

Hedge TOP FOFII 3 FII

HFOF11



AGOSTO DE 2022

Relatório Gerencial

hedge.
INVESTMENTS



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO

3

INFORMAÇÕES GERAIS

3

PALAVRA DA GESTORA

4

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

6

INVESTIMENTOS EM FUNDOS DE FUNDOS

9

PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

11

PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)

12

DESEMPENHO DO FUNDO

12

GLOSSÁRIO

15

DOCUMENTOS

16



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\$ 86,93

COTA DE MERCADO

R\$ 77,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,77 bi

QUANTIDADE DE COTAS

66.342

QUANTIDADE DE COTISTAS

23.000.000

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.

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

O mês de agosto foi muito positivo para o segmento de renda variável. Tivemos a continuidade do movimento de alta que se iniciou em julho, com a variação positiva para o IFIX chegando a 5,76% no mês e alcançando 6,11% no acumulado do ano. O Ibovespa teve um comportamento muito bom, com alta de 6,16%, a segunda maior do ano, acumulando 4,48% em 2022. Com relação ao dólar, houve desvalorização de 0,19% e na variação anual estamos em 7,21% de valorização do real em relação à moeda americana. Na renda fixa, houve alguma oscilação durante o mês, com as taxas mais longas apresentando ligeira queda e o DI janeiro 2023 estável em 13,75%, indicando que o ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central teria chegado ao fim. Tivemos destaque para um movimento de maior atenção para os produtos de renda fixa que possam ser impactados pela deflação de julho e agosto, mas como já havia a previsão de queda das taxas de inflação para o campo negativo, a maioria dos produtos, como, por exemplo, os fundos de CRI, já tinham reservas acumuladas para passar por esse período sem grande impacto nas suas distribuições de dividendos.

Tivemos na primeira semana de setembro alguns comentários do presidente e de diretores do Banco Central a respeito da necessidade de manter a vigilância em relação à inflação para termos a certeza de que os juros não precisam continuar subindo, ou ainda, da necessidade de deixar a taxa Selic em um patamar elevado por um tempo mais longo para realmente promover a queda da inflação, mas, em nossa opinião, trata-se apenas de retórica da autoridade monetária que quer evitar uma pressão do mercado para que haja uma antecipação do início de um ciclo de baixa das taxas de juros que já começa a ser precificado para o segundo trimestre de 2023 e na nossa opinião deveria começar já no primeiro trimestre do ano que vem. A realidade é que após a deflação apresentada no IPCA de julho de 0,68%, tivemos mais uma queda no IPCA de agosto, que ficou negativo em 0,36% e também se espera nova deflação em setembro, ao redor de 0,20%. Com isso, os últimos dados da pesquisa Focus do Banco Central (05/09), já indicam uma previsão de inflação para o ano de 2022 da ordem de 6,61% e de 5,27% para 2023. Caso esses números se confirmem, teremos uma taxa de inflação inferior a várias economias do primeiro mundo e uma taxa de juros muito elevada para os próximos meses o que traz um risco grande de queda mais acentuada da atividade econômica no fim desse ano e começo de 2023.

Enquanto o juro alto não manifesta os seus efeitos no comportamento da economia em geral, o dado mais expressivo do mês foi o anúncio do PIB do segundo trimestre de 2022, que surpreendeu positivamente com uma alta de 1,2% em relação ao trimestre anterior e fez com que várias casas de análise e pesquisa econômica refizessem suas projeções para o ano de 2022, com a expectativa passando para um possível crescimento do PIB entre 2,50% e 3,00% para o ano fechado. Pelo lado da demanda, o PIB cresce pelo aumento do consumo das famílias, turbinado pela liberação do FGTS, pela antecipação do 13º salário para aposentados e pensionistas e pela volta à normalidade em eventos presenciais com o fim da pandemia. Já pelo lado da oferta tivemos crescimento tanto na produção industrial como nos serviços. Com o estímulo da política fiscal e o aumento da mobilidade urbana, o mercado de trabalho vem reagindo com redução do desemprego mês após mês e o PIB quando anualizado para o período do segundo trimestre, já apresenta um resultado de 3,20%. Cabe lembrar que esses dados ainda não capturam o aumento do auxílio Brasil e a redução do ICMS da energia, além do corte no preço dos combustíveis, uma queda de 19,22% após quatro cortes em quarenta dias. Com tudo isso, teremos um terceiro trimestre bastante forte e provavelmente um crescimento do PIB que pode bater 3,00% em 2022.

