

Hedge TOP FOFII 3 FII

INFORMAÇÕES

Objetivo: auferir receitas pelo investimento preponderantemente em cotas de outros FII, advindos de rendimentos e ganhos no processo de desinvestimento

Início das atividades: fevereiro de 2018

Gestor: Hedge Investments

Administrador: Geração Futuro

Taxa de administração (inclui gestão): 0,6% a.a. sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso passe a integrar o IFIX. Valor mínimo de R\$ 15.000, atualizado anualmente pela variação do IGPM

Taxa de performance: 20% sobre o que exceder o IFIX – semestral

Benchmark: IFIX (Índice de FII – B3)

Prazo de duração: Indeterminado

Público alvo: Investidores em geral

Código de negociação: HFOF11

Classificação Anbima: TVM
Gestão Ativa - Títulos e Valores
Mobiliários

Palavra da Gestora

É com grande satisfação que produzimos o primeiro relatório mensal de gestão do Hedge TOP FOFII 3 FII.

A Hedge foi criada em 2017 por André Freitas, sócio fundador da Hedging-Griffo (posteriormente CSHG), onde trabalhou por 33 anos. Além de André, há quatro sócios: Alexandre Machado, João Phelipe Toazza, Maria Cecilia Andrade e Mauro Dahruj. A equipe iniciou as atividades em 2003, responsável pela estruturação da área de produtos financeiros imobiliários da Hedging-Griffo em 2003, com experiência na criação e gestão de produtos com foco nos segmentos de shopping centers, lajes corporativas, logística, recebíveis imobiliários e fundo de fundos imobiliários. A Hedge conta com uma equipe de 11 pessoas dedicadas à gestão de produtos imobiliários e R\$ 1,7 bilhão em ativos sob gestão.

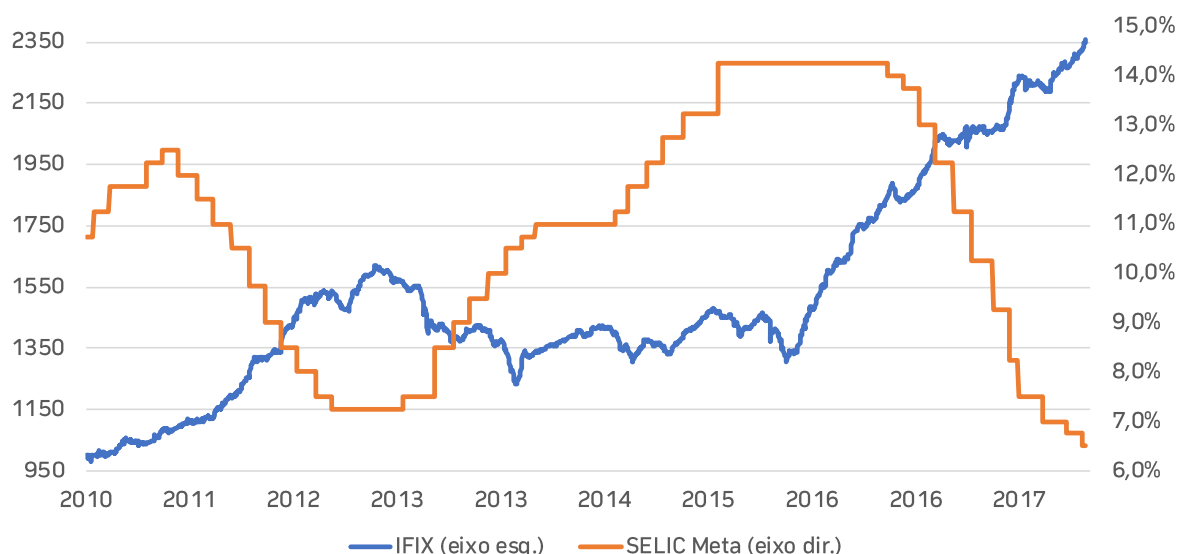
Em busca das melhores oportunidades de investimentos no mercado imobiliário por meio de produtos financeiros, estruturamos o Hedge TOP FOFII 3, um fundo imobiliário que visa auferir receitas pelo investimento preponderantemente em cotas de outros FII, advindos de rendimentos distribuídos e ganhos em eventuais desinvestimentos.

A oferta pública da primeira emissão de cotas do Fundo encerrou-se em 28/02/2018, com um volume captado de R\$ 220.846.700 e 3.604 investidores. Suas cotas são negociadas na B3 desde 01/03/2018, sob o código HFOF11. Agradecemos a confiança e esperamos continuar apresentando um desempenho diferenciado na gestão de FII.

