

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11

JULHO DE 2020
Relatório Gerencial

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\$ 98,88*****COTA DE MERCADO****R\$ 116,50****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,20 bi*****QUANTIDADE DE COTISTAS****55.999****QUANTIDADE DE COTAS****18.893.537*****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 o valor de mercado do Fundo, caso 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 para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

Em julho, com a pandemia da COVID-19 um pouco mais estabilizada, principalmente nas grandes capitais do Sudeste e do Nordeste, tivemos uma visão mais clara de seu efeito sobre a economia.

As previsões para o PIB de 2020 já estão apontando para uma queda ao redor de 5%, uma perspectiva mais razoável quando lembramos que apenas dois meses atrás o FMI projetava uma retração de 9,1% e o Banco Mundial estimava uma queda de 8,0%. Os níveis de desemprego aumentaram para 13,3% no segundo trimestre, mas com redução de -9,4% da força de trabalho economicamente ativa, pois parte da massa de desempregados deixou de procurar emprego por força da pandemia, sendo excluídos do cálculo do IBGE – se considerássemos a taxa de participação do mesmo período de 2019, a taxa de desemprego estaria beirando os 23%. Esses números demonstram a importância dos programas de emergência do governo, principalmente o auxílio de R\$ 600, que ajudaram muito a construir uma rede de proteção aos mais necessitados nesse período tão difícil.

A retomada começa a aparecer nos balanços das empresas no segundo trimestre, que começaram a ser divulgados no final de julho. A recuperação do grande tombo, que teve seu momento mais crítico em abril, está se desenhando com velocidade alta, impulsionada pelos juros mais baixos da nossa história e a perspectiva de mantê-los nesses níveis por um período mais longo.

Aparentemente a situação política também se estabilizou e a grande crise entre os poderes constituídos da República que perturbou o ambiente nacional – com constantes enfrentamentos públicos e seus consequentes ruídos na economia – ficou para trás.

Com tudo isso voltamos a ter espaço para a volta do debate da política econômica e da pauta de reformas, sempre com a ressalva de que o enorme problema sanitário da COVID-19 não está resolvido e seus efeitos trágicos, vitimando quase 100.000 pessoas até o fim de julho, deixarão marcas profundas na sociedade brasileira.

A Câmara retomou seus trabalhos e o governo encaminhou a primeira fase de sua proposta de reforma tributária, a ser posta em discussão de forma fatiada, e que em um primeiro momento surpreendeu pela timidez, sendo considerada menos abrangente que os projetos que já estão em discussão tanto na Câmara como no Senado.

Acreditamos que o tema dominante nos próximos meses serão a questão fiscal e a reforma tributária. No plano fiscal, o déficit primário, de acordo com o Ministério da Economia, deve se situar ao redor de R\$ 812 bilhões, ou 11,3% do PIB, sobretudo devido aos custos com o pacote de suporte econômico aos efeitos da pandemia da COVID-19. Nesse cenário, o governo tem o desafio de desenhar o orçamento de 2021 e mostrar de que forma poderemos voltar a um patamar de equilíbrio fiscal que nos permita ao mesmo tempo retomar o manejo da dívida pública de uma forma responsável, viabilizar a volta do investimento estrangeiro e dar fôlego para a retomada do crescimento do PIB. O desafio é enorme, com pressões pelo fim do teto dos gastos introduzido no governo Temer – que serviu de âncora para a responsabilidade fiscal desde sua aprovação – vindo tanto do Congresso quanto de ministros com viés mais desenvolvimentista dentro do próprio governo.

Passando para o debate sobre a reforma tributária, o governo volta a falar da volta da CPMF, agora travestida de imposto sobre as transações de comércio realizadas de forma digital, além de uma simplificação da tributação através da fusão de vários impostos em um imposto para taxar o consumo. Temos ainda várias discussões a respeito de tributação sobre grandes fortunas e dividendos. Grande parte dessas alterações provavelmente provocará um aumento da carga tributária do setor de serviços, o mais representativo para o PIB brasileiro, portanto devem ser objeto de muito debate e enfrentar grande resistência.

Além de todas discussões comentadas acima, outro debate que vem crescendo em importância dentro do governo diz respeito à continuidade de algum benefício para os mais necessitados. Sem dúvida existe compreensão por parte da sociedade quanto à necessidade desse suporte, mas a dificuldade será achar espaço dentro do orçamento para continuar com os benefícios em uma situação em que tem que se diminuir o déficit fiscal do governo federal.

Com relação aos mercados, a política monetária seguirá acomodativa e o BACEN levou os juros a uma nova mínima histórica no começo de agosto, provavelmente encerrando o ciclo de baixa com a Selic a 2%. Com os juros em patamares tão baixos e a inflação sob controle, tanto as ações como os FIIs devem continuar seu processo de recuperação e provavelmente zerar os prejuízos acumulados no ano.

Acreditamos que o dólar deve continuar se desvalorizando em relação às principais moedas do mundo desenvolvido, mas continuará valorizado em relação ao real, principalmente devido à falta de investimento estrangeiro e à política de juros baixos que vem sendo praticada pelo BACEN. Com isso, já estamos assistindo a superávits nunca antes vistos na nossa balança comercial, visto que as cotações das commodities, que são o nosso principal produto de exportação, subiram bem em julho e as importações seguem mais fracas pelo desempenho ainda tímido da economia e pela forte desvalorização do real nesse ano.

Enfim, acreditamos que o pior já ficou para trás e seguimos otimistas com os mercados, principalmente FIIs e ações.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

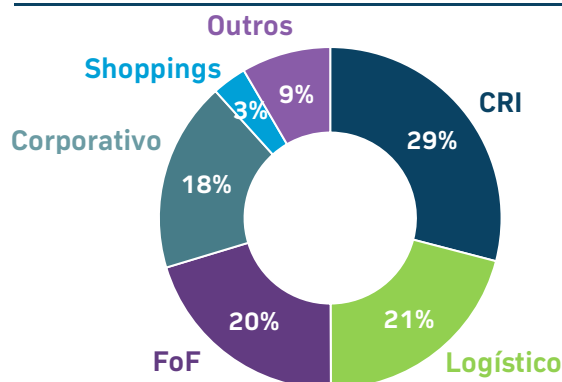
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de julho-20, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve um retorno de -2,6%, impactado principalmente pelos fundos com contratos do setor bancário e por emissões em alguns dos fundos mais representativos do índice, fato que gerou uma pressão vendedora ao passo que os investidores tentam capturar o ganho na diferença entre o valor na emissão e no mercado secundário.