Com relação à campanha política não temos grandes novidades. Como se previa, a diferença de preferência dos votos entre os dois principais candidatos tem diminuído e a tendência é termos uma disputa muito parelha e um segundo turno das eleições bastante disputado entre o ex-presidente Lula e o atual presidente Bolsonaro. No campo das propostas faltam aos dois candidatos uma maior assertividade sobre seus planos para os próximos quatro anos, principalmente porque a questão fiscal no Brasil não está endereçada e com os juros no atual patamar, o crescimento do PIB em 2023 dever ser próximo de 0,50% e com isso a arrecadação do governo central deve diminuir consideravelmente, sem falar da necessidade de se lidar com o teto dos gastos do governo federal, que na prática já acabou e existe a necessidade de se indicar uma nova âncora fiscal para



que o país goze de credibilidade e possa contar com o investimento externo para ajudar no crescimento e financiar principalmente projetos de infraestrutura.

Seguimos otimistas com os mercados acreditando que tanto o Ibovespa quanto o IFIX devem seguir no campo positivo, atraindo a atenção dos investidores, como já vimos em agosto, quando houve entrada de R\$16,39 bilhões de investidores estrangeiros na B3 e uma movimentação também expressiva de investidores institucionais na compra de fundos de investimento imobiliário.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

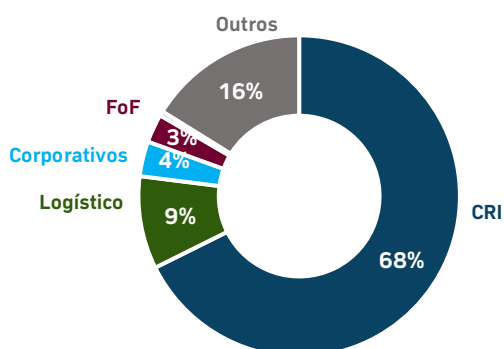
Equipe Hedge Investments

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

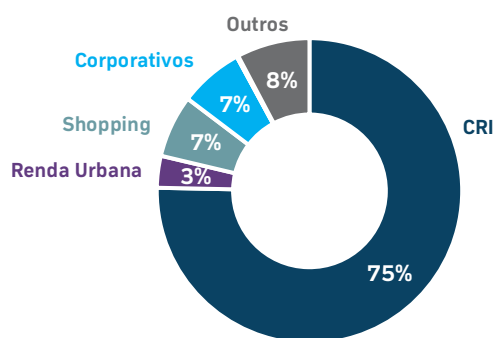
Durante o mês de agosto de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 5,76%, acumulando alta de 6,11% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 10,0 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 68% de todo volume captado no ano. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,9 bi.

