

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 setembro-18 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve desempenho de -0,21%, 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 4,0 vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

Classe de ativo	set-18	2018	2017	2016	vol18	vol17	vol16
Dolar Ptax Venda	-3,18%	21,04%	1,50%	-16,54%	13,5%	12,7%	16,8%
CDI	0,47%	4,81%	9,93%	14,00%	0,0%	0,1%	0,0%
Ima-B	-0,15%	2,88%	12,79%	24,81%	5,2%	9,5%	7,3%
IFIX	-0,21%	-4,12%	19,45%	32,29%	5,1%	6,0%	6,3%
Ibovespa	3,48%	3,85%	28,86%	38,94%	21,0%	19,2%	26,5%

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

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%.

	set-18	2018	2017	Início
HEDGE TOP FOFII 2	-3,31%	-5,76%	29,0%	20,7%
IFIX	-0,21%	-4,12%	19,4%	38,5%
% do IFIX	-	-	149%	54%

Tabela 2 - Retorno bruto HEDGE TOP FOFII 2

Em 05 de outubro de 2018, foi deliberada em AGE a alteração da taxa de administração do Fundo, bem como o desdobramento das cotas na proporção de 1 para 10 cotas. 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 setembro. O pagamento será realizado em 15/10/2018, aos detentores de cotas em 28/09/2018.

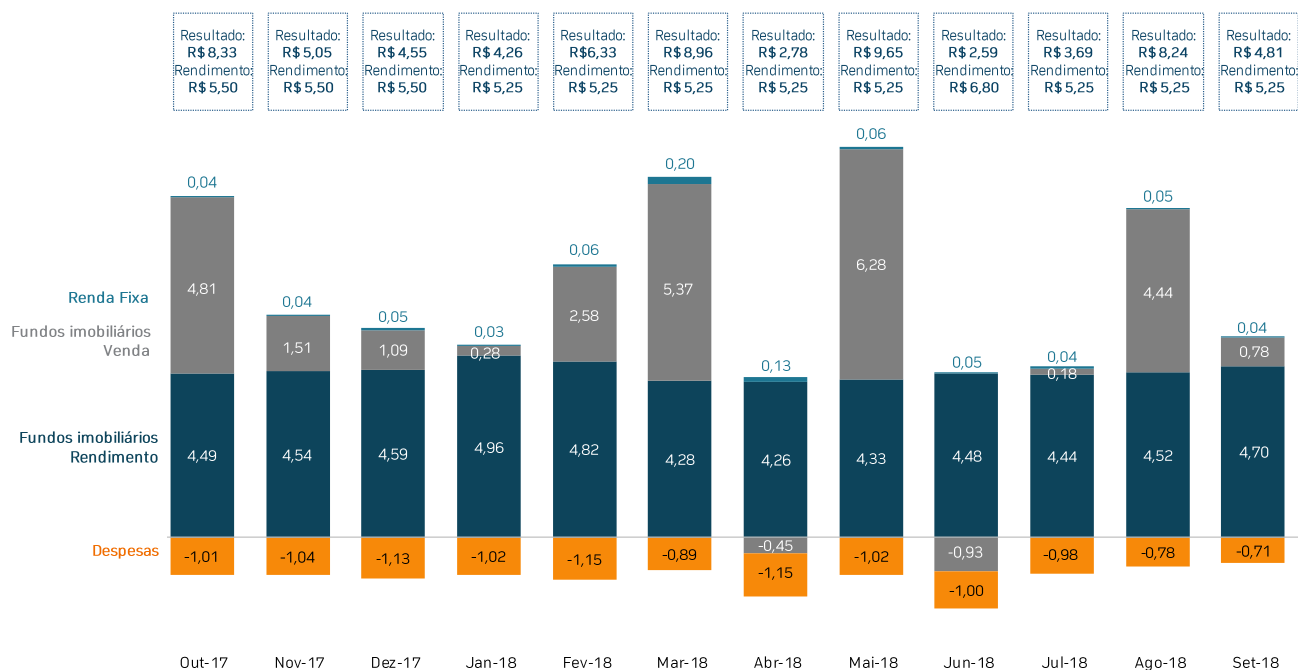
Importante lembrar que em março de 2016 ocorreu a transferência das atividades de administração e gestão do Fundo. Naquele momento, a carteira de investimentos era composta por 45 Fundos Imobiliários, que totalizavam um prejuízo contábil de R\$ 30 milhões, ou seja R\$ 250/cota, além da participação em 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 25% entre março de 2016 e setembro 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 setembro 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	set-18	2018	12 Meses
Total de Receitas	659.304	7.174.818	9.705.679
Fundos Imobiliários - Rendimentos	561.822	4.879.257	6.507.203
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital ¹	93.103	2.216.538	3.103.295
Receita Renda Fixa	4.379	79.023	95.181
CRI - Rendimentos / Ganho de Capital	0	0	0
Total de Despesas	(84.488)	(1.039.713)	(1.420.422)
Resultado	574.817	6.135.105	8.285.258
Rendimento	627.921	5.836.675	7.810.141
Cota / Mês	5,25	5,42	5,44