Sobre esse tema, como abordamos em relatórios anteriores o volume de emissões mostra uma retomada: após a captação recorde em 2019 de R\$ 35,5 bi, o primeiro trimestre de 2020 seguiu ritmo semelhante com a captação de R\$ 9,2 bi. Apesar da desaceleração ao longo do 2º trimestre devido às incertezas sobre o impacto da pandemia, no 3º trimestre até o momento já tivemos a captação de R\$ 5,0 bi.

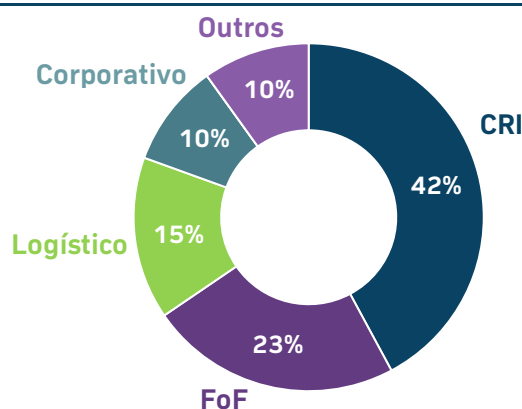
Cabe ressaltar, ainda, o pipeline de ofertas no momento de R\$ 9,5 bi que, aliado ao patamar de juros atual, permitirá que 2020 seja um ano muito positivo em relação ao crescimento da indústria, possivelmente com o segundo maior volume captado da série histórica, apesar das adversidades.

Volume captado em 2020



TOTAL
R\$ 16,2 bi

Volume Pipeline (400+476) em 2020



OFERTAS 476
R\$ 2,0 bi

OFERTAS 400
R\$ 7,5 bi

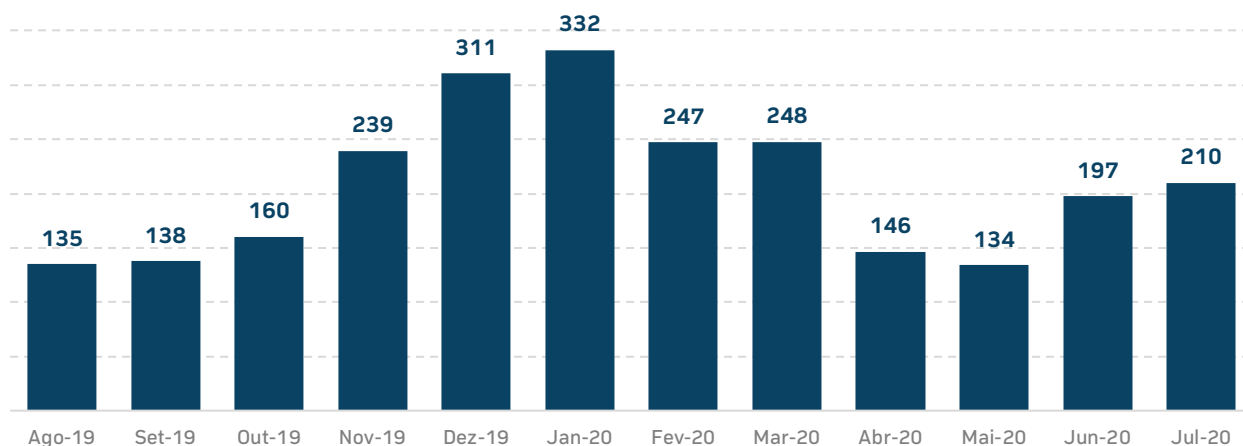
OFERTAS PIPELINE (julho-20)
R\$ 9,5 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 07/08/2020.

Pipeline: ofertas 400 em andamento/em análise na CVM ou ofertas 476 de fundos que divulgaram fatos relevantes

Essa evolução do mercado também é visível sobre outros aspectos. O volume médio diário de negociação em julho foi de R\$ 210 milhões, 15% acima da média do 2º semestre de 2019, e em pouco mais de 7 meses o volume negociado já superou o volume total de 2019.

Volume médio diário de negociação de FIIs

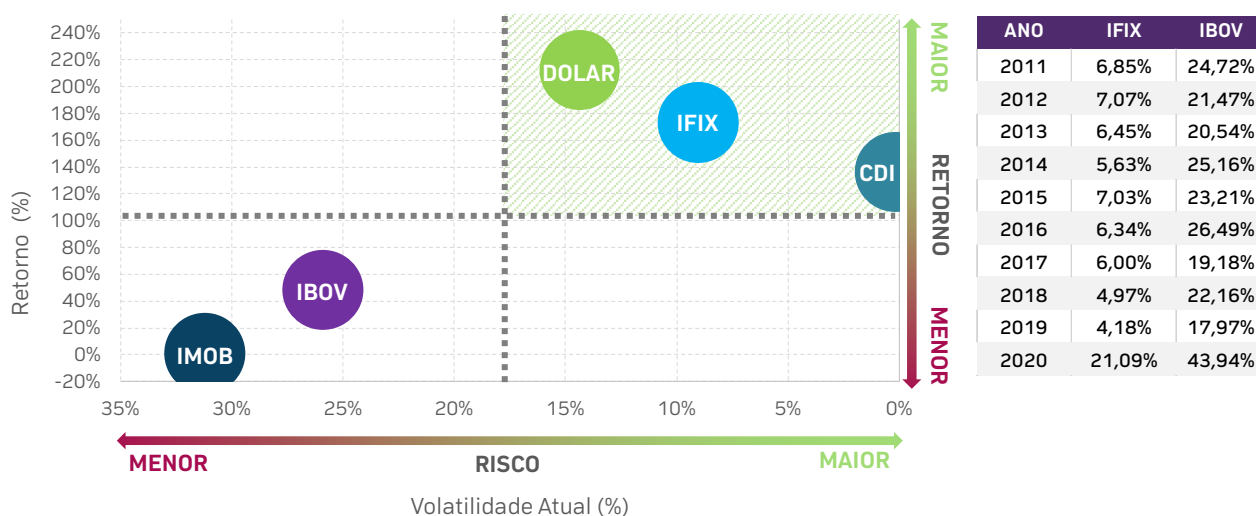


Fonte: Hedge, B3 e Economática

Conforme boletim mensal da B3, o número de investidores atingiu a marca de 900 mil no fechamento de junho, uma variação de 40% em relação ao fechamento de 2019 e com aumento de 40 mil investidores por mês na média do ano, mesmo nos momentos de variação negativa na cotação dos fundos imobiliários.

