

Hedge TOP FOFII 2 FII (FOFT11)

DEZEMBRO 2018

Relatório Gerencial

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

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge TOP FOFII 2 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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- 10 de maio de 2013

ADMINISTRADORA

- Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

- Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

- 0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

- 20% sobre o que exceder o CDI – semestral

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- FOFT11

TIPO ANBIMA

- TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

PRAZO

- Indeterminado

PÚBLICO ALVO

- Investidores em Geral

COTA PATRIMONIAL

R\$ 93,07

COTA DE MERCADO

R\$ 89,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 106,4 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.196.040

QUANTIDADE DE COTISTAS

304

Palavra da Gestora

Ao longo de 2018, os fundos imobiliários, assim como os demais ativos de renda variável, tiveram seu desempenho influenciado pelo cenário político, econômico e internacional. O primeiro trimestre do ano foi positivo para os fundos imobiliários que, impulsionados pelo movimento final do ciclo de queda de juros conduzido pelo Bacen, assim como pelo sentimento de melhora nos fundamentos do mercado imobiliário como um todo, tiveram um desempenho positivo de 5,9% de janeiro a março de 2018 (IFIX – índice dos FII's da B3).

A partir de abril, e ao longo dos dois trimestres seguintes, uma série de eventos como a interrupção do movimento de queda na taxa básica de juros, a greve dos caminhoneiros, e incertezas políticas e cenário externo alteraram o equilíbrio dos preços dos ativos. Isto gerou uma deterioração da confiança dos agentes de mercado, com a abertura da curva longa de juros real e queda nos ativos reais. De abril a setembro, o IFIX teve um desempenho de -9,4%.

Por fim, a definição do cenário eleitoral trouxe perspectivas positivas em relação ao novo governo e agendas reformistas, promovendo um importante fechamento na curva longa de juros e impulsionando os ativos de renda variável. Os três últimos meses do ano foram positivos para o IFIX, com um desempenho no período de +10,2%, perfazendo assim um retorno total no ano de 2018 positivo de 5,62%.

Importante notar que, mesmo em um ano com tantas viradas e incertezas, a volatilidade dos fundos imobiliários se manteve bastante inferior, quando comparada com outros ativos de renda variável, o que confere a esta classe de ativo uma boa alternativa para investidores que queiram ter exposição em renda variável, mas com uma volatilidade inferior.

Classe de ativo	dez-18	2018	2017	2016	vol18	vol17	vol16
IFIX	2,22%	5,62%	19,45%	32,29%	5,0%	6,0%	6,3%
Ima-B	1,65%	13,06%	12,79%	24,81%	5,4%	9,5%	7,3%
CDI	0,49%	6,42%	9,93%	14,00%	0,0%	0,1%	0,0%
Dolar Ptax Venda	0,30%	17,13%	1,50%	-16,54%	13,6%	12,7%	16,8%
Ibovespa	-1,81%	15,03%	28,86%	38,94%	22,2%	19,2%	26,5%

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

Vale destacar, ainda, que o ano de 2018 foi bastante positivo em relação ao número de investidores e liquidez. De acordo com dados do Boletim Imobiliário (B3), em novembro de 2018, o número de investidores em fundos imobiliários ficou em 193 mil, representando assim um aumento de 66% em relação à base do fechamento de 2017. Ainda, conforme dados da B3, o volume médio de negociação dos fundos imobiliários foi de R\$ 45 milhões por dia, recorde da série histórica e um crescimento de 50% em relação ao ano de 2017.

O Hedge TOP FOFII 2 ("FOFT" ou "Fundo") encerrou o ano com sua cota negociada em bolsa a R\$89,00. Ao incorporarmos os rendimentos distribuídos pelo FOFT durante 2018, de R\$6,78 por cota, obtém-se um retorno de 5,48%. Para o mesmo período, o IFIX teve um retorno positivo de 5,62%.

Com relação ao imposto de renda cobrado do Fundo, estamos acompanhando de perto o desenrolar do processo em que outro administrador obteve uma vitória na primeira instância com relação ao pagamento de imposto de renda nos ganhos de capital e, caso essa tese prevaleça, tomaremos medidas para buscar um ressarcimento de todo o imposto que já pagamos (R\$1,04 milhões, equivalente a R\$0,87 por cota).

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

Antes de entrarmos na dinâmica habitual do nosso relatório mensal, gostaríamos de compartilhar nossa expectativa para 2019, que se inicia com muitas novidades e um novo presidente.

Nossa visão é que, após enfrentarmos a segunda maior recessão de nossa história com 11 trimestres de queda no PIB (do 2º trimestre de 2014 até o 4 trimestre de 2016), conseguimos dar início a um processo de recuperação da economia, de certa forma graças a equipe escolhida pelo ex-presidente Temer, que teve técnicos muito competentes e medidas acertadas no âmbito econômico, além de uma agenda de micro reformas que contribuíram para melhorar a saúde da economia. Infelizmente, após o infeliz episódio, já muito conhecido da gravação de conversas pouco republicanas do ex-presidente com um conhecido empresário, perdeu-se o apoio político para que pudéssemos avançar mais nas reformas. Isso acabou se traduzindo no baixo crescimento do PIB que o país apresentou em 2017 e 2018. Entretanto, já foi criada uma base que nos permite ter uma expectativa bastante positiva para 2019, onde esperamos um crescimento do PIB acima de 2,5%.