Visão de Mercado

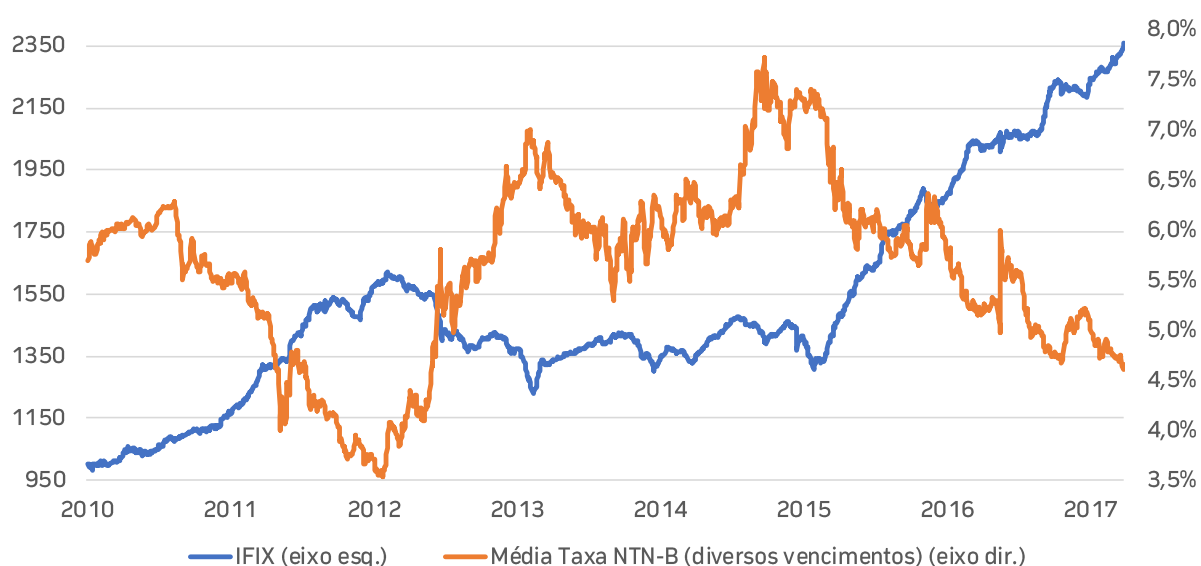
Nos últimos anos, a precificação das cotas dos FII listados se mostrou bastante relacionada às variações na taxa de juros. Notadamente, o IFIX, índice dos FII criado pela B3, possui um comportamento inverso à Taxa SELIC, conforme pode-se observar no gráfico abaixo:

IFIX x Selic Meta



Esta relação se demonstra ainda mais aderente quando a análise é feita entre o IFIX e o juro real. Neste caso, ao sobrepor o IFIX com uma cesta de NTN-B com diversos vencimentos, pode-se observar que momentos em que a taxa do juro real cai tendem a impactar positivamente a performance dos FII.

IFIX x Juro Real



De fato, a relação visual acima pode ser comprovada numericamente. Ao correlacionarmos o IFIX com o IMA-B, índice divulgado pela Anbima que representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais indexados ao IPCA, obtém-se um coeficiente de correlação de +0,95. Assim, em momentos de queda das taxas reais de juros, tanto a performance do IMA-B quanto o retorno dos FII tendem a ser positivamente impactados, em intensidade bastante próxima.

Classe de Ativo	2018*	2017	2016	Vol. 2017	Vol. 2016
IBOVESPA	11,7%	26,9%	38,9%	19,2%	26,5%
IFIX	5,9%	19,5%	32,3%	6,0%	6,3%
IMA-B	4,9%	12,8%	24,8%	9,5%	7,3%
CDI	1,6%	9,9%	14,0%	0,1%	0,0%
DOLAR	0,5%	1,5%	-16,5%	12,7%	16,8%

Tabela 1 - Retorno classes de ativos (Fonte: Economática) | * 1º TRI 2018

Este movimento pode ser visto ao longo de 2016 e 2017, anos positivos para a indústria de fundos imobiliários, assim como no primeiro trimestre deste ano. Neste período o desempenho dos FII, enquanto classe de ativos, foi excelente, aqui representado pelo desempenho do IFIX. Os FII tiveram grande destaque entre todas as outras classes de ativos disponíveis no mercado brasileiro (Tabela 1), perdendo apenas para o Ibovespa (índice de ações da B3), porém com uma volatilidade muito inferior. Em 2017, por exemplo, a volatilidade anualizada do Ibovespa foi de 19,2% enquanto que do IFIX foi de 6,0%.