VOLUME CAPTADO EM 2022



VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 10,0 bi

OFERTAS 400
R\$ 7,2 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,7 bi

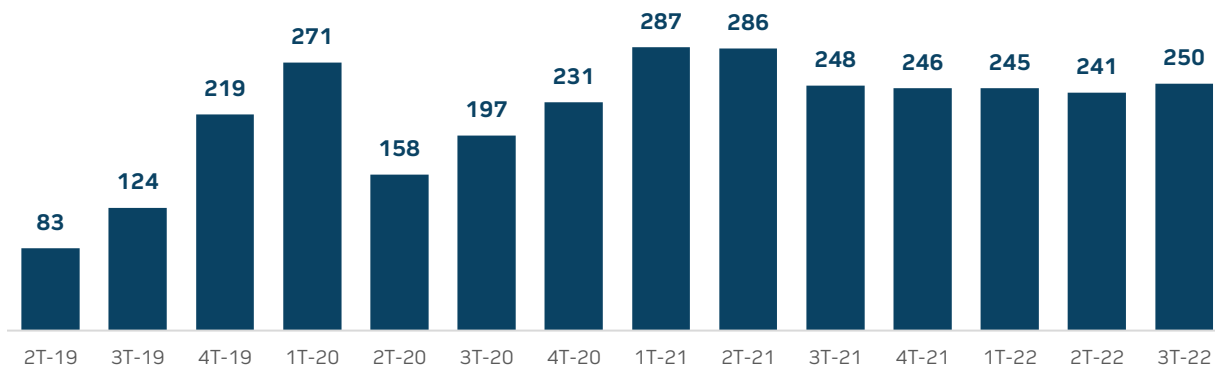
OFERTAS PIPELINE (agosto-22)
R\$ 8,9 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/08/2022.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 272 mi em agosto, maior volume médio desde junho de 2021.

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 1,77 milhão de investidores em julho de 2022, um aumento de 21% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 28 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% da posição em custódia. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário.

Dentre os investidores institucionais que vêm alocando em fundos imobiliários destacamos não apenas os fundos de fundos como também entidades de previdência, fundos multimercados, fundos de ações, investidores estrangeiros dentre outros.

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 ago/22)

