

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



JANEIRO DE 2024

## 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>8</b>  |
| CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS | <b>10</b> |
| DESEMPENHO DO FUNDO                 | <b>11</b> |
| GLOSSÁRIO                           | <b>14</b> |
| DOCUMENTOS                          | <b>15</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\$ 80,81**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 78,00**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 1,80 bi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**77.881**

### 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**

Pode se dizer que janeiro foi um mês sem grandes surpresas, uma vez que a maioria dos ativos se comportou de acordo com as expectativas. Há um alinhamento grande entre o comportamento do mercado e as expectativas dos analistas e especialistas em investimentos. Alguns podem afirmar que a queda do Ibovespa foi exagerada ou ainda uma surpresa, mas o fato é que após as altas de novembro e dezembro, seria natural esperarmos uma correção. Afinal, tivemos um rali de alta bem forte no fim de 2023, mais de 18% em dois meses. Falando em números, em janeiro tivemos uma queda de 4,79% do Ibovespa, com uma saída de recursos dos investidores estrangeiros de R\$ 7,9 bilhões, depois de uma entrada de R\$ 44,85 bilhões no ano de 2023. Tivemos reuniões das autoridades monetárias tanto aqui, quanto nos EUA e o resultado foi o esperado, com o COPOM cortando 0,50% e sinalizando que nas próximas duas reuniões deve seguir no mesmo ritmo e o FED mantendo as taxas e dando sinais de que só vai se movimentar quando a inflação der sinais de se aproximar ou atingir a meta estabelecida pelo FOMC de 2% ao ano, reduzindo qualquer esperança de quedas dos juros americanos já em março. Nesse contexto, o dólar teve uma valorização de 2,32% e o IFIX de 0,67%.

As questões do momento são a exportação da queda da inflação na China para o resto do mundo, o que contribui para a queda da inflação em outros países, e o mantra dos bancos centrais, tanto aqui quanto no mundo desenvolvido, de que, a partir de agora, os movimentos da política monetária serão “*data dependent*”, ou seja, dependerão de dados e do comportamento de variáveis, como a criação de empregos, as questões geopolíticas com sua influência nos preços das commodities e a evolução das questões pertinentes ao equilíbrio fiscal, sendo estes os fatores determinantes para a definição da velocidade e da intensidade dos eventuais cortes de juros que o mercado espera.

Cabe destacar a forte alta da bolsa americana em janeiro, que subiu 1,60% quando olhamos para o SP500, renovando as máximas históricas, principalmente em função dos resultados das empresas de tecnologia nos últimos três meses de 2023, divulgados no começo de 2024.

Por aqui, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Tivemos o anúncio da nova política industrial do governo federal que, de certa forma, tem que ser acompanhada de perto para que nos certifiquemos que não agravará a questão fiscal e assistimos à continuidade da discussão sobre a meta de déficit primário zero que o ministro da Fazenda Fernando Haddad tem defendido. O desafio dos próximos 90 dias será a regulamentação da reforma tributária aprovada no fim de 2023.

Por fim, ainda sobre a questão fiscal, saiu o anúncio oficial do déficit primário de 2023 de 2,12% do PIB ou R\$ 230,5 bilhões. O pior desde 2020, e que ainda pode chegar a R\$ 256 bilhões, pela métrica do Banco Central que deve desconsiderar uma receita do PIS/PASP de R\$ 24 bilhões como primária, esse número é o segundo pior da história, perdendo apenas para o déficit primário de 2020, no auge da pandemia. Pode se dizer que o déficit foi inflado pela antecipação do pagamento de precatórios vencidos em 2022 (R\$ 92,4 bilhões) que poderiam ser quitados no futuro, bem como por desonerações como PERSE que chegaram a tirar R\$ 17 bilhões dos cofres públicos, segundo o Ministério da Fazenda. Aliás, no campo do relacionamento do congresso com o governo, podemos dizer que ele começou tenso, da mesma forma como terminou antes do recesso parlamentar, com as disputas em relação à desoneração de setores da economia que havia sido aprovada pelo congresso e que o governo federal vetou, da mesma forma que as emendas de comissão.