Conforme demonstrado acima, o movimento de queda dos juros, conduzido pelo Bacen, foi importante para alavancar o desempenho dos FII. A partir dos últimos meses de 2017, porém, passamos a contar com um componente adicional: verificou-se uma melhora no mercado imobiliário como um todo.

Mercado Imobiliário

Ao analisar os segmentos do mercado imobiliário nos quais investem a grande maioria dos FII, é possível notar uma evidente reversão do ciclo em alguns deles. O segmento de Shopping Center registrou melhoria de muitos fundamentos, em função da retomada, ainda que discreta, do emprego, assim como pelo efeito positivo que a redução da inflação gerou ao orçamento sobretudo da classe média, dentre outros fatores. Segundo a Abrasce, o faturamento dos shopping centers apresentou em 2017 um crescimento nominal de 5,8%, (2,3% de aumento real). Para 2018, as perspectivas são positivas tanto de aumento de faturamento como abertura de novas lojas, impactando positivamente o setor.

Outro segmento em que houve percepção de melhoria foi o de lajes corporativas de alto padrão. Conforme dados das consultorias imobiliárias, os imóveis AA e AAA registraram em 2017 redução da taxa de vacância, pela primeira vez desde 2011, fruto da redução da entrega de novos imóveis combinado com absorção líquida positiva de aproximadamente 200 mil m², reforçando a tese de reversão do ciclo imobiliário ao se afastar do vale e iniciar um momento positivo do ciclo.

No segmento de imóveis logísticos e industriais, novos negócios começaram a ser retomados, contribuindo para elevar o nível de absorção líquida e dando a esperança de que em 2018 possamos verificar uma melhora no preço das locações.



Perspectivas

A melhoria de expectativas e fundamentos do mercado imobiliário, somada à provável continuidade do processo de redução da taxa real de juros, crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) superior a 3,0% e retomada do crédito, nos faz ter um sentimento bastante otimista com relação às expectativas para o segmento de FII. Entendemos ser possível construir portfólios de FII detentores de ativos de qualidade e com capacidade de distribuição de rendimentos em patamares bastante atrativos se comparados com outras classes de investimentos.

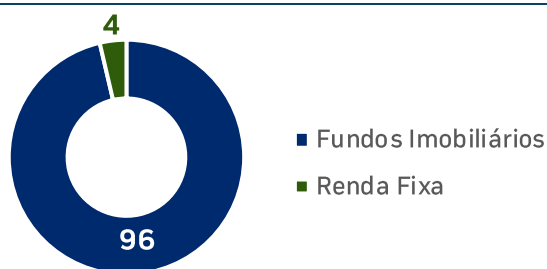
Este cenário deve promover uma importante migração de recursos e investidores da renda fixa para a renda variável. Acreditamos que em 2018 a indústria de FII deve registrar novos recordes, tanto de novas emissões como também do número de investidores, atualmente em 133.610, o maior número desde o início da série histórica e com grande potencial de crescimento. Para tanto, é importante destacar o excelente trabalho desenvolvido pelas empresas independentes de *research* e bancos de investimentos, que traz um nível de informação detalhado para os investidores, aumenta a compreensão do produto e dissemina a classe de investimentos.

Investimentos

O Fundo iniciou o processo de investimento no dia 28 de fevereiro, tão logo os recursos ficaram disponíveis, e já nas primeiras semanas de operação investiu a totalidade dos seus recursos em cotas de FII. Esta eficiência no processo de investimentos foi possível devido ao trabalho previamente realizado pela equipe de gestão, que envolveu a análise dos FII listados, a definição do portfólio-alvo, e diversas negociações com detentores de cotas de FII, possibilitando a aquisição de um volume superior à média do volume negociado sem impactar os preços pagos.

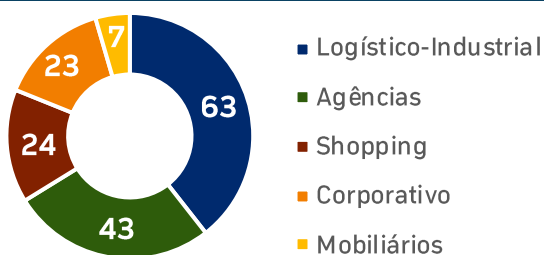
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada em 18 fundos imobiliários, diversificados por alocação (estratégica ou tática conforme destacado) e segmento, conforme abaixo.