Os investidores pessoas físicas seguem sendo os mais representativos tanto em posição detida (74%) quanto em volume negociado (65%). Entretanto, temos visto cada vez mais o aumento da alocação dos investidores institucionais no segmento, tanto nas negociações quanto nas ofertas, representando hoje aproximadamente 25% do volume negociado e 20% do estoque, conforme dados da B3.

Apesar do aumento da volatilidade observada ao longo de 2020, 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.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/07/2020

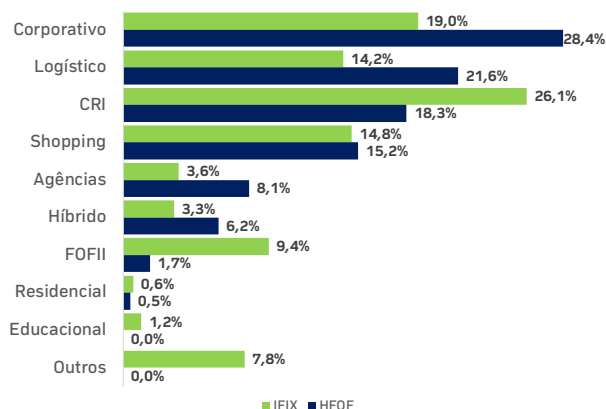
HEDGE TOP FOFII 3

Após um primeiro semestre marcado por volatilidade e quedas nos preços dos ativos, que permitiu ao HFOF capturar oportunidades em cotas de fundos negociadas em referências bastante atrativas, sobretudo nos meses de março e abril, os mercados se acalmaram e registraram uma recuperação. Desde o pior momento, em meados de março quando chegou a reportar uma queda ao longo do pregão de 41% no ano, o IFIX registrou uma alta acumulada de 45%, encerrando julho a 2.733 pontos, recuperando parte das perdas do ano.

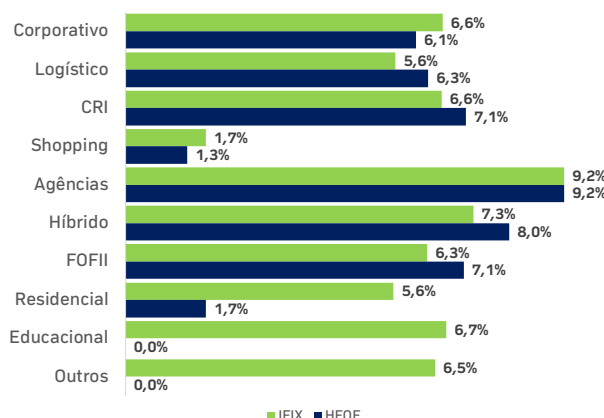
Com esta retomada nos preços das cotas negociadas no mercado secundário, o time de gestão do HFOF voltou o foco novamente para as ofertas primárias, entendendo haver boas oportunidades de alocação em emissões, com perspectivas de retornos mais atrativas. Para tanto, realizamos a 8ª emissão de cotas do HFOF, concluída em 27 de julho e com volume captado de R\$ 200 milhões. Os recursos captados foram investidos com celeridade e visando melhorar o FFO do Fundo. Com isto, mesmo considerando a importante queda nos dividendos distribuídos pelos FIIs, entendemos que o HFOF terá condições de continuar entregando um dividendo competitivo, se comparado com a indústria.

O estudo abaixo compara a composição por segmento da carteira de fundos imobiliários do HFOF e do índice IFIX, assim como o yield médio ponderado de cada carteira.

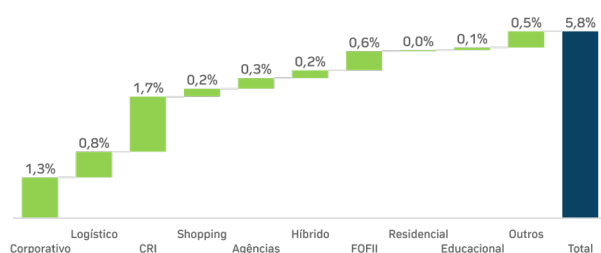
Composição do portfólio



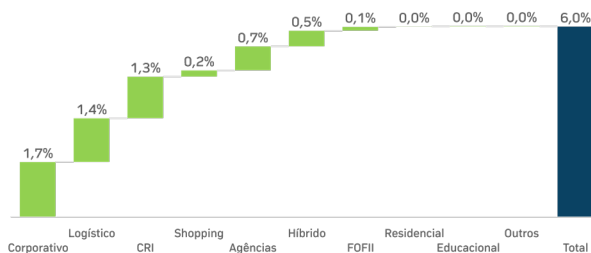
Yield por segmento



Contribuição por segmento - IFIX



Contribuição por segmento - HFOF



Fonte: Hedge, B3 e Economática.

