

HEDGE TOP FOFII 2 FII

INFORMAÇÕES

Objetivo:

Tem como objetivo auferir receitas pelo investimento preponderantemente em cotas de outros FII, CRIs, LCIs e LHs.

Início das atividades:

Maio de 2013

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

Hedge Investments DTVM

Taxa de Administração (inclui gestão):

0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo; não há cobrança sobre a proporção do patrimônio líquido investida em Investimentos Temporários*

Taxa de performance:

20% sobre o que exceder o benchmark - semestral

Benchmark:

CDI (Certificado de Depósito Interbancário) bruto

Prazo de duração:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores em geral

Código de negociação:

FOFT11

Quantidade de cotas:

119.604

Classificação Anbima:

TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

*parcela não investida em FII/CRI/LCI/LH

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Palavra da Gestora

Em agosto-18 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve desempenho de -0,70%, negativamente impactado pela abertura da curva longa de juros real, o que demonstra que as incertezas políticas e o cenário externo podem trazer oscilações de curto prazo no valor dos ativos. Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo em 2018 aproximadamente 3,5 vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

Classe de ativo	ago-18	2018	2017	2016	vol18	vol17	vol16
Dolar Ptax Venda	10,13%	25,01%	1,50%	-16,54%	12,0%	12,7%	16,8%
CDI	0,57%	4,32%	9,93%	14,00%	0,0%	0,1%	0,0%
Ima-B	-0,45%	3,04%	12,79%	24,81%	4,8%	9,5%	7,3%
IFIX	-0,70%	-3,91%	19,45%	32,29%	5,6%	6,0%	6,3%
Ibovespa	-3,21%	0,36%	28,86%	38,94%	19,8%	19,2%	26,5%

Tabela 1 – Retorno e Volatilidade Classes de ativos (fonte: Econômica)

A melhoria de expectativas e fundamentos do mercado imobiliário, somada à provável estabilização da taxa de juros em níveis historicamente baixos e, ainda, um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e retomada do crédito, nos faz ter um sentimento bastante otimista com relação às expectativas para o segmento de FII. O retorno (bruto) do Fundo é calculado somando-se o retorno das distribuições de rendimento (em 2017 representaram 8,7%) à variação do valor das cotas negociadas na B3. Estas encerraram 2016 a R\$755,00 e em 2017, a R\$908,00 totalizando um aumento de 20,3%.

	ago-18	2018	2017	Início
HEDGE TOP FOFII 2	-1,72%	-2,69%	29,0%	23,5%
IFIX	-0,70%	-3,91%	19,4%	38,8%
% do IFIX	-	-	149%	61%

Tabela 2 - Retorno bruto HEDGE TOP FOFII 2

Em 12 de junho de 2018, foi deliberada em AGE a alteração da administração do Fundo para a Hedge Investments DTVM, empresa do mesmo grupo societário da Gestora. Em 04 de julho de 2018, a Administradora do Fundo reduziu a taxa de administração para 0,80% a.a., mantendo a mesma base. Maiores informações na seção Comunicados e Fatos Relevantes desse relatório.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 5,25 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento será realizado em 17/09/2018, aos detentores de cotas em 31/08/2018.