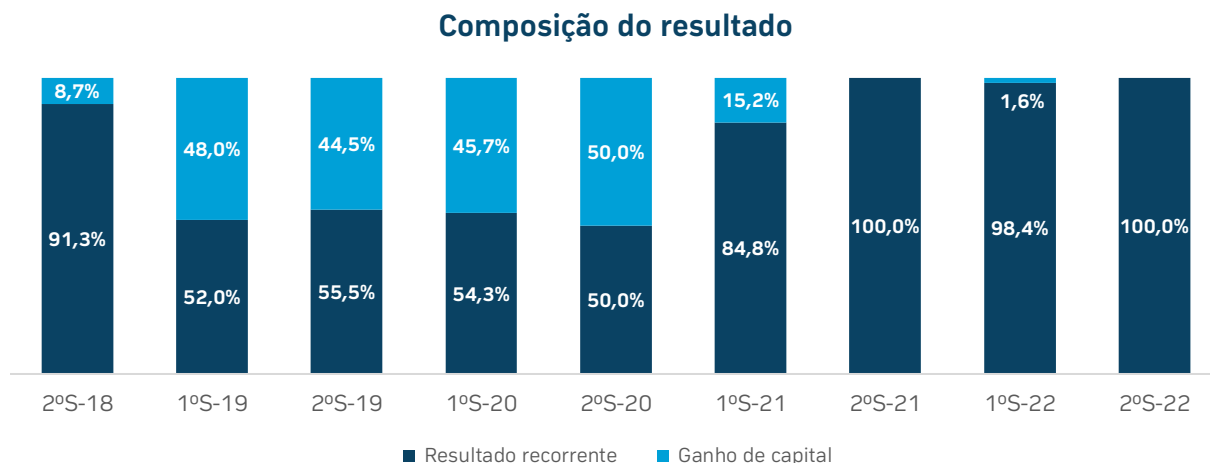


Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/08/2022

HEDGE TOP FOFII 3

MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

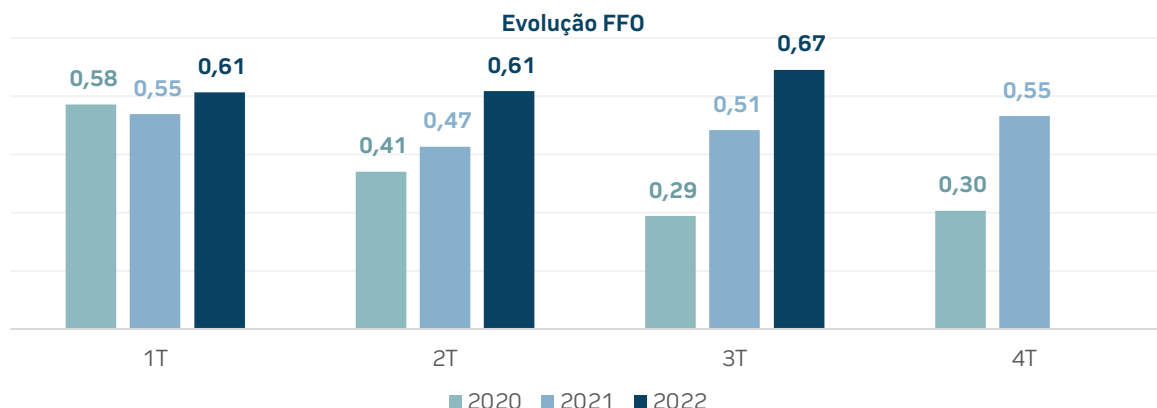
O segundo trimestre de 2022 se mostrou desafiador para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultaram a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que demonstra a participação 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 em aproximadamente +30%, se comparado terceiro trimestre de 2022 com o mesmo período do ano passado, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração de receitas destes ativos.

Com isto, **elevamos o patamar de dividendos mensais e seguiremos avaliando ao longo do 2º semestre.**

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

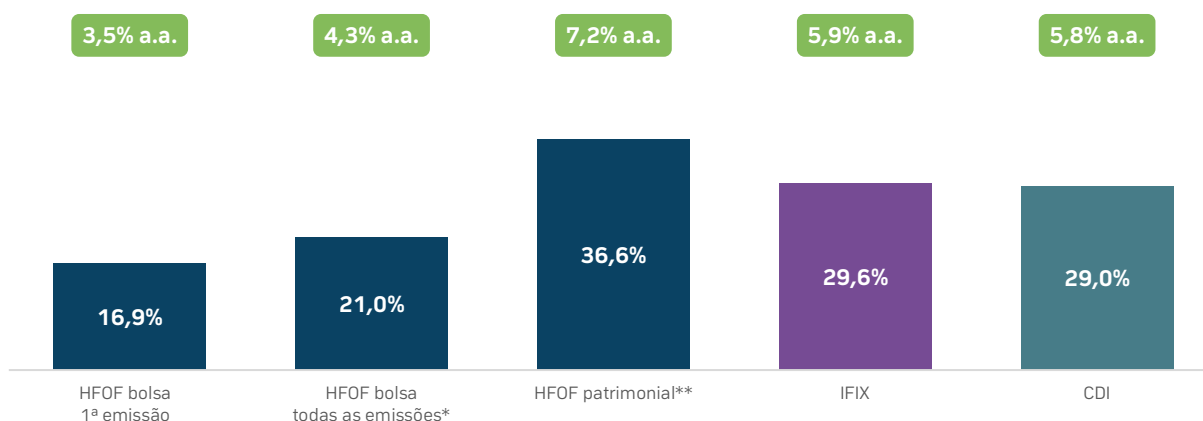


HFOF – PRINCIPAIS RESULTADOS

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 36,6%, enquanto o retorno do IFIX foi de 29,6%, 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\$ 0,69/cota/mês** ao longo dos seus 55 meses de vida.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/08/2022

*HFOF bolsa Todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

**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.

INVESTIMENTOS EM FUNDOS DE FUNDOS

O investimento em fundos de fundos imobiliários possui diversos diferenciais, dos quais destacamos, entre outros:

- (i) a gestão de uma equipe profissional especializada, que realiza as análises e negociação dos ativos;
- (ii) a diversificação do investimento, ao comprar com um único fundo uma cesta de ativos;
- (iii) o acesso a investimentos exclusivos, que não são distribuídos ao público em geral;
- (iv) a possibilidade de ativismo pela gestão, de forma a extrair resultado adicional.