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



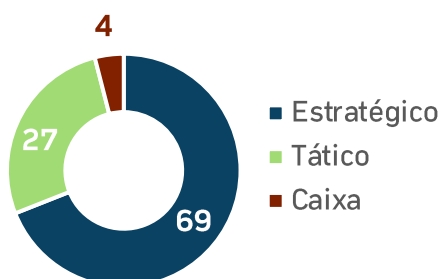
Fontes: Hedge / Geração Futuro

Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



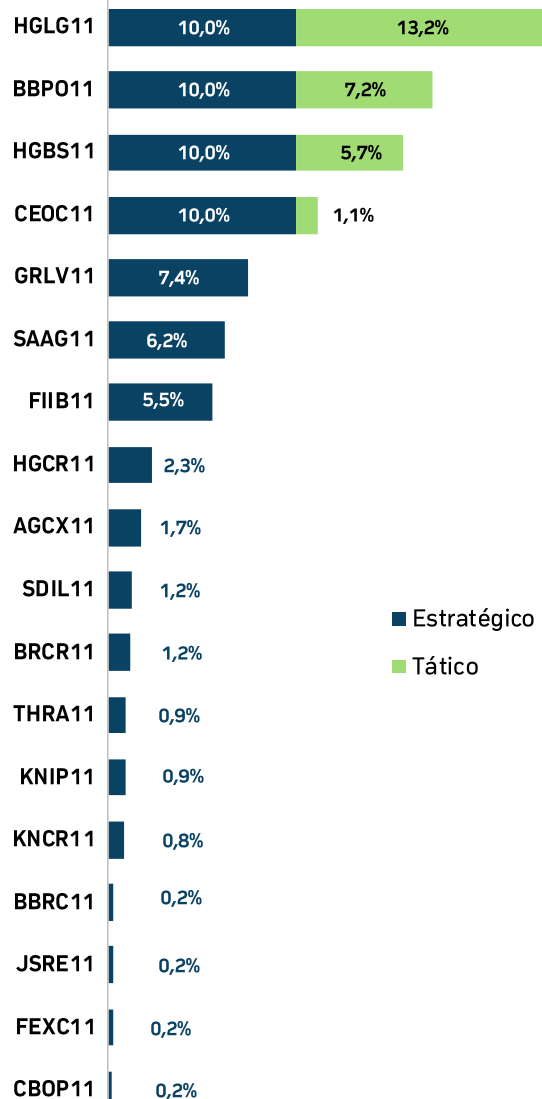
Fontes: Hedge / Geração Futuro / Economática

Alocação (% de Ativos)



Fontes: Hedge / Geração Futuro / Economática

Participação FII (% do Patrimônio Líquido)



Fontes: Hedge / Geração Futuro / Economática

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. 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.

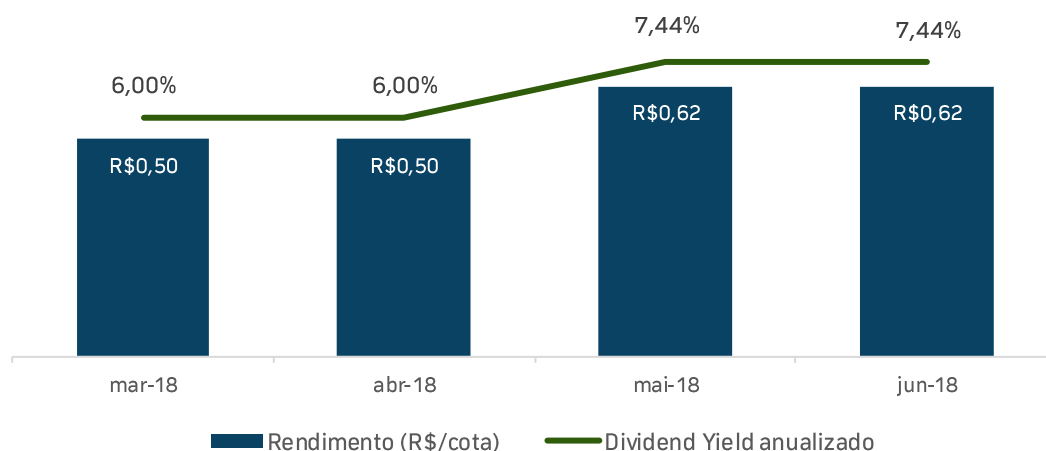
Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá **R\$ 0,50 por cota** como rendimento referente ao mês de março. O pagamento será realizado em 13/04/18, aos detentores de cotas em 29/03/2018.