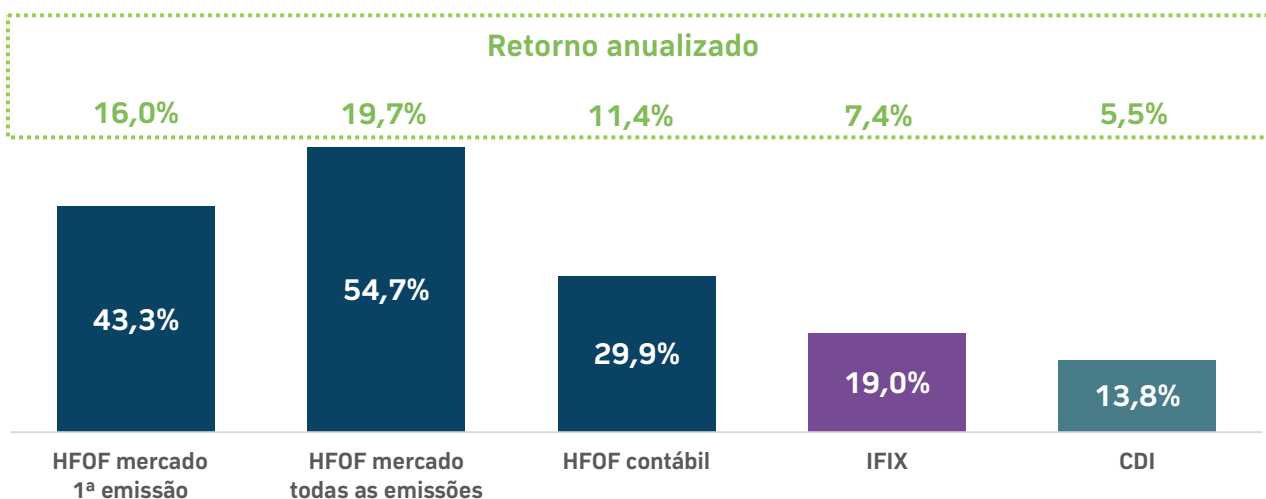
Yield por segmento: considera o rendimento distribuído caixa agosto e, para fundos que não anunciaram (11% do índice), a média dos últimos três meses

De janeiro a julho de 2020, o HFOF já distribuiu R\$ 5,31 por cota em rendimentos, o que representa um dividend yield de 4,18% no período, se considerarmos a cota de abertura do ano, de R\$ 126,99. Os rendimentos do HFOF foram superiores à média dos demais fundos imobiliários (3,06%) e representam 246% do CDI líquido do período.

A cota em bolsa, por sua vez, foi negativamente impactada pelas incertezas de mercado, encerrando o mês de julho em R\$ 116,50. Assim, considerando tanto a variação da cota como os rendimentos recebidos, o HFOF teve um retorno total de -4,15% no período, bastante superior aos demais fundos imobiliários, que reportaram

-14,53% no mesmo período, indicados pela rentabilidade do IFIX. Ainda, vale lembrar que apesar do dinamismo dos movimentos da gestão ativa, buscando assim uma rentabilidade diferenciada, o investimento em FII deve ser de longo prazo, em linha com o perfil e ciclos do mercado imobiliário. Entendemos que a análise desde fevereiro de 2018, lançamento do HFOF, é mais adequada, por compreender um período de 29 meses, passando por momentos favoráveis e adversos do mercado.

Retorno desde o início do fundo (fev-2018)



Fonte: Hedge, B3 e Economática. *Todas as emissões: investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

Vale lembrar que o regulamento do fundo prevê a cobrança de taxa de performance, incidente sobre a rentabilidade do fundo adicional ao seu benchmark, o índice dos fundos imobiliários da B3 (IFIX). Importante notar que, no caso dos fundos imobiliários, há incidência de imposto de renda nos ganhos de capital dos investimentos da carteira e, diferentemente de outras modalidades de fundos do mercado financeiro, a comparação com o desempenho do benchmark (IFIX), que não contempla esta provisão ou incidência de impostos, fica prejudicada. Ainda assim, a carteira de investimentos do Fundo teve um retorno superior ao benchmark desde a última marca d'água, ensejando assim, na cobrança da taxa referente ao primeiro semestre.

A gestora optou por sua deliberalidade em cobrar a taxa de forma diferida ao longo do segundo semestre, visando suavizar os impactos na distribuição mensal de rendimentos do fundo. Todas as informações referentes à rentabilidade divulgadas neste relatório são líquidas de taxas.

Por fim, cabe destacar o crescimento do fundo, fruto tanto das emissões de novas cotas como da valorização do seu patrimônio e incorporação dos fundos Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2, que permitiram ao HFOF se posicionar como produto de destaque, iniciando o 2º semestre de 2020 como maior FOFII da indústria, com valor de mercado superior a R\$ 2,2 bilhões. Isso permite que o fundo reduza seus custos fixos, tenha uma liquidez relevante, possua uma carteira diversificada e que possa acessar operações exclusivas, como abordaremos a seguir.

Incorporação TFOF e HFOF

Conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo e na Assembleia Geral Extraordinária do HEDGE TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 20.834.884/0001-97 ("TFOF11"), realizadas em 23 de dezembro de 2019 e 15 de abril de 2020 respectivamente, foi aprovada a incorporação do TFOF pelo Fundo, buscando unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, otimizar gestão e diluir despesas, conforme indicados no Protocolo e Justificativa de Incorporação dos Fundos de Investimento Imobiliário, que pode ser acessado [aqui](#).

As relações de troca da Incorporação TFOF foram definidas com base no valor patrimonial das cotas do HFOF11 e do TFOF11 do dia 30 de junho de 2020, de modo que cada cota do TFOF11 detida pelo cotista do Fundo passou a ser 1,182510 cotas do HFOF11, conforme fato relevante publicado em 01 de julho de 2020, que pode ser acessado [aqui](#).

Em 06 de agosto de 2020 foi creditado aos detentores das frações de cotas decorrentes das Relações de Troca o valor negociado em leilão, cujas informações podem ser acessadas [aqui](#).

INVESTIMENTOS

O principal investimento realizado pelo HFOF com os recursos advindos da 8ª emissão de cotas foi no fundo Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário, no volume de aproximadamente R\$ 149 milhões, por meio de oferta primária de cotas realizada por referido fundo. Com o investimento realizado, o HFOF passou a deter cerca de 18,7% do total de cotas do PQAG.

Parque Anhanguera FII (PQAG)

O fundo, administrado pela Finaxis e gerido pela RB Capital, possui suas cotas negociadas na B3 sob o ticker PQAG11. Em julho-20 foi realizada emissão primária de novas cotas no volume total de aproximadamente R\$ 450 milhões, tendo tido o HFOF como um de seus principais investidores.

Tal emissão teve como objetivo a captação de recursos necessários para realização da recompra dos recebíveis que haviam sido cedidos para operações de CRI no início do desenvolvimento do projeto imobiliário de propriedade do fundo.