Um destaque de última hora foi a revisão feita pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) nos ativos que podem servir de lastro para alguns dos ativos financeiros que são incentivados com isenção de Imposto de Renda, a saber CRI, CRA, LCI, LCA e LIG. Essas mudanças valem a partir de julho. Na prática, o CMN alterou as regras e prazos da LCA, LCI e LIG. O vencimento mínimo das LCA e das LCI foi de 90 dias para 9 e 12 meses, respectivamente. Foram também especificadas as modalidades de crédito imobiliário usado como lastro no caso das LCI e foram estabelecidas novas vedações e restrições para as emissões de LCA. Além disso no caso das LCI foi retirada a possibilidade de utilização de operações sem conexão com o mercado imobiliário, mesmo se garantido por imóvel.



Nossa expectativa é que a maior restrição aos ativos que podem ser utilizados como lastro para a emissão de CRI e LCI deve diminuir o número de ofertas desses títulos no mercado e com isso o spread em relação aos títulos públicos pós fixados (NTN-B) também deve diminuir. O que acreditamos que irá aumentar muito a demanda por FII e debêntures incentivadas.

Enfim, estamos bastante otimistas com o comportamento dos mercados em 2024. Acreditamos que os FII devem ter destaque nesse cenário, tanto pela redução dos juros quanto pelas restrições impostas pelo CMN aos ativos que podem lastrear os títulos incentivados e isso deve gerar demanda para o mercado de FII.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**



## PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

### MOVIMENTAÇÕES

No mês de janeiro, o HFOF movimentou R\$ 32,3 milhões, sendo R\$ 7,8 mi em compras e R\$ 24,5 mi em vendas.

O principal destaque do mês foram as nossas movimentações em Valora Hedge Fund (VGHF).

Conforme citamos em relatórios anteriores, o HFOF realizou alguns investimentos em FOFs devido ao elevado desconto sobre o valor patrimonial aliado ao bom carregamento oriundo das receitas recorrentes dos FOFs.

Após a aquisição dos ativos do MGCR (Mogno CRI) pelo VGHF, entendemos que poderiam propor a mesma movimentação no MGFF e com isso aumentamos as nossas compras.

Em AGE realizada em dezembro, os cotistas do MGFF aprovaram a venda dos ativos para o VGHF com base em seu valor patrimonial, sendo que o HFOF detinha 9,2% das cotas do MGFF.

Com essa transação, o HFOF passa a deter participação em um fundo maior, com mais liquidez e melhor carregamento, além de capturar o ganho entre o valor de aquisição e o valor patrimonial. Com a liquidação, o HFOF reconheceu o lucro de R\$10 mi (R\$0,44/cota do HFOF), considerando a amortização de parcela em caixa e em cotas de VGHF, tendo como base o valor de mercado do VGHF11 em 29/01/2024, data de referência da entrega das cotas (R\$9,71/cota) e uma **TIR de 44,7% a.a.** nesse investimento. Esta TIR é bastante superior a TIR do IFIX no mesmo período (15,8%), confirmando assim a tese que a alocação setorial em FOF foi correta, o que somado à escolha do ativo em si permitiu com que a estratégia agregasse bastante valor ao nosso portfólio.

Cabe ressaltar que, além de capturar o potencial de valor do ativo, quando da liquidação de um fundo imobiliário o ganho é isento de imposto de renda para fundos imobiliários investidores, potencializando assim o retorno gerado. Dessa forma, para gerar o mesmo ganho de capital líquido, o HFOF deveria vender as cotas de MGFF em bolsa a R\$ 79,06, valor não atingido desde julho/2021.

Importante destacar que o resultado futuro poderá ser alterado dependendo das movimentações no VGHF.

Considerando o tamanho desse investimento, ao longo do mês de janeiro realizamos um short em VGHF, antecipando a venda de 27% da nossa posição antes da entrega das cotas de VGHF na liquidação de MGFF.