Apesar dos itens acima, alguns investidores preferem investir diretamente nos ativos, dentre outras razões por entenderem que a taxa de administração do FOFII gera uma ineficiência no processo.

Por isso, gostaríamos de fazer uma provocação sobre o tema.

Considerando o patamar de desconto sobre o valor patrimonial em que os fundos de fundos negociam atualmente (mesmo após a valorização de 10,16%¹ em agosto), **é possível que o investidor possua um retorno superior do que comprando os ativos individuais, já descontadas as taxas do fundo.**

Como exemplo, ao comprar o HFOF no fechamento de julho, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 10,7%, superior aos 9,9% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo.**² Para esse estudo, foi considerado o desconto em bolsa em relação ao valor patrimonial, os custos do fundo, o valor de fechamento dos ativos em julho e os rendimentos distribuídos em agosto.

Além do desconto do HFOF de 11,4% em bolsa versus seu valor patrimonial (calculado pelo valor de fechamento em bolsa de cada posição detida pelo fundo), os ativos investidos também negociam abaixo do seu valor patrimonial e por vezes inclusive abaixo de seu custo de reposição.

Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 94,22, um **potencial upside de 22,4%** em relação a cota de R\$ 77,00 no fechamento de agosto.³

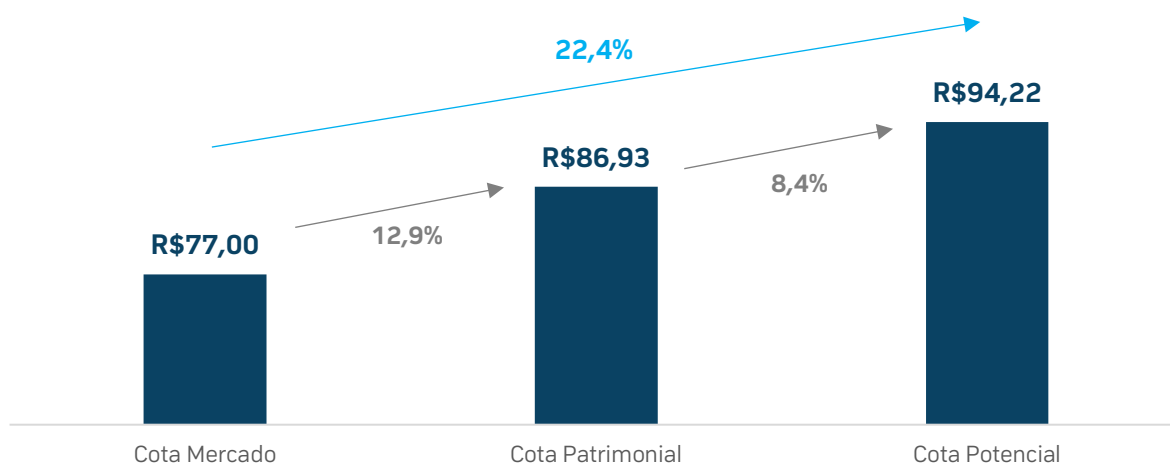
A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

¹ FOFIs que compõem o IFIX, ponderados pela sua participação

² A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de um FOF, já líquido da taxa de administração correspondente, com o rendimento recebido em agosto ao investir nos mesmos ativos pelo valor de fechamento de 29 de julho de 2022.

³ Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 31 de agosto de 2022 e o valor patrimonial de 29 de julho de 2022, último disponível.

Cota potencial HFOF11





Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	31,21%	-12,26%	-11,43%	-22,29%	28,68%
Logístico/Industrial	19,48%	-8,84%	-11,43%	-19,25%	23,85%
CRI	18,79%	3,42%	-11,43%	-8,40%	9,17%
Renda Urbana	12,77%	-8,14%	-11,43%	-18,63%	22,90%
Shopping	11,99%	-12,34%	-11,43%	-22,36%	28,80%
FOFII	2,83%	-5,58%	-11,43%	-16,37%	19,57%
Outros	2,24%	11,52%	-11,43%	-1,22%	1,24%
Caixa e Provisões	0,69%	0,00%	-11,43%	-11,43%	12,90%
Total	100,00%	-7,73%	-11,43%	-18,28%	22,36%

HFOF INVESTINDO EM OUTROS FOFs

Considerando o exposto acima, ao entendermos que o preço dos ativos estava abaixo do seu valor justo e não ser permitida a recompra de suas próprias cotas, a equipe de gestão do HFOF decidiu iniciar uma pequena posição em FOFs, aproveitando o elevado desconto que os FOFs negociavam em relação ao seu valor patrimonial.