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 setembro de 2018, dentre as aquisições realizadas, destaca-se o aumento na posição do ativo GWI Renda Imobiliária FII ("GWIR") no volume de R\$ 1,35 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

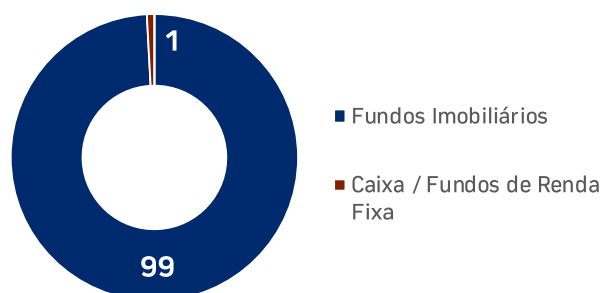
O investimento no GWIR está alinhado com a estratégia do Fundo, aumentando a exposição em um ativo maduro do segmento de shopping-centers, com excelente localização e a um preço atrativo, quando comparado com outras oportunidades de investimento em fundos imobiliários.

Do lado das vendas, destaca-se a redução na posição em FIIB e KNIP, que tiveram variação positiva no seu preço nos últimos três meses (2,6% vs 1,0%, respectivamente) em contraposição à média dos demais fundos da indústria, que tiveram uma variação negativa de 3,3%, 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 setembro 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 9,1% em relação ao seu valor patrimonial, e um dividend yield² anualizado de 6,5%, considerando os valores de fechamento e último rendimento pago.

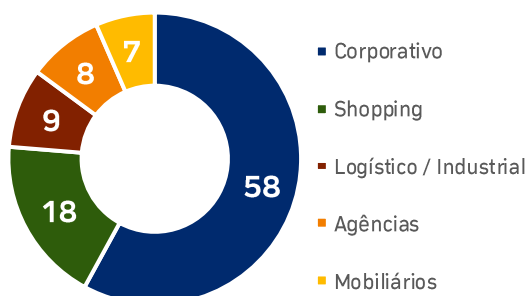
² dividend yield calculado por meio da razão entre o último rendimento pago multiplicado por 12 meses e o valor de negociação de fechamento da cota no mês de referência.