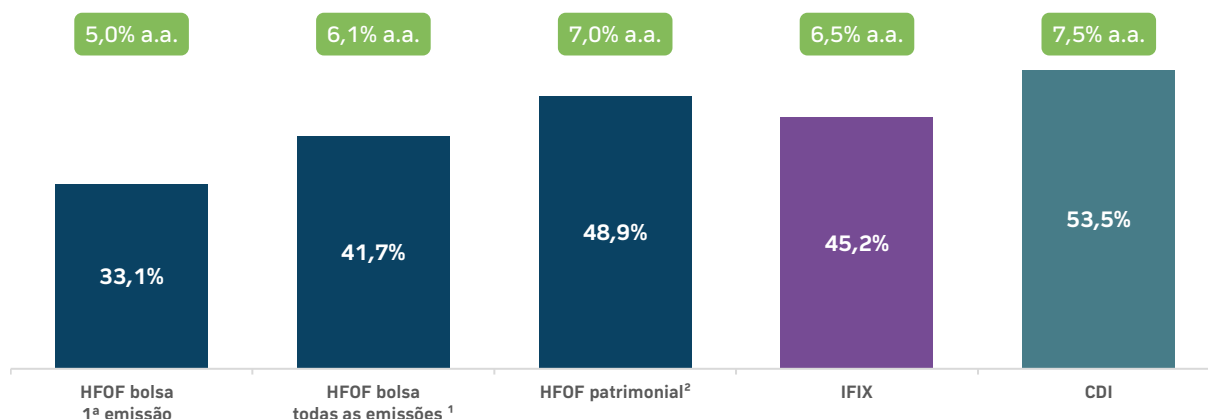
Além dessas vendas, aumentamos a participação em alguns FOFs e fizemos alguns giros em fundos de CRI para aquisição de fundos mais descontados e com mesmo perfil de risco.

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

### RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 48,9%, enquanto o retorno do IFIX foi de 45,2%, 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 71 meses de vida.



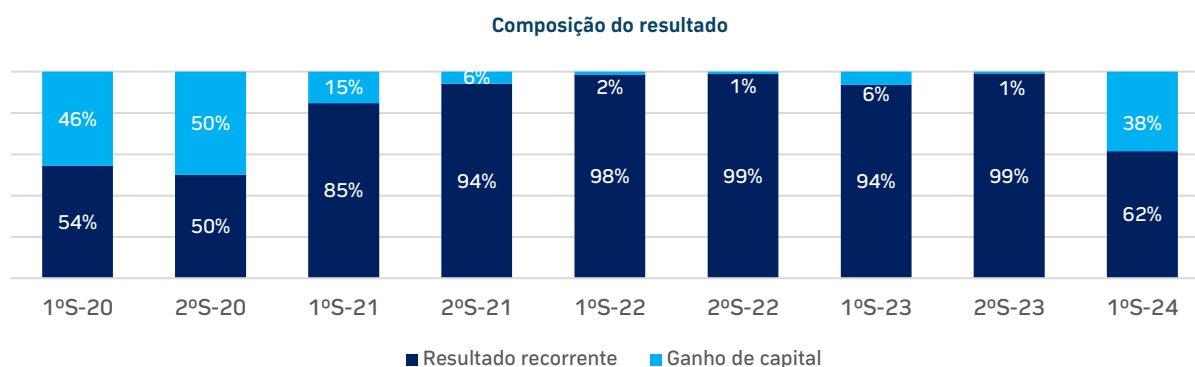
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/01/2024

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

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

## MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

Desde 2021 o mercado de fundos imobiliários se mostrou desafiador para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultaram a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que demonstra a participação do ganho de capital no resultado do fundo a cada semestre:



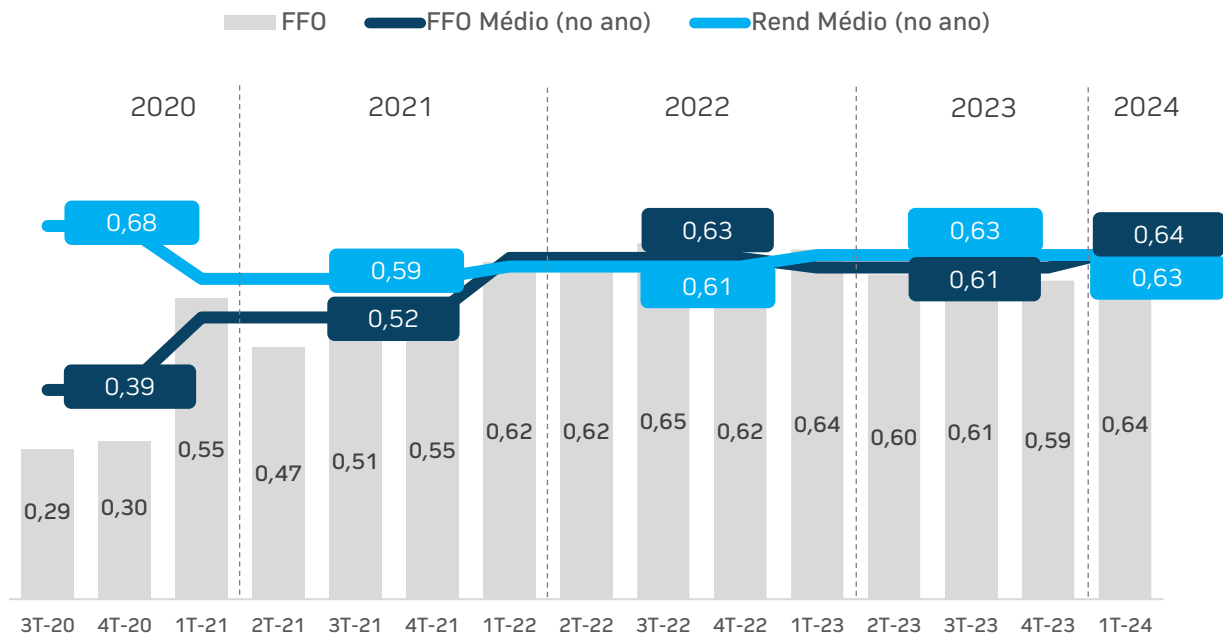
Ao longo dos últimos meses temos observado uma recuperação nos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Esta retomada, em conjunto com as movimentações que realizamos no portfólio, impactaram positivamente o resultado recorrente do HFOF, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração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

Ainda, destacamos que em 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)



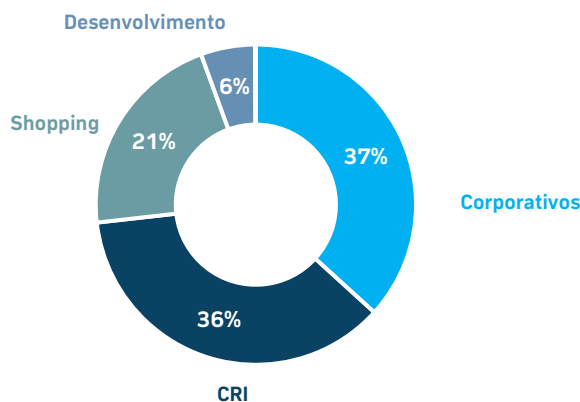
## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

### EMISSIONES

Durante o mês de janeiro de 2024, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 0,67%.

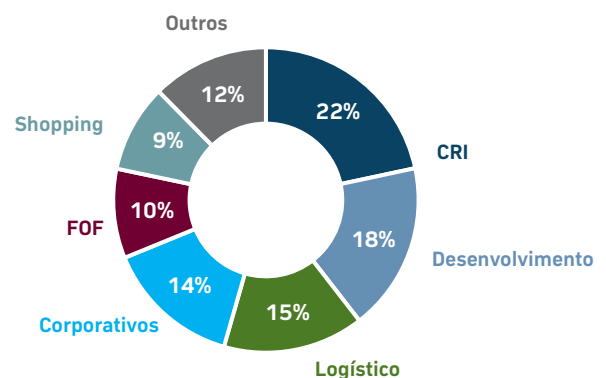
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$2,2 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$12,1 bilhões.