Alguns investidores questionaram o investimento de um FOF em outro FOF, com uma camada adicional de cobrança de taxa de gestão.

A equipe de gestão possui uma visão 'agnóstica' em relação aos ativos a serem investidos, sempre buscando a melhor relação risco x retorno. Entendemos que esse investimento conseguirá captar melhor a elevação do IFIX, após uma sinalização de que estamos próximos do término da elevação da taxa de juros.

Através do investimento em FOFs com desconto, foi possível ao HFOF obter um rendimento 15% superior do que se investisse diretamente nos ativos detidos pelos FOFs⁴, além de eventual valorização que detalharemos melhor quando finalizadas as operações.

Além disso, é importante destacar que o HFOF possui uma atividade intensa de giro de suas posições, de forma que permanecemos atentos a oportunidades de mercado e tais posições podem ser alteradas a qualquer momento.

⁴ A comparação considera o rendimento recebido pelo HFOF ao comprar cotas dos FOFs investidos, já líquidos da taxa de administração correspondente, com o potencial rendimento recebido em agosto ao investir nos ativos e proporções publicados nos informes trimestrais de junho de 2022, pelo valor de fechamento de 29 de julho de 2022.

PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

Durante o mês de agosto, negociamos R\$ 87,2 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 41,8 milhões em aquisições e R\$ 45,4 milhões em vendas.

Do lado das vendas, destacamos a redução em nossa posição no VBI Prime Properties (PVBI11). O portfólio possui ótima qualidade e localização, entretanto, após valorização ao longo de agosto decidimos migrar parte dos recursos para posições mais descontadas, que não acompanharam a correção do índice e apresentam maior potencial de retorno ajustado pelo risco em nossa visão. Também reduzimos alguns fundos imobiliários corporativos que apresentaram variação positiva das suas cotas acima da média da indústria, comprimindo assim o dividend yield destes ativos.

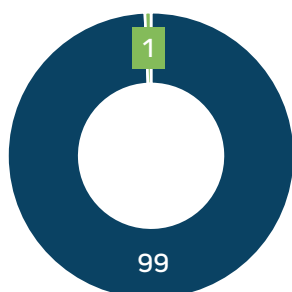
Na ponta das aquisições, como descrito na seção acima, seguimos aumentando nossa participação em cotas de outros fundos de fundos negociados com importante desconto em relação ao valor patrimonial e carregos atrativo, posições essas em construção. Trata-se de uma alocação tática que traz uma assimetria, em nossa visão, gerando assim potencial de retorno muito positivo.

Entendemos que a redução no preço de alguns fundos de CRI indexados à inflação foram exageradas, considerando os indicadores que a deflação será temporária, e permitiu montarmos posições abaixo do valor patrimonial e que apresentam um retorno esperado acima de IPCA + 8% a.a em ativos com alta qualidade de crédito, o que consideramos atrativo.

Além disso, arbitramos a emissão de KNCR11, vendendo parte de nossa posição no secundário e aumentando a participação através da emissão em andamento, com desconto em relação ao valor de negociação e recebendo integralmente os rendimentos.

