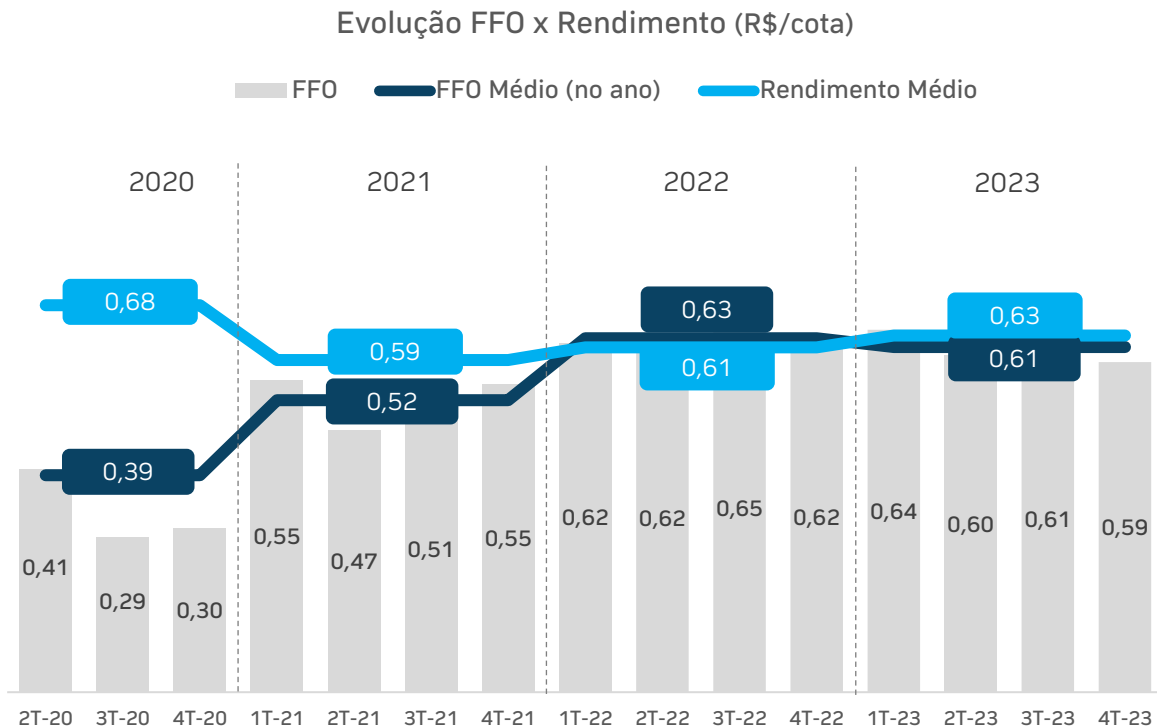
Desde 2021 o mercado de fundos imobiliários se mostrou desafiador para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultaram a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que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

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.**





## INVESTIMENTO EM FUNDO DE FUNDOS

O investimento em fundos de fundos imobiliários possui diversos diferenciais, dos quais destacamos, entre outros:

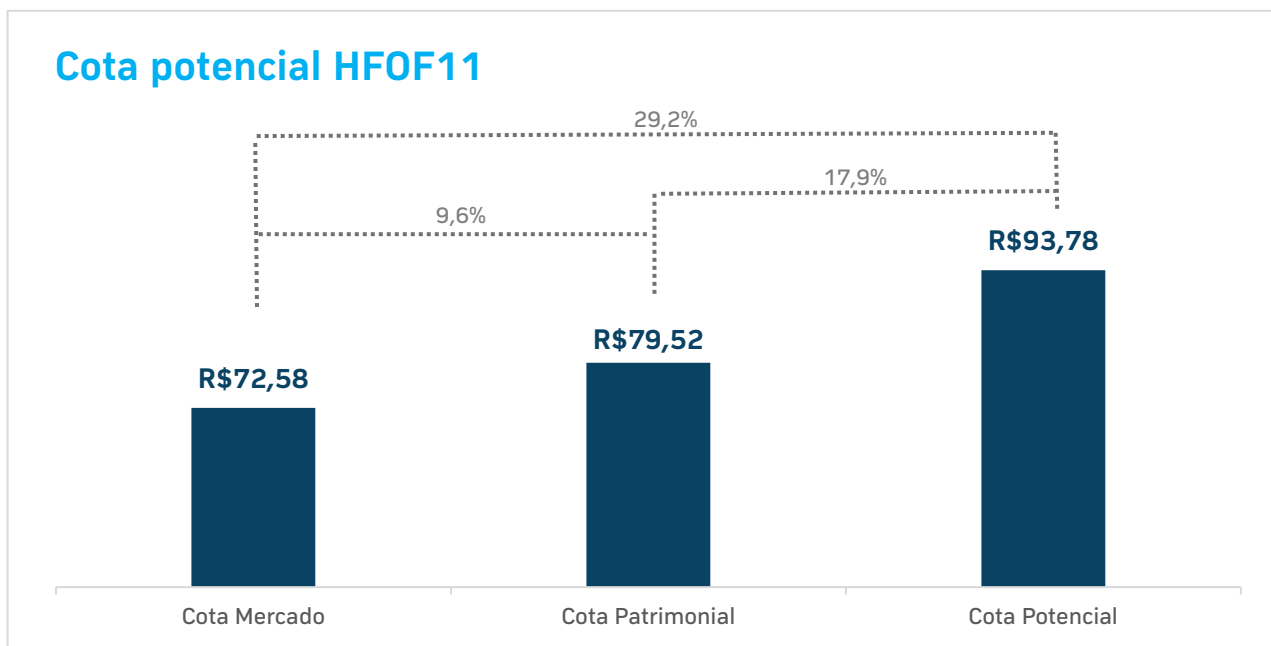
- (i) a gestão de uma equipe profissional especializada, que realiza as análises e negociação dos ativos;
- (ii) a diversificação do investimento, ao comprar com um único fundo uma cesta de ativos;
- (iii) o acesso a investimentos exclusivos, que não são distribuídos ao público em geral;
- (iv) a possibilidade de ativismo pela gestão, de forma a extrair resultado adicional.

Além dos diferenciais apontados, o HFOF fechou o mês de novembro com um desconto de 8,7% 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\$ 93,78, um **potencial upside de 29,2%** em relação a cota de R\$ 72,58 no fechamento de novembro, já descontado o rendimento anunciado.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa dos fundos investidos em 30 de novembro de 2023 e os valores patrimoniais de 31 de outubro de 2023, últimos disponíveis.





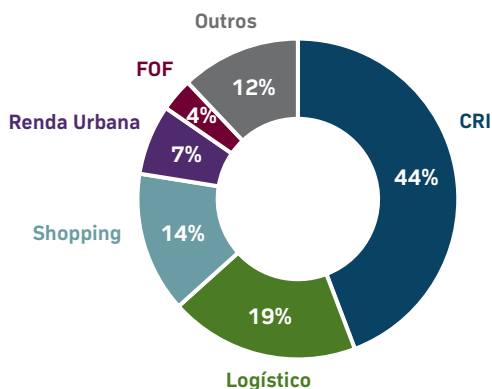
Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	21,8%	-35,1%	-8,7%	-40,8%	68,9%
Mobiliários	23,7%	-4,8%	-8,7%	-13,1%	15,1%
Logístico/Industrial	20,9%	-14,7%	-8,7%	-22,1%	28,4%
Renda Urbana	15,1%	-2,9%	-8,7%	-11,4%	12,9%
Shopping	14,4%	-9,7%	-8,7%	-17,5%	21,3%
Outros	4,2%	17,9%	-8,7%	7,6%	-7,1%
Caixa e Provisões	0,0%	0,0%	-8,7%	-8,7%	9,6%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-15,2%</b>	<b>-8,7%</b>	<b>-22,6%</b>	<b>29,2%</b>

## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de novembro de 2023, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 0,66%, acumulando no ano um retorno positivo de 10,79%.

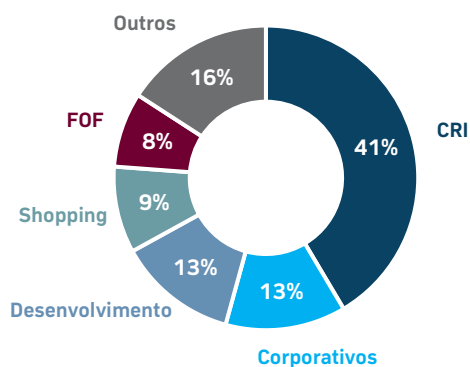
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$19,6 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 16,6 bilhões.