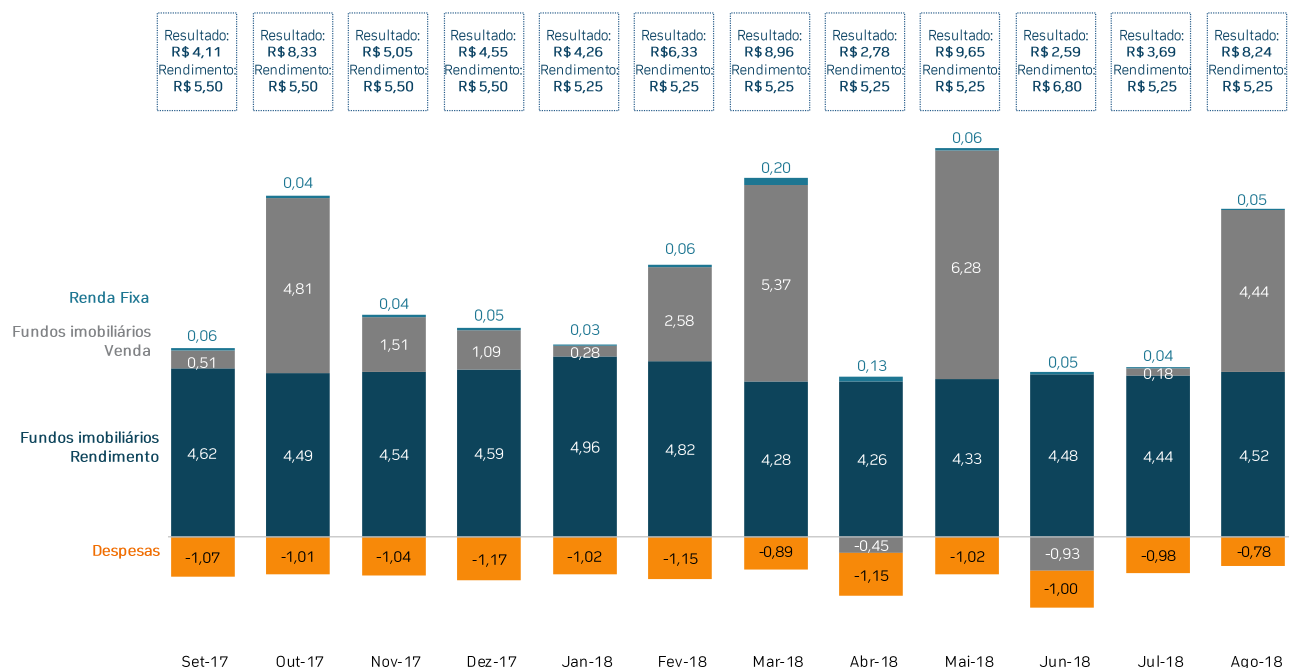
Importante lembrar que em março de 2016 ocorreu a transferência das atividades de administração e gestão do Fundo. Naquele momento, a carteira de investimentos era composta por 45 Fundos Imobiliários, que totalizavam um prejuízo contábil de R\$ 30 milhões, ou seja R\$ 250/cota, além da participação em um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) que não estava remunerando os investidores devido ao inadimplemento por parte da empresa devedora.

Após análise detalhada da carteira de investimentos, a equipe de gestão entendeu necessária uma readequação do portfólio do Fundo. As mudanças nas posições vêm sendo realizadas de forma contínua visando não impactar significativamente os resultados do Fundo, uma vez que, a venda de um ativo com prejuízo contábil, impacta a distribuição de rendimentos. Este processo de adequações, ainda que de forma parcial, se mostrou assertivo até o momento, visto que o rendimento ponderado dos 45 Fundos Imobiliários que compunham a carteira de investimentos caíram 28% entre março de 2016 e agosto de 2018.

Isto posto, considerando a atual carteira de investimentos do Fundo e a continuidade do processo de adequações no portfólio que a atual gestora vem realizando, foi definido o rendimento de R\$ 5,25/cota para o mês de agosto de 2018. A distribuição de rendimentos visa ser o mais estável possível, respeitando, sempre, a distribuição mínima de 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa conforme legislação vigente.

A ilustração abaixo demonstra como evoluiu o resultado do Fundo nos últimos meses e o impacto de cada classe de ativo que o compõe.

Resultado vs Rendimento (em R\$/cota)



Fonte: Hedge / Itaú

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

Fluxo FOFT11	ago-18	2018	12 Meses
Total de Receitas	1.078.285	6.515.514	9.666.319
Fundos Imobiliários - Rendimentos	540.772	4.317.436	6.497.501
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital ¹	531.295	2.123.435	3.070.887
Receita Renda Fixa	6.218	74.643	97.930
CRI - Rendimentos / Ganho de Capital	0	0	0
Total de Despesas	(92.845)	(955.225)	(1.468.744)
Resultado	985.440	5.560.288	8.197.575
Rendimento	627.921	5.208.754	7.840.042
Cota / Mês	5,25	5,44	5,46

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 é pago no mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos na linha Ganho de Capital.