O fundo é proprietário de 100% do complexo no qual está localizado o imóvel NASP, Sede Administrativa da empresa Natura, além de um dos mais modernos centros de distribuição do país.

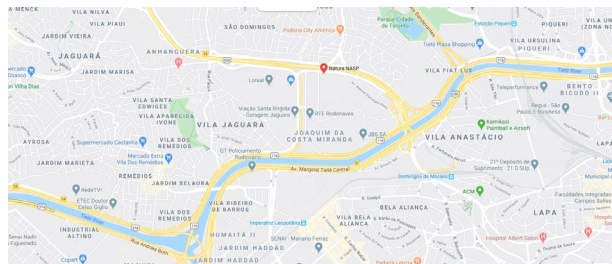
Ficha Técnica - PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Código de Negociação	PQAG11
PL	R\$ 535.641.157,07
Quantidade de cotas	1.399.189
Administrador	Finaxis
Gestor	RB Capital
Taxa de Administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração	0,1% a.a. sobre o patrimônio líquido contábil, acrescido de: (a) R\$ 28.000,00 por mês, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M; ou (b) R\$ 35.000,00 por mês, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, caso o FUNDO venha a ter mais de 100 investidores.

Abaixo detalhes adicionais do imóvel:

Localização Estratégica (Av. Alexandre Colares, 958-960, Parque Anhanguera, São Paulo, SP)

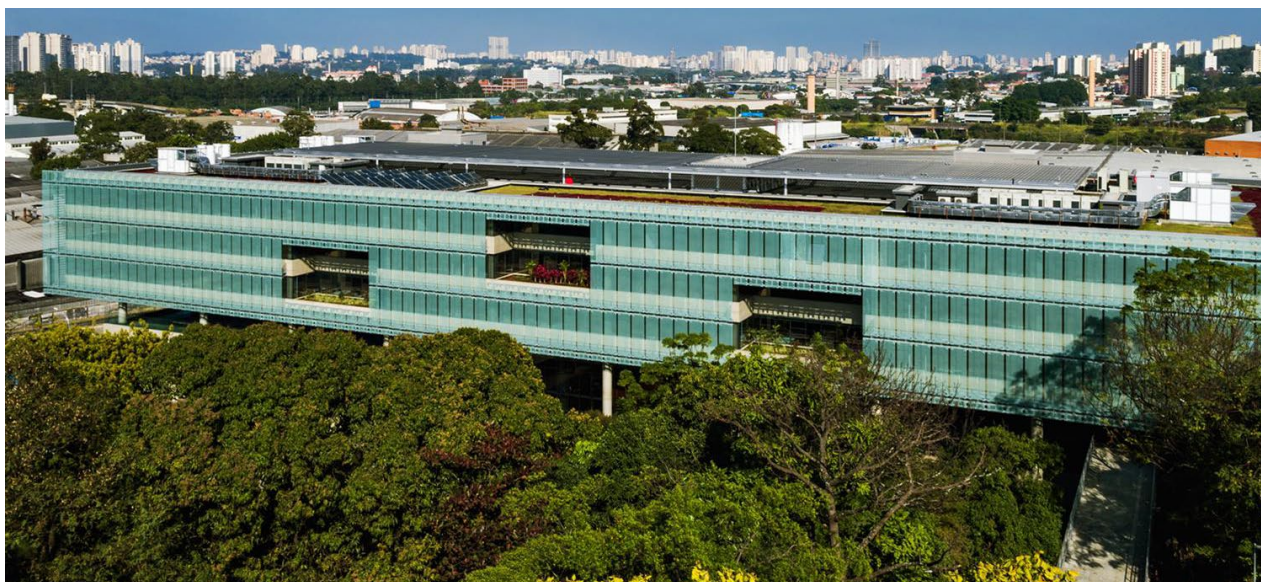
Situado em um terreno de 112 mil m² às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o *last mile*.



Imóvel de Alto Padrão

Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

Respeitando as condições naturais do terreno, pensou-se em um edifício como uma Torre Horizontal transparente e de grande permeabilidade, de aproximadamente 100 metros de comprimento. Como um corpo “flutuando” em meio à exuberante vegetação, o projeto do NASP une eficiência energética e menor impacto ambiental à estética e paisagismo apurados, com a fachada toda em vidro.



Fonte: Dal Pian Arquitetos

Cabe destacar, ainda, que passarelas que transpassam as copas das árvores, jardins, áreas verdes e espelhos d’água invadem sua massa construída e equilibram sua volumetria.



Fonte: Dal Pian Arquitetos

O imóvel tem espaço suficiente para receber 1,6 mil funcionários e abriga diversas áreas administrativas e operacionais da empresa de forma integrada. Espaços de trabalho pouco convencionais – dinâmicos, fluídos e extrovertidos, além de 160 locais para reuniões, auditório, restaurante, berçário, Espaço Saúde, Espaço Bem Estar, banco, lanchonete, farmácia entre outros. Com o novo lugar, a Natura mudou estratégias e integrou equipes que lidam diretamente com as consultoras de beleza da companhia.

No total do complexo são quase 65 mil m² de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.



Fonte: Dal Pian Arquitetos



Fonte: Dal Pian Arquitetos

Inquilino e Contrato de Locação

Com uma história de 51 anos, a Natura se transformou na maior multinacional brasileira de cosméticos, presente em mais de 100 países e 4ª maior empresa de beleza do mundo.

Dona das marcas Natura, Avon, The Body Shop e Aesop, o grupo conta com 6,3 milhões de consultoras de vendas, 3 mil lojas próprias e franqueadas e 40 mil colaboradores e associados.

Com capital aberto na bolsa de valores de São Paulo (B3) e na New York Stock Exchange (NYSE), a empresa reportou R\$ 43,4 bilhões de receita bruta e R\$ 173 milhões de lucro líquido em 2019.

O ativo do fundo Parque Anhanguera (PQAG) possui contratos atípicos de locação com a empresa Natura com vencimentos em 2032 e 2033.

Expectativa de Rentabilidade

A expectativa de rentabilidade para o HFOF é de 7,50% líquido ao ano durante o período de vigência do contrato atípico de locação, considerando apenas os dividendos a serem recebidos.