### VOLUME CAPTADO EM 2023



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$ 19,6 bi**

### VOLUME PIPELINE EM 2023



**OFERTAS PIPELINE (novembro-23)**  
**R\$ 16,6 bi**

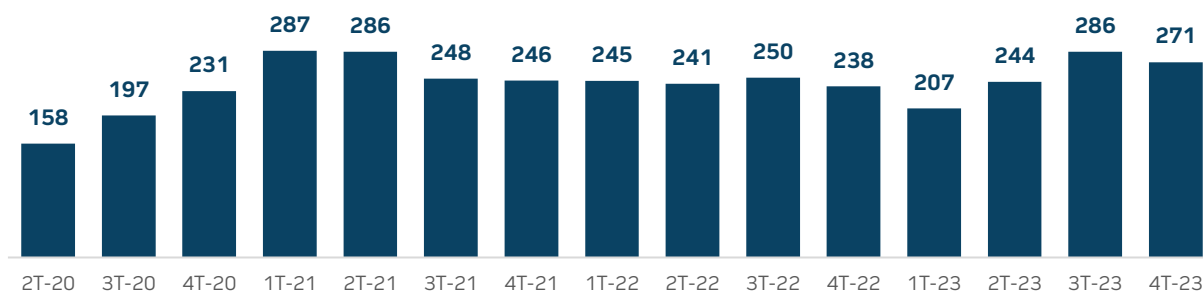
Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/11/2023.

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\$ 271 mi no quarto trimestre de 2023, patamar ligeiramente superior ao segundo semestre de 2021.



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

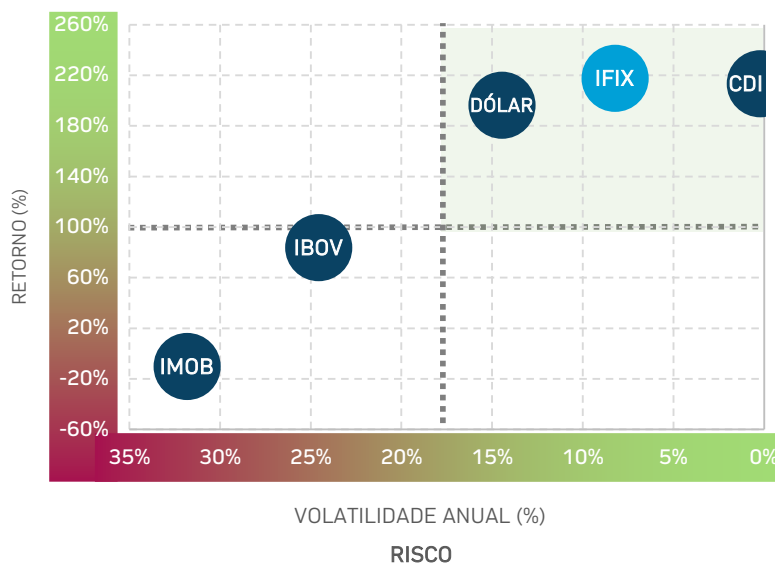


Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 2,45 milhões de investidores em novembro de 2023, um aumento de 25% 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 nov/23)



ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	5,19%	20,99%
2023	4,47%	17,42%

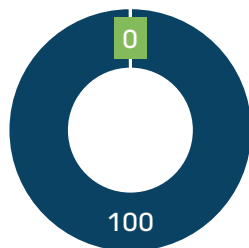
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/11/2023.



## CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

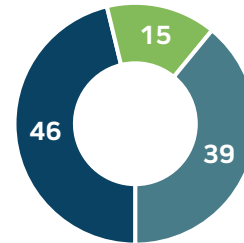
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