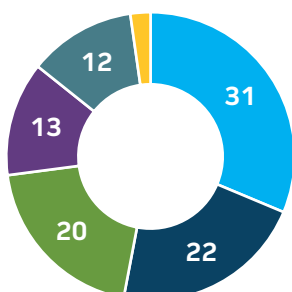
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



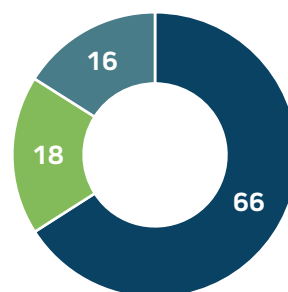
■ Fundos Imobiliários
■ Renda Fixa

Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



■ Corporativo ■ Mobiliários
■ Logístico-Industrial ■ Renda Urbana¹
■ Shopping ■ Desenvolvimento

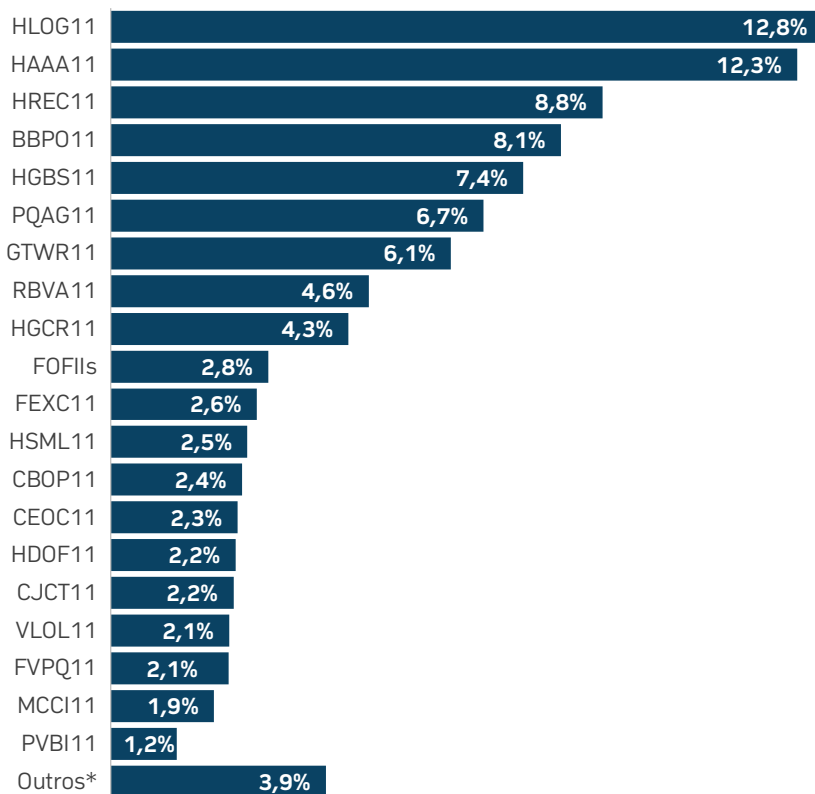
Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



■ Renda
■ Ganho de Capital
■ Renda e Ganho

¹ engloba sobretudo FILs dos segmentos de Varejo e Agências
Fonte: Hedge.

PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,9% 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\$ 0,62 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2022. O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2022.

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.

HFOF11	ago/22	2º Sem	12M	Início
Fundos Imobiliários	15.065.148	31.730.449	175.549.466	524.530.864
Rendimento	15.346.784	32.023.131	174.880.631	412.411.274
Ganho de Capital	-280.499	-291.544	846.637	128.910.786
IR Ganho de Capital	-1.138	-1.138	-177.802	-16.791.196
Receita Financeira	207.270	457.447	2.129.242	8.082.042
Renda Fixa	207.270	457.447	2.129.242	8.082.042
Total de Receitas	15.272.418	32.187.896	177.678.707	532.612.906
Total de Despesas	-844.245	-1.717.885	-11.586.167	-49.717.925
Resultado TOP FOFII 1	-	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	14.428.173	30.470.011	166.092.540	486.770.319
Rendimento³	14.260.000	28.520.000	166.433.396	469.620.007
Resultado Médio / Cota	0,63	0,66	0,60	0,73
Rendimento Médio / Cota	0,62	0,62	0,60	0,69

¹Ganho 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

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\$ 27,1 milhões), incluindo nesse montante os impostos pagos pelo fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2.