Investimentos

Ao longo do mês de agosto de 2018, dentre as aquisições realizadas, destaca-se o investimento no ativo GWI Renda Imobiliária FII ("GWIR") no volume de R\$ 2,67 milhões. O GWIR é proprietário de 23,06% da fração ideal do Shopping Praça da Moça, principal centro comercial do município de Diadema, em São Paulo, inaugurado em 2009 e que conta com 29.784 m² de área bruta locável. O processo de análise do investimento contou com uma avaliação profunda pela da equipe da Hedge, que incluiu diligências no ativo, contato com a administradora do shopping e visitas ao empreendimento.

Cabe ressaltar, ainda, que praticamente a totalidade do volume investido pelo Fundo se deu por meio de um leilão, no qual um investidor alienou 31,14% das cotas do GWIR, possibilitando a aquisição de parcela relevante, a um preço atrativo. O valor médio de aquisição pelo Fundo foi de R\$ 161,57 por cota do GWIR, já considerando os custos envolvidos de transação, representando assim um preço 20% inferior às negociações do papel, no fechamento de março-18, antes da virada do mercado. Como referência, desde março-18 até agosto-18, os fundos que compõem o IFIX tiveram uma queda média ponderada de 11%. O dividend yield projetado para este investimento é de 9,0% para os 12 primeiros meses, conforme projeções da equipe de gestão da Hedge, acima das demais oportunidades do segmento.

O investimento no GWIR está alinhado com a estratégia do Fundo, aumentando a exposição em um ativo maduro do segmento de shopping-centers, com excelente localização e a um preço atrativo, quando comparado com outras oportunidades de investimento em fundos imobiliários.

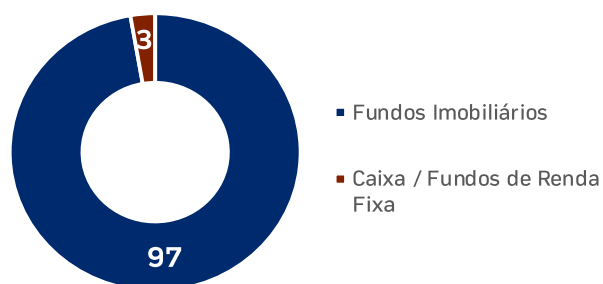
Além disto, destaca-se o aumento da participação em BRCR, a um custo médio de R\$ 90,00 por cota, motivado pela estratégia de ganho de capital.

Do lado das vendas, destaca-se a redução na posição em FIIB, que teve variação negativa no seu preço nos últimos cinco meses inferior à média ponderada dos ativos do IFIX (-1,8% vs -11%, respectivamente), além de vendas de KNCR e KNIP, fundos de recebíveis imobiliários e que tiveram variação positiva nos seus preços nos últimos cinco meses a despeito da queda do mercado (+1,7% e +0,6% respectivamente), bem como parte da posição em ABCP, ativo do mesmo segmento que o GWIR, mas com menor expectativa de taxa de retorno nos atuais níveis de preço.

No encerramento de agosto de 2018, a carteira de investimentos do HEDGE TOP FOFII 2 FII possuía participação direta em 32 fundos imobiliários, nas estratégias tanto de renda quanto de ganho de capital, em diversos segmentos de atuação. Na mesma data, a carteira de fundos imobiliários investidos possuía um desconto médio ponderado de 8,9% em relação ao seu valor patrimonial, e um dividend yield² anualizado de 6,4%, considerando os valores de fechamento e último rendimento pago.

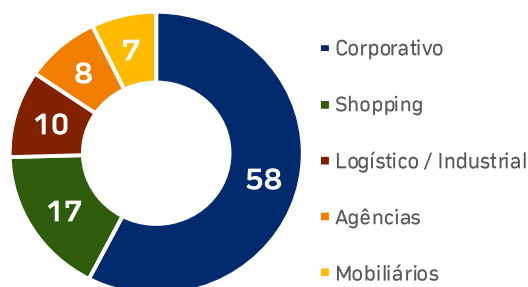
² dividend yield calculado por meio da razão entre o último rendimento pago multiplicado por 12 meses e o valor de negociação de fechamento da cota no mês de referência.