**Investimento por classe de ativos (% de ativos)**



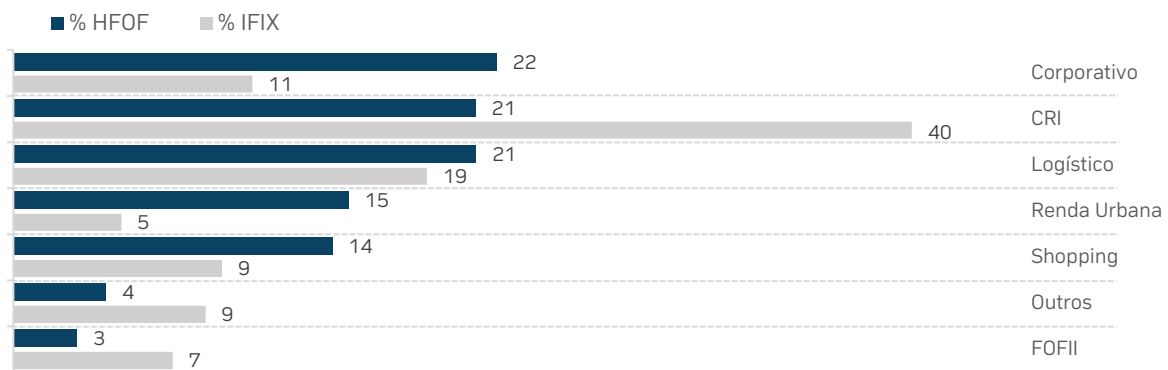
■ Fundos Imobiliários  
■ Renda Fixa

**Estratégia (% dos fundos imobiliários)**

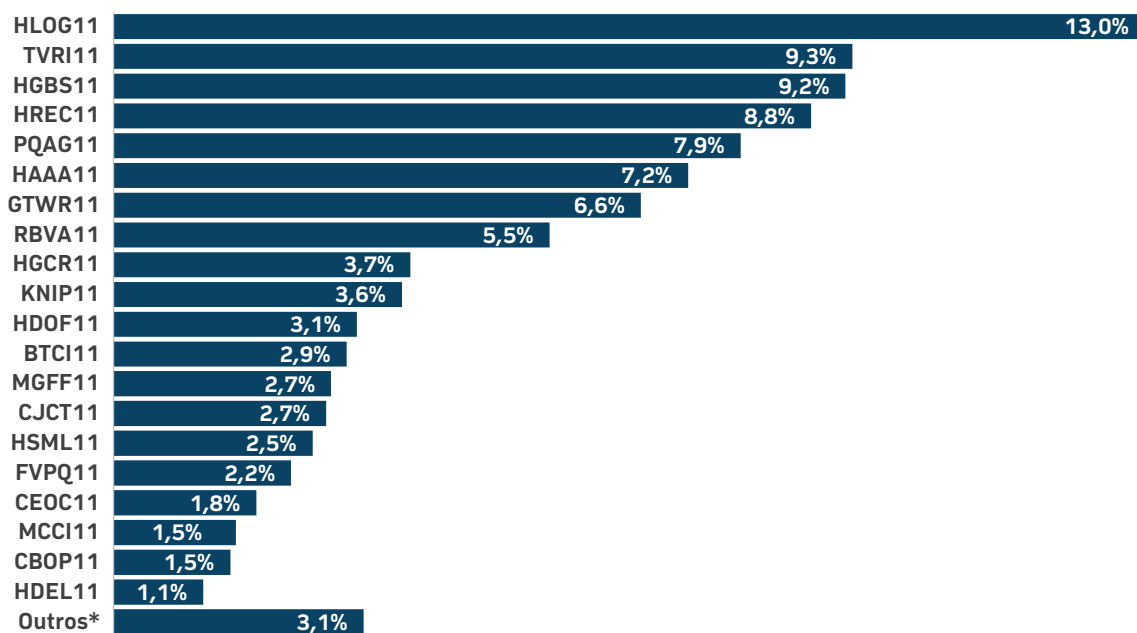


■ Renda  
■ Ganho de Capital  
■ Renda e Ganho

### Comparação Segmentos (% de ativos)



### PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido)



\* 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 novembro de 2023. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2023, aos detentores de cotas em 30 de novembro 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.

	Nov/23	R\$/Cota	2º Sem 2023 <sup>1</sup>	R\$/Cota <sup>1</sup>
<b>Fundos Imobiliários</b>	<b>14.862.316</b>	<b>0,64</b>	<b>14.488.382</b>	<b>0,63</b>
Rendimento	14.242.909	0,62	14.508.930	0,63
Ganho de Capital <sup>2</sup>	620.125	0,03	-19.453	0,00
IR Ganho de Capital	-717	0,00	-1.096	0,00
<b>Receita Financeira</b>	<b>132.052</b>	<b>0,01</b>	<b>200.021</b>	<b>0,01</b>
Renda Fixa	132.052	0,01	200.021	0,01
<b>Total de Receitas</b>	<b>14.994.369</b>	<b>0,65</b>	<b>14.688.403</b>	<b>0,64</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>-927.121</b>	<b>-0,04</b>	<b>-871.090</b>	<b>-0,04</b>
<b>Resultado</b>	<b>14.067.247</b>	<b>0,61</b>	<b>13.817.313</b>	<b>0,60</b>
<b>Rendimento<sup>3</sup></b>	<b>14.517.965</b>	<b>0,63</b>	<b>14.513.298</b>	<b>0,63</b>

<sup>1</sup> Valor médio do 2º 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.