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



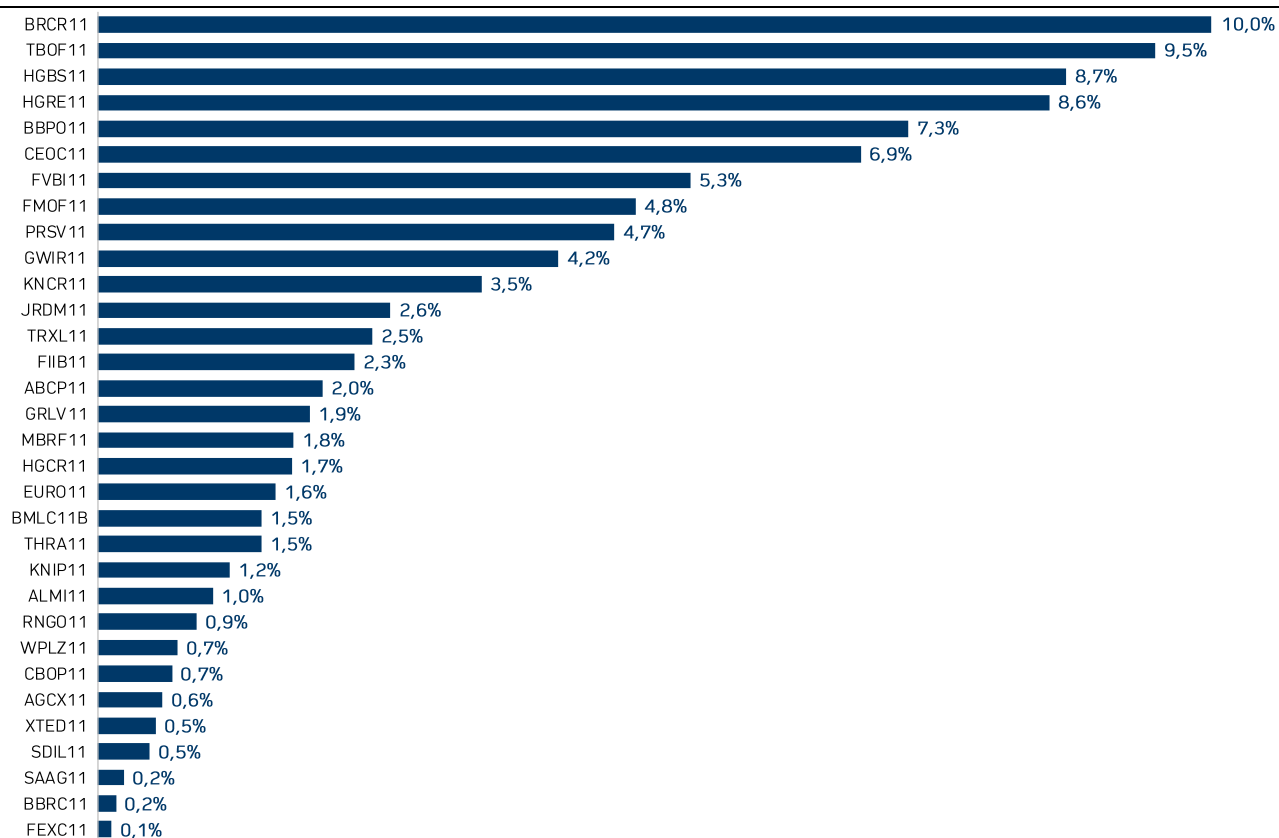
Fonte: Hedge / Itaú

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\$ 806,99 enquanto que o valor patrimonial da cota foi de R\$ 851,81, o que representa um **desconto de 5,9%**.

	set-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	839,99	908,00	1.000,00
Rendimento (R\$/Cota)	5,25	48,80	400,18
Cota Venda (R\$)	806,93	806,93	806,93
Renda Acumulada (R\$)	0,63%	5,37%	40,02%
Ganho de Capital (R\$)	-3,94%	-11,13%	-19,31%
Retorno Total Bruto	-3,31%	-5,76%	20,71%
IFIX	-0,21%	-4,12%	38,53%
% do IFIX	-	-	54%

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 – 05 de outubro de 2018

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05 de outubro de 2018, foram aprovados pelos cotistas presentes:

- (i) A alteração da taxa de administração do Fundo, que passa a ser unicamente de 0,8% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo;
- (ii) A aprovação da aquisição de cotas de fundos imobiliários geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, até o limite de 50% do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (iii) A alteração do Regulamento nas demais matérias indicadas, tudo nos termos da minuta do novo Regulamento proposto em marcas de revisão disponibilizado para consulta;
- (iv) O desdobramento das cotas a partir de 08 de outubro de 2018, na proporção de 10 cotas para cada cota existente;
- (v) Autorizar a Gestora a aprovar os itens constantes da ordem do dia da assembleia do CSHG Brasil Shopping FII (HGBS11), a ser realizada em 10 de outubro de 2018.

Os documentos relativos à assembleia 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.