Conclusão – Tese de Investimento

Na visão do time de gestão do HFOF, o investimento no PQAG, além de ter sido realizado com bastante celeridade, está alinhado com a estratégia do Fundo de alocar recursos em um ativo com excelente localização e características técnicas, maduro, locado para uma empresa de altíssima qualidade em um contrato firme de longo prazo capaz de gerar para rendimentos acima da média das demais oportunidades de mercado.

Cabe ressaltar que a alocação foi fruto de um longo trabalho de prospecção e estruturação da oportunidade por parte do time da Hedge Investments, possibilitando assim aos cotistas do HFOF de se posicionar em um produto diferenciado.

Demais investimentos

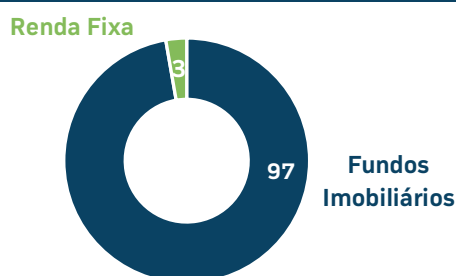
Ademais, o fundo realizou movimentações significativas no portfólio, totalizando R\$ 370 milhões entre aquisições e vendas no mercado secundário bem como participações em emissões.

O fundo realizou importantes alocações tais como no VBI Prime Offices FII (PVBI), fundo proprietário de prédios AAA localizados em regiões nobres em São Paulo, em linha com a estratégia de investimentos do fundo, além de aumento na participação do BB Progressivo 2 (BBPO), entendendo que o movimento de queda foi bastante exagerado, gerando assim uma boa oportunidade de compra de uma posição que havíamos reduzido em junho.

Do lado das vendas, o movimento de recuperação do mercado nos últimos meses permitiu ao HFOF realizar desinvestimentos em alguns papéis adquiridos durante a pandemia, gerando assim lucros em um curto espaço de tempo e permitindo aumentar posições em opções que nos parecem mais atrativas.

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

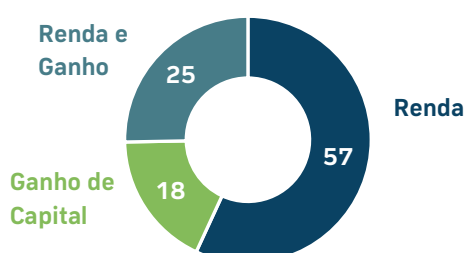
Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



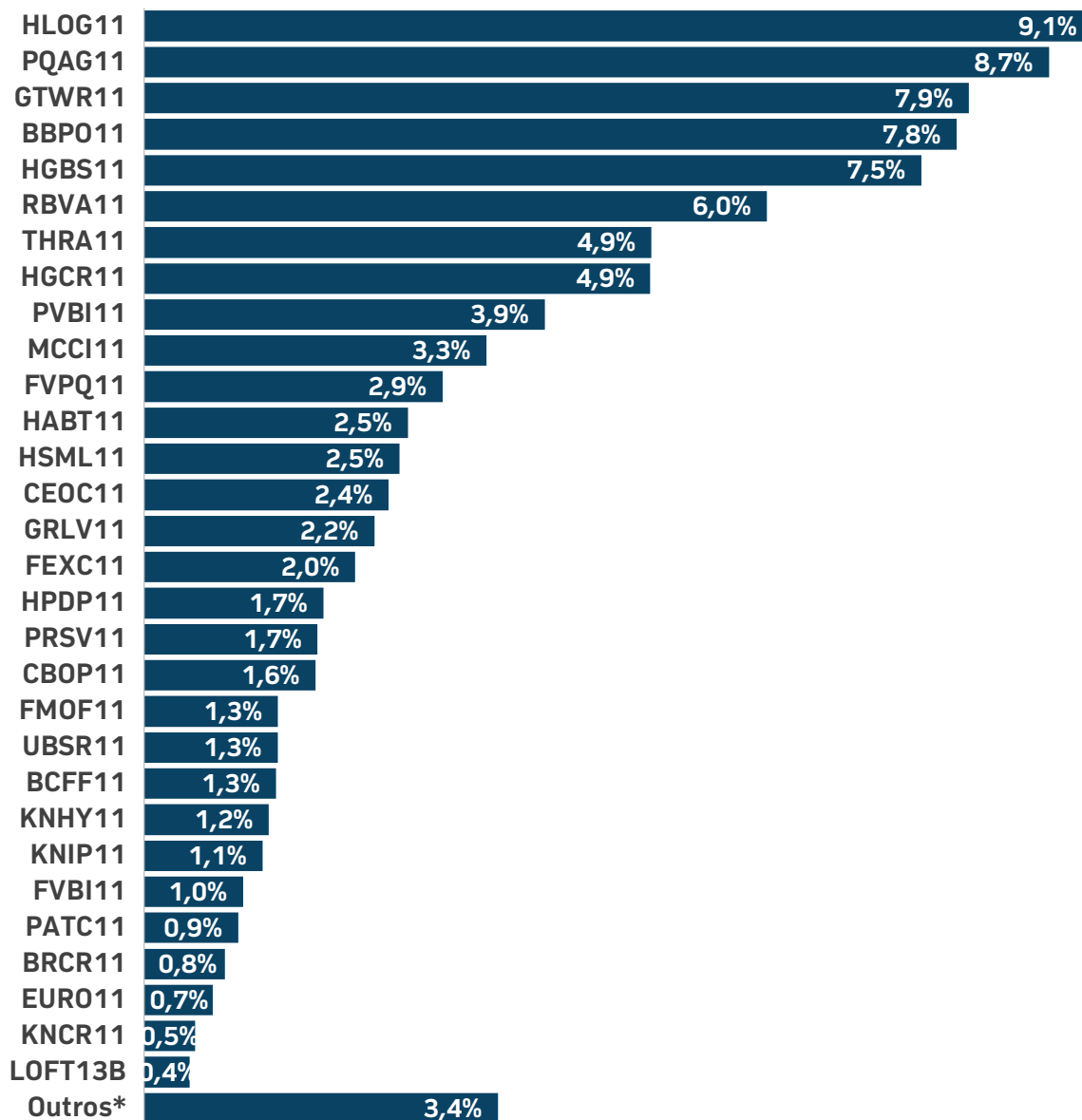
Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,4% do PL do Fundo.