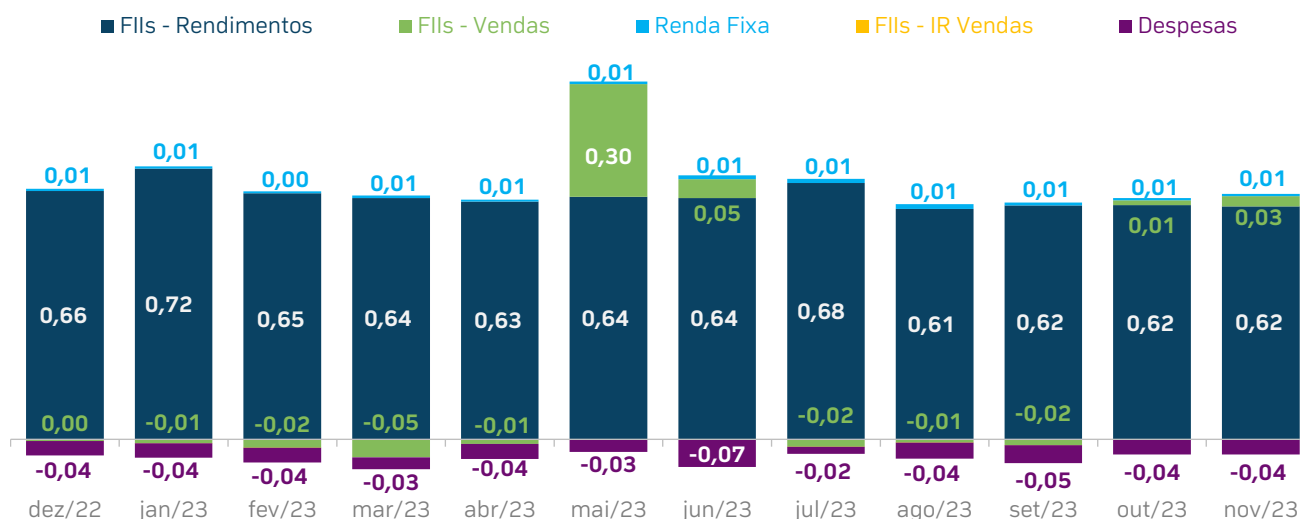
O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

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\$0,58/cota** no mês de novembro-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 novembro o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,82 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.**



	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	Média 12m
FFO	0,63	0,69	0,62	0,61	0,60	0,62	0,58	0,67	0,58	0,58	0,59	0,58	0,61
Resultado	0,62	0,68	0,60	0,57	0,58	0,92	0,63	0,65	0,57	0,56	0,60	0,61	0,63
Rendimento	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
Resultado Acumulado	0,79	0,83	0,80	0,74	0,69	0,98	0,97	0,99	0,94	0,87	0,84	0,82	-

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	nov/23	2023
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	47,3	429,2
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,4	1,9
Giro (em % do total de cotas)	2,8%	25,3%

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	nov/23	YTD	Início <sup>4</sup>
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	82,00	74,60	69,69	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	7,3	0,63	6,92	46,15
Dividend Yield	8,90%	0,84%	9,93%	46,15%
Cota Final em Bolsa (R\$)	69,69	73,21	73,21	73,21
Ganho de Capital	-15,01%	-1,86%	5,05%	-26,79%
Retorno Total Bruto	-6,11%	-1,02%	14,98%	19,36%
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>-6,40%</b>	<b>-1,55%</b>	<b>15,75%</b>	<b>25,11%</b>
CDI Bruto	12,29%	0,96%	12,09%	50,67%
<b>TIR Líq. Mercado</b>	<b>-6,40%</b>	<b>-1,55%</b>	<b>14,69%</b>	<b>25,11%</b>
CDI Líq.	10,45%	0,82%	10,28%	43,07%
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	87,36	80,91	81,51	95,77
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	81,51	79,52	79,52	80,15
Dividend Yield	8,36%	0,78%	8,49%	48,19%
Dividend Yield Corrigido <sup>2</sup>	8,42%	0,78%	9,00%	56,77%
Ajuste Impostos	0,00%	0,00%	0,00%	2,81%
Variação Cota PL	-6,70%	-1,72%	-2,44%	-16,31%
<b>Retorno Patrimonial<sup>3</sup></b>	<b>1,72%</b>	<b>-0,94%</b>	<b>6,56%</b>	<b>43,27%</b>
IFIX Bruto	2,22%	0,65%	10,79%	38,32%

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

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

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

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

**111%**  
do CDI

**4,0% a.a.**

**6,5% a.a.**



## 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
MGFF11	FII MOGNO FUNDO DE FUNDOS	FOFII
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
TVRI11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	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](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](http://hedgeinvest.com.br)