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

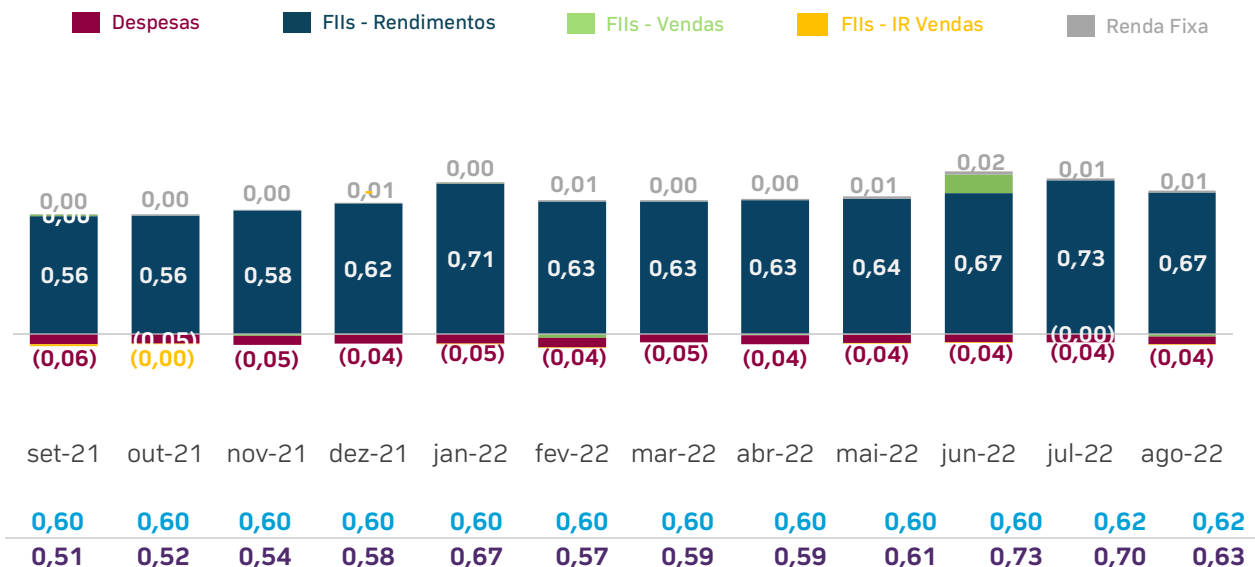
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses do Fundo em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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

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.

Destacamos que o **FFO do fundo** (resultado operacional sem considerar lucros com vendas), foi de **R\$0,64/cota** no mês de agosto-22. 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 agosto o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,75 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.**



Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	Ago-22	2022
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	28,4	240,3
Volume médio diário (R\$ milhões)	1,2	1,4
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	14,1%

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	Ago-22	2022	153% do CDI	Início
Cota Aquisição (R\$)	70,00	82,00		100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,62	4,82		36,75
Dividend Yield	0,89%	5,88%		36,75%
Cota Venda (R\$)	77,00	77,00		77,00
Ganho de Capital	10,00%	-6,10%		-23,00%
Retorno Total Bruto	10,89%	-0,22%		13,75%
TIR bruta (Renda + Venda)	10,94%	-0,23%		16,85%
TIR Líq. (Renda + Venda)	8,93%	-0,23%		16,85%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	155,26%	-0,34%		3,53%
% do CDI	863%	-		70%

Fonte: Hedge / B3

GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	Renda Urbana
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
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
HDOF11	HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	Desenvolvimento
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGRE11	CSHG REAL ESTATE - FDO INV IMOB - FII	Corporativo
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico-Industrial
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	Mobiliários
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Corporativo
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
PRSV11	FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES - FII	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
VLQL11	FDO INV IMOB - FII VILA OLIMPIA CORPORATE	Corporativo

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[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 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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br