Importante destacar que, apesar de boa parte dos investimentos realizados serem considerados posições estratégicas, a alocação de parcela dos recursos em alguns FII foi um movimento tático definido pela equipe de gestão. Esta alocação tática é uma forma mais eficiente de investir os recursos temporários do que aplicá-los na renda fixa, com rentabilidade inferior e incidência de tributação.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,50 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2020. O pagamento será realizado em 14 de agosto de 2020, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2020.

Importante destacar que os rendimentos anunciados pelo Fundo são em patamar superior ao que foi apresentado no estudo de viabilidade de todas as emissões.

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 que 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.

Importante notar que o pagamento da taxa de performance se dá no semestre subsequente ao resultado gerado pelo Fundo, que pode gerar impactos pontuais, devendo a análise ser realizada em uma janela maior para evitar este descasamento.

Vale mencionar que uma parcela da taxa de administração referente ao mês de junho foi paga dentro do próprio mês visando suavizar os impactos na distribuição mensal de rendimentos do fundo.

HFOF11	jul-20	2º Sem 2020	Início (27-fev)
Fundos Imobiliários	11.866.873	11.866.873	159.139.699
Rendimento	7.928.411	7.928.411	94.452.457
Ganho de Capital ¹	3.938.462	3.938.462	64.687.242
Receita Financeira	188.101	188.101	4.453.308
Renda Fixa	188.101	188.101	4.453.308
Total de Receitas	12.054.974	12.054.974	163.593.007
Total de Despesas	(3.047.098)	(3.047.098)	(12.763.863)
Resultado TOP FOFII 1	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	9.007.877	9.007.877	154.704.481
Rendimento³	8.609.075	8.609.075	144.092.307
Resultado Médio / Cota	0,53	0,53	0,84
Rendimento Médio / Cota	0,50	0,50	0,78

¹Ganho de Capital: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda, 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 na linha Ganho de Capital.

²Resultado pós incorporação: inclui o resultado acumulado e não distribuído do fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2, incorporados pelo fundo.

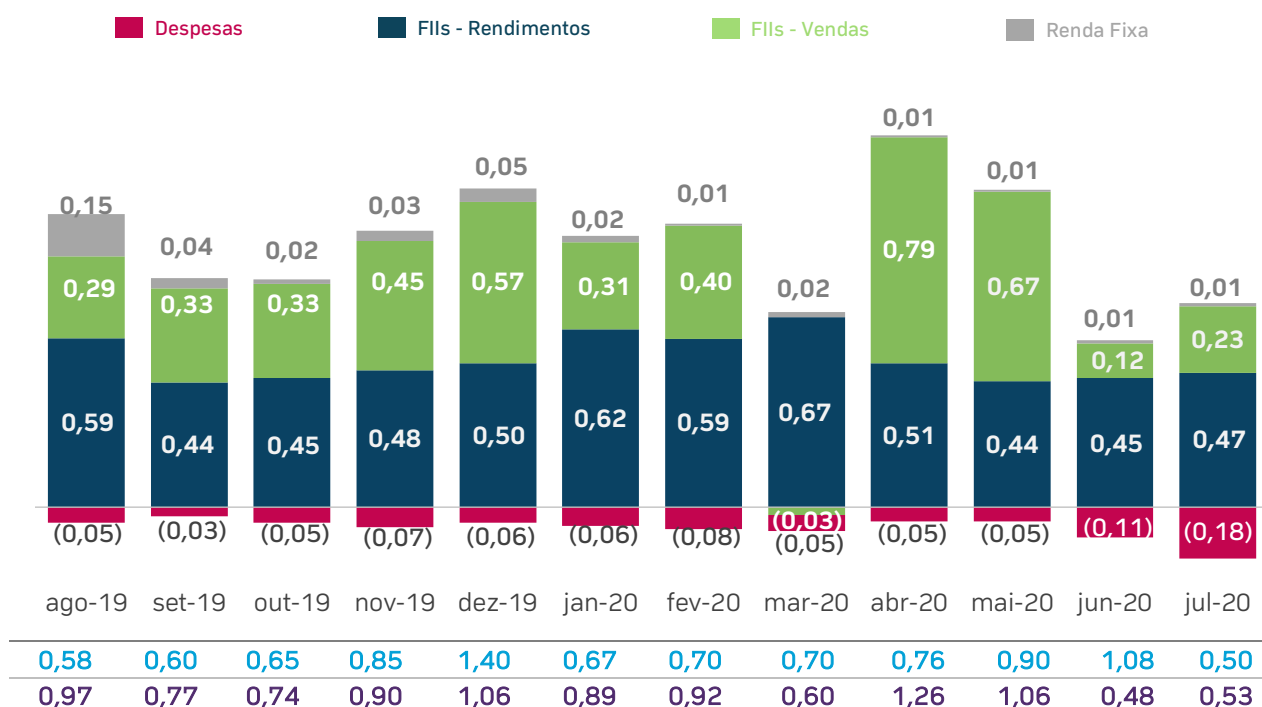
³Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas

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\$ 20,0 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 do Fundo 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.

Destacamos que o FFO do fundo (resultado operacional sem considerar lucros com vendas), que se ajustado, expurgando a despesa da taxa de performance que possui um impacto pontual nas contas do fundo, foi de R\$ 0,40/cota no mês de julho-20. 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.