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



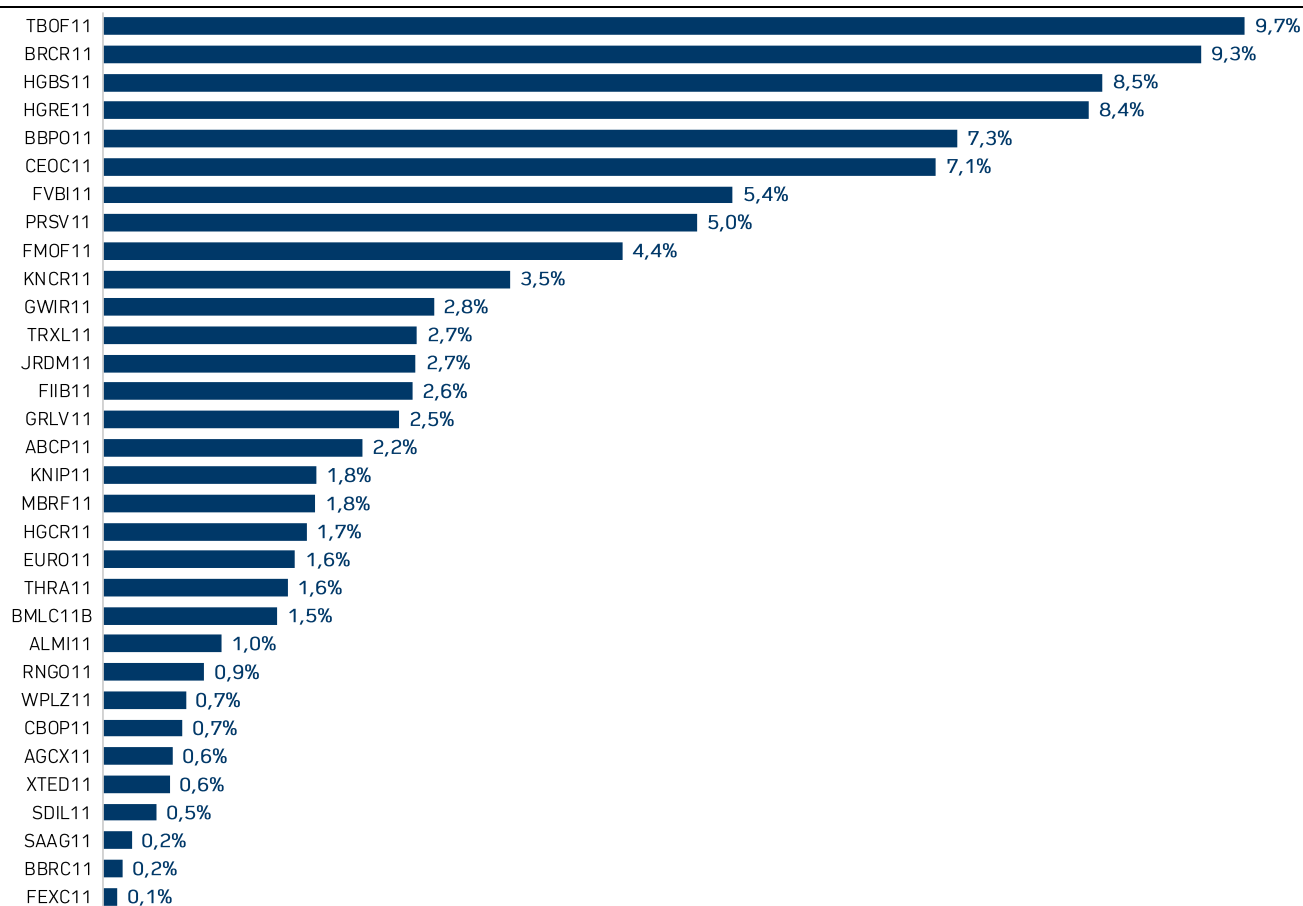
Fonte: Hedge / Itaú

Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



Fonte: Hedge / Itaú / Economática

Participação FIIs (% do Patrimônio Líquido)