Importante destacar que o rendimento anunciado é superior ao que foi apresentado no prospecto (R\$ 0,45 para os 2 primeiros meses de operação), mesmo considerando que as cotas dos Fundos Imobiliários tiveram valorização média de 7,3% desde a data do estudo de viabilidade (em dez-17) até o fechamento de março de 2018.

Com base nos rendimentos projetados dos FII investidos, ganhos de capital já contabilizados na carteira do Fundo e estrutura de custos, acreditamos que será possível a distribuição de rendimentos para o 1º semestre de 2018 conforme abaixo indicado. A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Guidance de Rendimentos



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. A estratégia de

distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

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.

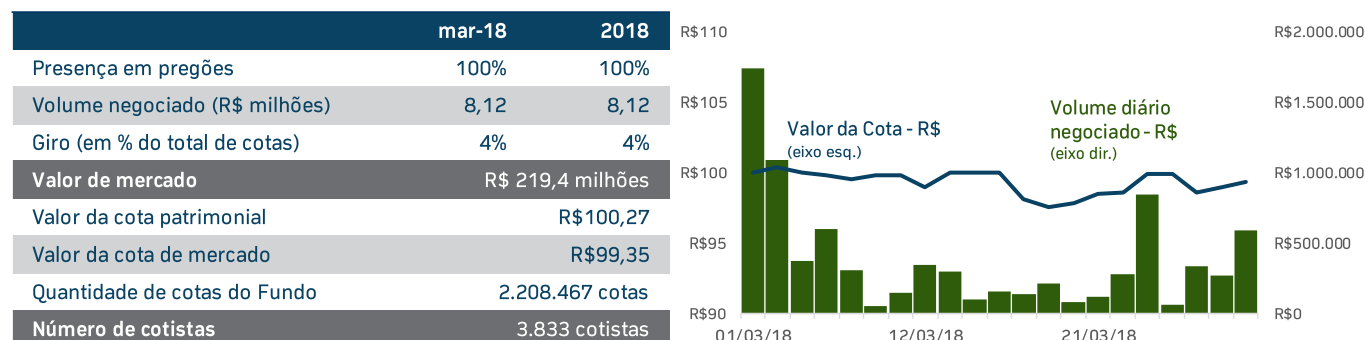
Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Fluxo HFOF11	fev-18*	mar-18	2018
Total de Receitas	39.498	1.433.750	1.473.248
Fundos Imobiliários - Rendimentos	N/A	993.427	993.427
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital ¹	N/A	188.083	188.083
Receita Renda Fixa	39.498	252.240	291.738
Total de Despesas	0	(9.943)	(9.943)
Resultado	39.498	1.423.806	1.463.305
Rendimento	N/A	1.104.234	1.104.234
Médio / Cota / Mês	N/A	0,50	0,50

*A oferta do fundo foi liquidada em 27 de fevereiro de 2018.

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

Liquidez



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. Como referência, trazemos a comparação do retorno total bruto com o CDI.

HEDGE TOP FOFII 3 FII	mar-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	100,00	100,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,50	0,50	0,50
Renda Acumulada	0,50%	0,50%	0,50%
Cota Venda (R\$)	99,35	99,35	99,35
Ganho de Capital	-0,65%	-0,65%	-0,65%
Retorno Total Bruto	-0,15%	-0,15%	-0,15%
CDI	0,53%	0,56%	0,56%
% do CDI	-28%	-27%	-27%

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 relatório traz também o conceito de retorno total ajustado², desconsiderando do valor da cota contábil do Fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o benchmark.