Rendimento - Resultado

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

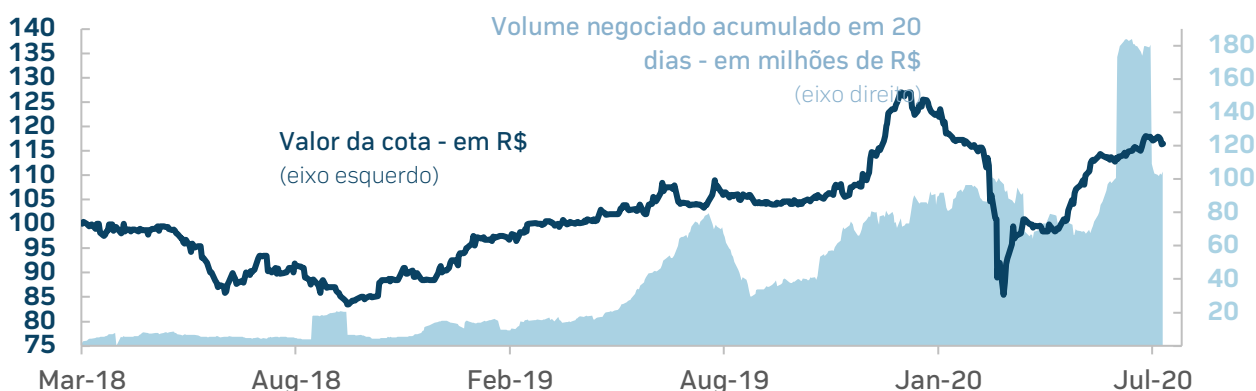
Temos acompanhado com bastante atenção o impacto negativo nos rendimentos dos fundos imobiliários, que chegaram a atingir queda de aproximadamente 20% ao longo do primeiro semestre.

A despeito deste cenário desafiador, entendemos que o HFOF terá condições de entregar um dividendo competitivo se comparado com a indústria ao longo dos próximos meses. Considerando as premissas de rendimentos projetados dos FII investidos, lucros acumulados de períodos anteriores e ainda não distribuídos, ganhos de capital contabilizados na carteira do Fundo e estrutura de custos, a estimativa de rendimento médio mensal é de R\$ 0,50/cota para os próximos 12 meses.

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

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jul-20	2020
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	118,0	729,3
Volume médio diário (R\$ milhões)	5,1	5,0
Giro (em % do total de cotas)	5,4%	34,8%



Fonte: Hedge / B3 / Itaú.

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.

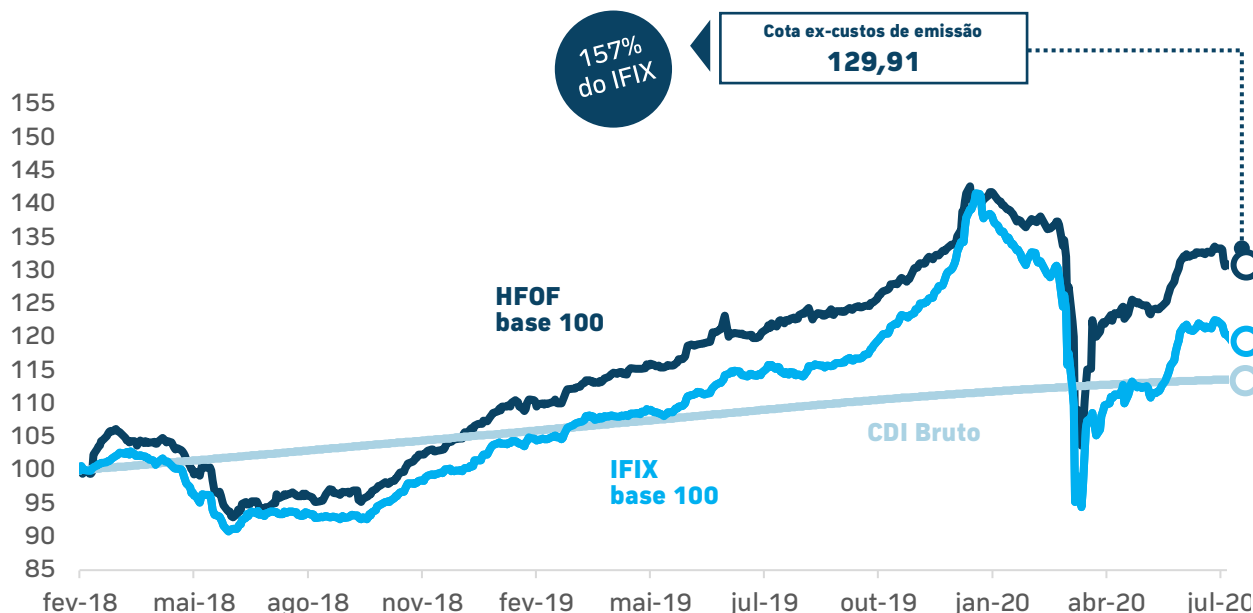
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto 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	jul-20	2020	195% do CDI	Início
Cota Aquisição (R\$)	114,55	126,99		100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,50	5,31		22,62
Dividend Yield	0,44%	4,18%		22,62%
Cota Venda (R\$)	116,50	116,50		116,50
Ganho de Capital	1,70%	-8,26%		16,50%
Retorno Total Bruto	2,14%	-4,08%		39,12%
TIR bruta (Renda + Venda)	2,14%	-4,15%		43,31%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,80%	-4,15%		39,68%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	21,57%	-7,06%		14,80%
% do CDI	879%	-		341%

Importante notar que, no caso dos fundos imobiliários, há incidência de imposto de renda nos ganhos de capital dos investimentos da carteira e, diferentemente de outras modalidades de fundos do mercado financeiro, a comparação com o desempenho do benchmark (IFIX), que não contempla esta provisão ou incidência de impostos, fica prejudicada.

Assim, o gráfico abaixo traz o conceito de retorno total ajustado, que traduz visualmente a 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 e provisionados.

Importante observar que, logo no início do Fundo, a cota contábil teve uma redução de 4,2% em função dos custos da oferta, conforme previstos no Prospecto. A partir de então, a cota contábil teve uma valorização de 29,91%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 19,01%.



GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Agências
BCFF11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	Mobiliários
BRCR11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Corporativo
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
EURO11	FDO INV IMOB EUROPAR	Logístico-Industrial
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	Corporativo
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HABT11	HABITAT II - FDO INT IMOB	Mobiliários
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico-Industrial
HPDP11	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FII	Shopping
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
KNHY11	KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
LOFT11	LOFT I FDO INV IMOB - FII	Residencial
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PATC11	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FDO INV IMOB - FII	Corporativo
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
PRSV11	FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
PVBI11	FDO INV IMOB - VBI PRIME PROPERTIES	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Varejo
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo
UBSR11	UBS BR RECEBÍVEIS FII	Mobiliários

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br