### VOLUME CAPTADO EM 2024



**TOTAL CAPTADO**  
R\$ 2,2 bi

### VOLUME PIPELINE EM 2024



**OFERTAS PIPELINE (janeiro-24)**  
R\$ 12,1 bi

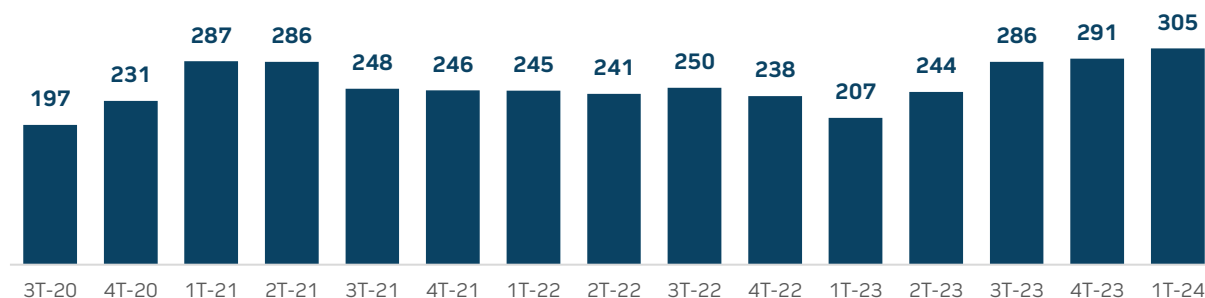
Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/01/2024.

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



No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R\$ 305 mi em janeiro 2024. Volume inferior ao negociado em dez/23, mas acima da média observada nos trimestres anteriores.

## VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO DE FIIS (R\$ milhões)

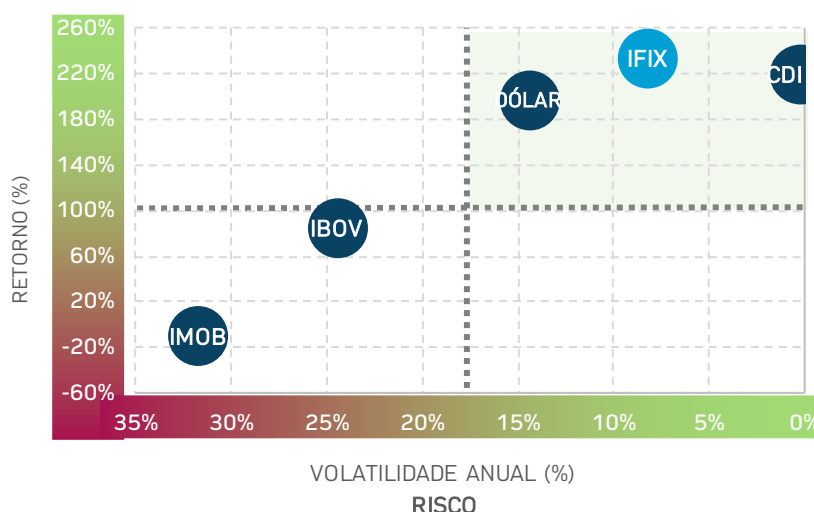


Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 2,58 milhões de investidores em janeiro de 2024, um aumento de 25% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 44 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 jan/24)



| 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 | 4,58%        | 17,15% |
| 2024 | 2,46%        | 11,35% |

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/01/2024.



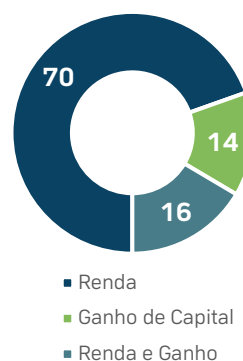
## CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

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

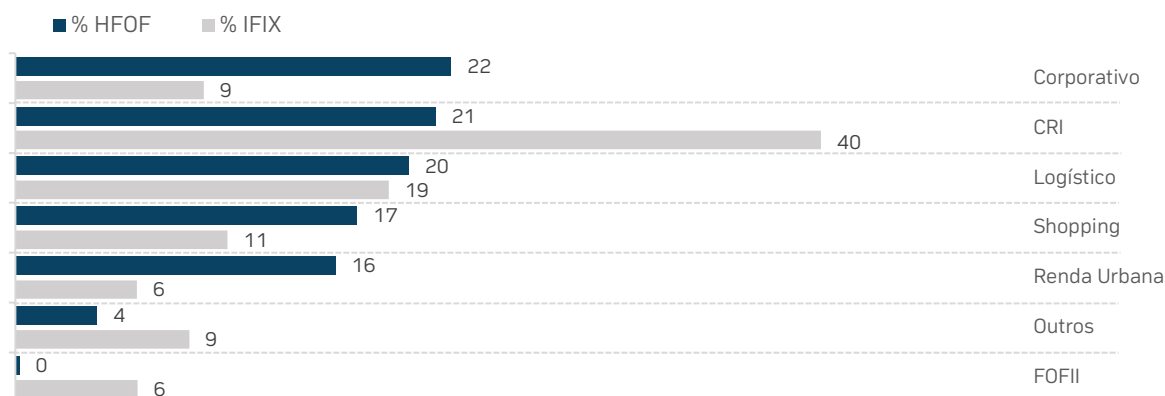
Investimento por classe de ativos (% de ativos)