Fonte: Hedge / Itaú

Rentabilidade

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal como ganho de capital considerando a venda da cota antes de impostos, comparada ao IFIX (Índice BM&FBOVESPA de Fundos de Investimento Imobiliário). Como referência de compra e venda da cota, utiliza-se o valor de negociação da cota na BM&FBOVESPA. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 839,99 enquanto que o valor patrimonial da cota foi de R\$ 862,36, o que representa um **desconto de 2,6%**.

	ago-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	860,00	908,00	1.000,00
Rendimento (R\$/Cota)	5,25	43,55	394,93
Cota Venda (R\$)	839,99	839,99	839,99
Renda Acumulada (R\$)	0,61%	4,80%	39,49%
Ganho de Capital (R\$)	-2,33%	-7,49%	-16,00%
Retorno Total Bruto	-1,72%	-2,69%	23,49%
IFIX	-0,70%	-3,91%	38,83%
% do IFIX	-	-	61%

Fontes: Hedge / Economática

CRI MCE

Em março de 2016, a CSHG assumiu as atividades de administração e gestão do Fundo e, após análise do portfólio, entendeu-se necessária a realização de um processo de diligência no Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) investido, de modo a entender as razões do default por parte do devedor. Desde abril-16 os investidores não receberam o fluxo mensal de pagamento do ativo e, com isso, foi decretado vencimento antecipado do papel.

O CRI foi emitido a partir da securitização dos aluguéis dos imóveis da MCE Engenharia S/A e adquirido pelo Fundo em janeiro de 2016. Após o default do devedor, a Securitizadora, em conjunto com os demais investidores, deliberaram pela excussão dos imóveis alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia do CRI.

Atualmente, a Securitizadora está atuando na consolidação da propriedade dos imóveis para a execução dos leilões.

Durante o mês de janeiro de 2018, a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., administradora na época, em conjunto com a empresa responsável para o serviço de Controladoria do Fundo, decidiram marcar o CRI com 100% de Provisão de Devedor Duvidoso (PDD), visto que o CRI está em default há dois anos e não houve, por parte da Securitizadora, uma nova avaliação dos ativos. Tal marcação impactou a cota contábil do Fundo na ordem de 1,7% sem, entretanto, impactar o resultado e consequentemente o rendimento do Fundo.

A gestora tem mantido contato próximo com a Securitizadora e demais investidores do ativo, buscando a melhor solução para o ativo. Tão logo possível, o mercado será comunicado por meio dos próximos relatórios mensais e/ou outros canais de comunicação ao mercado.

Comunicados e Fatos Relevantes

AGE – 12 de junho de 2018

Conforme deliberado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de junho de 2018, foi eleita a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. ("Hedge DTVM") para exercer a função de administradora fiduciária do Fundo em substituição à CSHG, assumindo efetivamente as atividades a partir do fechamento dos mercados no dia 22 de junho de 2018.

A Hedge DTVM é uma empresa sob o mesmo controle societário das gestoras do grupo Hedge. O grupo é formado por uma equipe com ampla experiência e, com o início da prestação dos serviços de administração fiduciária, espera trazer ainda mais eficiência e qualidade no relacionamento com os cotistas do Fundo e o mercado de fundos imobiliários.

FATO RELEVANTE – 04 de julho de 2018

Conforme Fato Relevante publicado em 04 de julho de 2018, a Administradora, no melhor interesse dos cotistas, reduziu voluntariamente o percentual de parcela da taxa de administração cobrada pelo Fundo referente à taxa de gestão, de 1,0% a.a. (um por cento) para 0,65% a.a. (sessenta e cinco centésimos por cento) sobre o PL. Permanece, ainda, a não incidência de cobrança sobre o patrimônio líquido que estiver investida em Investimentos Temporários na carteira do Fundo. O Regulamento do Fundo foi alterado de modo a refletir essa redução.

Dessa forma, a Taxa de Administração do Fundo, que é composta pela Taxa de Administração Específica, Taxa de Gestão e Remuneração do Agente Escriurador, passou a ser de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os documentos relativos à alteração mencionada estão disponíveis no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como o website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br.

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.