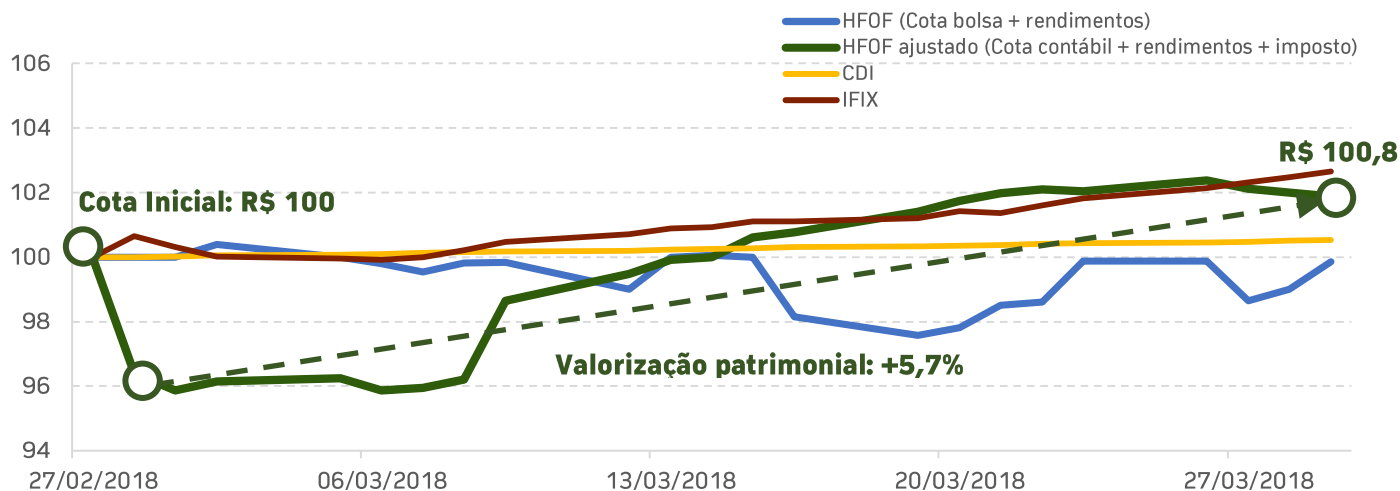
HEDGE TOP FOFII 3 FII	mar-18	2018	Início
Retorno Total Ajustado²	5,70%	1,89%	1,89%
IFIX	2,00%	2,66%	2,66%
% do IFIX	285%	71%	71%

Fontes: Hedge / Geração Futuro / Economática

²somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de impostos de renda sobre o ganho de capital no período

O gráfico abaixo traduz visualmente a evolução da cota em bolsa, ajustada pelos rendimentos distribuídos, assim como evolução da cota contábil ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos e provisionados na carteira do Fundo. Importante observar que, no primeiro dia de operação 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, no mês de março, a cota contábil teve uma valorização de 5,7%, fruto do

resultado obtido pelos investimentos realizados. Neste mesmo período o retorno do IFIX foi de 2,0%.



Comunicados e Fatos Relevantes

AGE Hedge TOP FOFII 3 – 25 de abril de 2018

A Geração Futuro, na qualidade de administradora do Hedge TOP FOFII 3, convocou Assembleia Geral Extraordinária de cotistas a ser realizada no dia 25-abril às 14h30, para deliberar sobre a possibilidade do Fundo adquirir:

- (a) cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a elas ligadas;
 - (b) ativos e fundos de renda fixa, administrados e/ou geridos pela Administradora, para a finalidade de gestão do caixa;
 - (c) cotas de FII geridos e/ou administrados, ou que contem com consultoria, da Gestora ou pessoas a elas ligadas (no limite de até 50% do patrimônio).
- E, por fim, (d) refletir as deliberações acima no Regulamento do Fundo, caso aprovadas.

Conforme [Proposta da Administração](#), a aprovação destes itens é importante considerando que o Fundo é um fundo de fundos de gestão ativa, e podem surgir operações que façam sentido na estratégia de investimento, tragam boas perspectivas na análise de risco-retorno e representem maior diversificação da carteira, no melhor interesse dos cotistas.

Assim, dado que, conforme a instrução que regulamenta os FII, operações como as citadas acima devem ser aprovadas em Assembleia Geral por serem situações que caracterizam potencial conflito de interesses entre o fundo e seu administrador/gestor, foi convocada tal Assembleia com a ordem do dia acima.

Conforme a convocação, os cotistas poderão comparecer à Assembleia ou votar por meio de manifestação de voto ou procuração para a gestora do Fundo. [Clique aqui](#) para acessar.

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
AGCX11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Agências
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Agências
BBRC11	BB RENDA CORPORATIVA FDO INV IMOB - FII	Agências
BRCR11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Corporativo
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FIIB11	FDO INV IMOB INDUSTRIAL DO BRASIL	Logístico-Industrial
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HGBS11	CSHG BRASIL SHOPPING - FDO INV IMOB - FII	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Corporativo
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
SAAG11	SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	Agências
SDIL11	SDI LOGÍSTICA RIO FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.