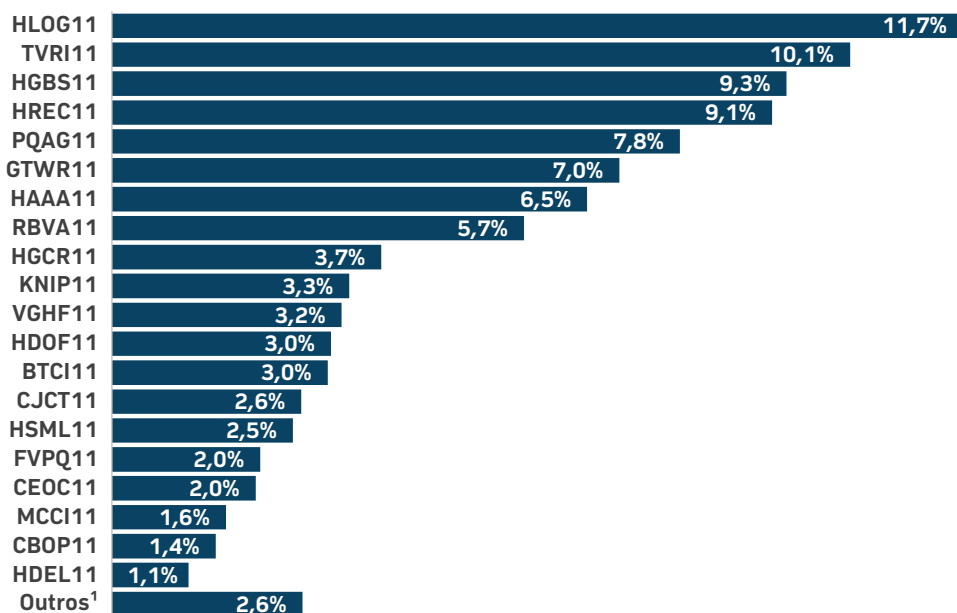
Estratégia (% dos fundos imobiliários)



### 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 janeiro de 2024. O pagamento será realizado em 16 de fevereiro de 2024, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2024.

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

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

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

### FLUXO DE CAIXA DO FUNDO (em R\$)

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

Como citado no relatório anterior, destacamos que a redução na despesa do mês ocorreu porque uma parcela da taxa de administração e custódia referentes ao mês de dezembro foram pagas dentro do próprio mês, visando suavizar os impactos na distribuição mensal de rendimentos do fundo.

|                               | jan/24            | R\$/Cota     | 1º Sem 2024       | R\$/Cota <sup>1</sup> |
|-------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Fundos Imobiliários</b>    | <b>25.051.819</b> | <b>1,09</b>  | <b>25.051.819</b> | <b>1,09</b>           |
| Rendimento                    | 15.393.455        | 0,67         | 15.393.455        | 0,67                  |
| Ganho de Capital <sup>2</sup> | 9.669.921         | 0,42         | 9.669.921         | 0,42                  |
| IR Ganho de Capital           | -11.557           | 0,00         | -11.557           | 0,00                  |
| <b>Receita Financeira</b>     | <b>217.421</b>    | <b>0,01</b>  | <b>217.421</b>    | <b>0,01</b>           |
| Renda Fixa                    | 217.421           | 0,01         | 217.421           | 0,01                  |
| <b>Total de Receitas</b>      | <b>25.269.240</b> | <b>1,10</b>  | <b>25.269.240</b> | <b>1,10</b>           |
| <b>Total de Despesas</b>      | <b>-144.590</b>   | <b>-0,01</b> | <b>-144.590</b>   | <b>-0,01</b>          |
| <b>Resultado</b>              | <b>25.124.649</b> | <b>1,09</b>  | <b>25.124.649</b> | <b>1,09</b>           |
| <b>Rendimento<sup>3</sup></b> | <b>14.517.965</b> | <b>0,63</b>  | <b>14.517.965</b> | <b>0,63</b>           |

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

<sup>2</sup> Ganho de Capital: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem, quando aplicável. Importante notar que o imposto sobre o ganho de capital pode ser pago até o fim do mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos no resultado

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

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)

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

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

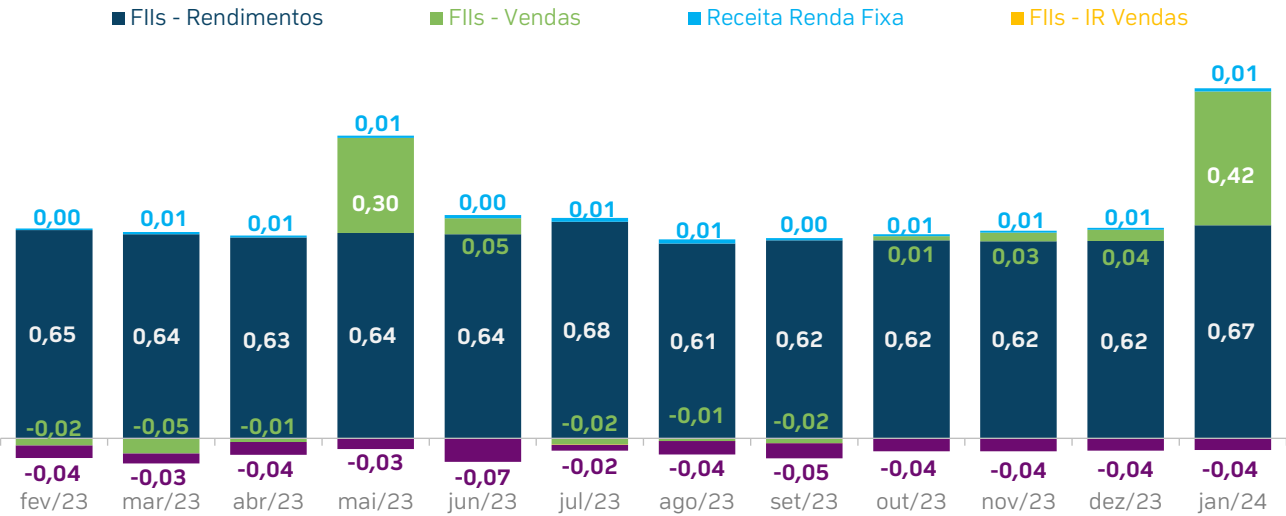
Para fins desse relatório, os rendimentos obtidos através da liquidação de fundos foram considerados como ganho de capital, de forma a demonstrar com mais clareza o resultado recorrente do HFOF.

Como citado na seção de Fluxo de Caixa acima, uma parcela da taxa de administração e custódia referentes ao mês de dezembro foram pagas dentro do próprio mês, visando suavizar os impactos na distribuição mensal de rendimentos do fundo.

Destacamos que o **FFO do fundo** (resultado operacional sem considerar lucros com vendas e a antecipação citada acima), foi de **R\$0,64/cota** no mês de janeiro-24.

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

Cabe destacar que em janeiro o HFOF encerrou o mês com R\$ 1,24 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.



|                     | fev/23 | mar/23 | abr/23 | mai/23 | jun/23 | jul/23 | ago/23 | set/23 | out/23 | nov/23 | dez/23 | jan/24 | Média 12m |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| FFO                 | 0,62   | 0,61   | 0,60   | 0,62   | 0,58   | 0,67   | 0,58   | 0,58   | 0,59   | 0,58   | 0,56   | 0,67   | 0,60      |
| Resultado           | 0,60   | 0,57   | 0,58   | 0,92   | 0,63   | 0,65   | 0,57   | 0,56   | 0,60   | 0,61   | 0,59   | 1,09   | 0,66      |
| Rendimento          | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63   | 0,63      |
| Resultado Acumulado | 0,80   | 0,74   | 0,69   | 0,98   | 0,97   | 0,99   | 0,94   | 0,87   | 0,84   | 0,82   | 0,78   | 1,24   | -         |



## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

| Negociação B3                     | jan/24 | 2024 |
|-----------------------------------|--------|------|
| Presença em pregões               | 100%   | 100% |
| Volume negociado (R\$ milhões)    | 49,9   | 49,9 |
| Volume médio diário (R\$ milhões) | 2,3    | 2,3  |
| Giro (em % do total de cotas)     | 2,8%   | 2,8% |

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                  | 2023          | jan-24        | YTD           | Início <sup>4</sup> |           |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|-----------|
| Cota Inicial em Bolsa (R\$)            | 69,69         | 80,00         | 80,00         | 100,00              |           |
| Rendimento (R\$/Cota)                  | 7,55          | 0,63          | 0,63          | 47,41               |           |
| Dividend Yield                         | 10,83%        | 0,79%         | 0,79%         | 47,41%              |           |
| Cota Final em Bolsa (R\$)              | 80,00         | 78,00         | 78,00         | 78,00               |           |
| Ganho de Capital                       | 14,79%        | -2,50%        | -2,50%        | -22,00%             |           |
| Retorno Total Bruto                    | 25,63%        | -1,71%        | -1,71%        | 25,41%              |           |
| <b>TIR bruta Mercado</b>               | <b>27,03%</b> | <b>-1,72%</b> | <b>-1,72%</b> | <b>33,12%</b>       | 5,0% a.a. |
| CDI Bruto                              | 13,04%        | 0,97%         | 0,97%         | 53,49%              |           |
| <b>TIR LÍq. Mercado</b>                | <b>23,92%</b> | <b>-1,72%</b> | <b>-1,72%</b> | <b>33,12%</b>       |           |
| CDI LÍq.                               | 11,08%        | 0,82%         | 0,82%         | 43,80%              |           |
| Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>  | 81,50         | 82,47         | 82,47         | 95,77               |           |
| Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>    | 82,47         | 81,44         | 81,44         | 81,44               |           |
| Dividend Yield                         | 9,26%         | 0,76%         | 0,76%         | 49,50%              |           |
| Dividend Yield Corrigido <sup>2</sup>  | 10,19%        | 0,77%         | 0,77%         | 60,93%              |           |
| Ajuste Impostos                        | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 2,95%               |           |
| Variação Cota PL                       | 1,18%         | -1,24%        | -1,24%        | -14,96%             |           |
| <b>Retorno Patrimonial<sup>3</sup></b> | <b>11,38%</b> | <b>-0,48%</b> | <b>-0,48%</b> | <b>48,92%</b>       | 7,0% a.a. |
| IFIX Bruto                             | 15,50%        | 0,67%         | 0,67%         | 45,15%              |           |

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

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

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

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

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



## GLOSSÁRIO

| Ticker | Fundo                                             | Segmento     |
|--------|---------------------------------------------------|--------------|
| BTCI11 | FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO               | CRI          |
| CBOP11 | CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII    | Corporativo  |
| CEOC11 | FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES | Corporativo  |
| CJCT11 | CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII               | Corporativo  |
| FVPQ11 | FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII            | Shopping     |
| GTWR11 | FII GREEN TOWERS                                  | Corporativo  |
| HAAA11 | HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO       | Corporativo  |
| HDEL11 | HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII               | Outros       |
| HDOF11 | HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII                  | Outros       |
| HGBS11 | HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB                | Shopping     |
| HGCR11 | CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII   | CRI          |
| HLOG11 | HEDGE LOGÍSTICA FII                               | Logístico    |
| HREC11 | HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB        | CRI          |
| HSML11 | HSI MALL FDO INV IMOB                             | Shopping     |
| KNIP11 | KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII                       | CRI          |
| MCCI11 | MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII                  | CRI          |
| PQAG11 | PARQUE ANHANGUERA - FII                           | Logístico    |
| RBVA11 | FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII         | Renda Urbana |
| TVRI11 | TIVIO RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB              | Renda Urbana |
| VGHF11 | VALORA HEDGE FUND FDO INV IMOB - FII              | CRI          |



## DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações  
Financeiras 2022

Informe Mensal



Autorregulação  
**ANBIMA**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



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

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