O anúncio dos componentes do recém criado “Superministério da Economia”, capitaneado por Paulo Guedes, com sua estrutura compartilhada por técnicos que conhecem as entranhas da máquina do governo e seus problemas e experientes profissionais, egressos da academia ou da iniciativa privada, quase todos de orientação liberal e pró-mercado, nos torna muito otimistas com os resultados que entregarão em 2019.

A retomada da aprovação das reformas, começando com a da Previdência, uma agenda de micro reformas que trarão maior eficiência e produtividade aos agentes econômicos, a retomada da confiança dos consumidores, que ao longo do período anterior diminuíram seu endividamento e poderão contratar mais crédito para o consumo, uma agenda de diminuição do tamanho do Estado em todos os setores, já anunciada pelos novos ministros e presidentes de empresas estatais, além da retomada dos investimentos pelos empresários, que já se nota desde o último trimestre de 2018, nos dá muita confiança de que teremos um 2019 muito bom para os investimentos e como consequência esperamos entregar bons dividendos para os nossos investidores.

Agradecemos a confiança em nós depositada e esperamos corresponder às expectativas, apresentando um desempenho diferenciado na indústria de gestão de fundos imobiliários. Desejamos um 2019 de muito sucesso!

Gestão Hedge Investments

Investimentos

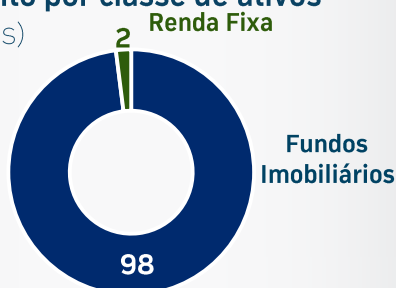
Ao longo do mês de dezembro de 2018, dentre as aquisições realizadas, destaca-se o aumento na posição dos ativos CEO Cyrela (CEOC11) e Cyrela Thera Corporate (THRA11), fundos proprietários de imóveis Triple A bem localizados, em linha com a estratégia de investimentos.

Do lado das vendas, destaca-se a diminuição da posição do Fundo em FVBI11 e HGCR11 que tiveram, no último mês, uma variação positiva de suas cotas de 11,7% e 3,6% respectivamente, em comparação a 0,9% da média dos demais fundos da indústria.

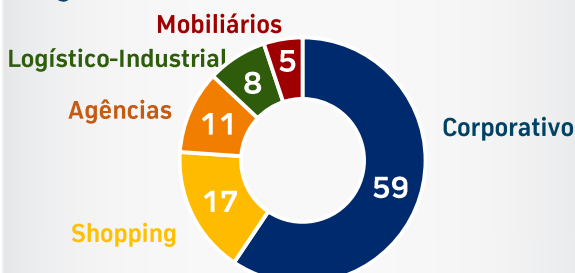
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 2 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos

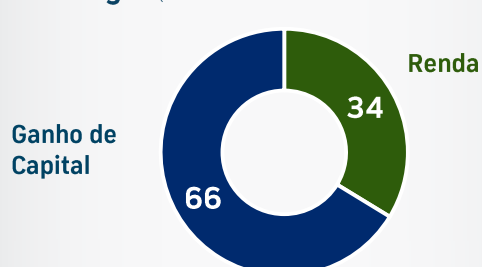
(% de Ativos)



Segmento (% dos Fundos Imobiliários)

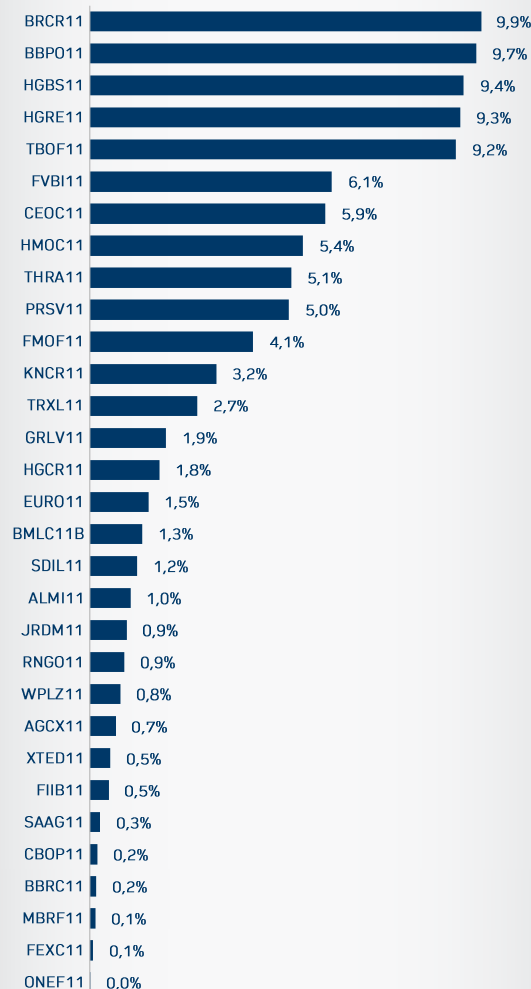


Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



Participação FII

(% do Patrimônio Líquido)



Distribuição de Rendimentos

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,84 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2018. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2019, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 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 24% entre março de 2016 e dezembro de 2018.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 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. Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

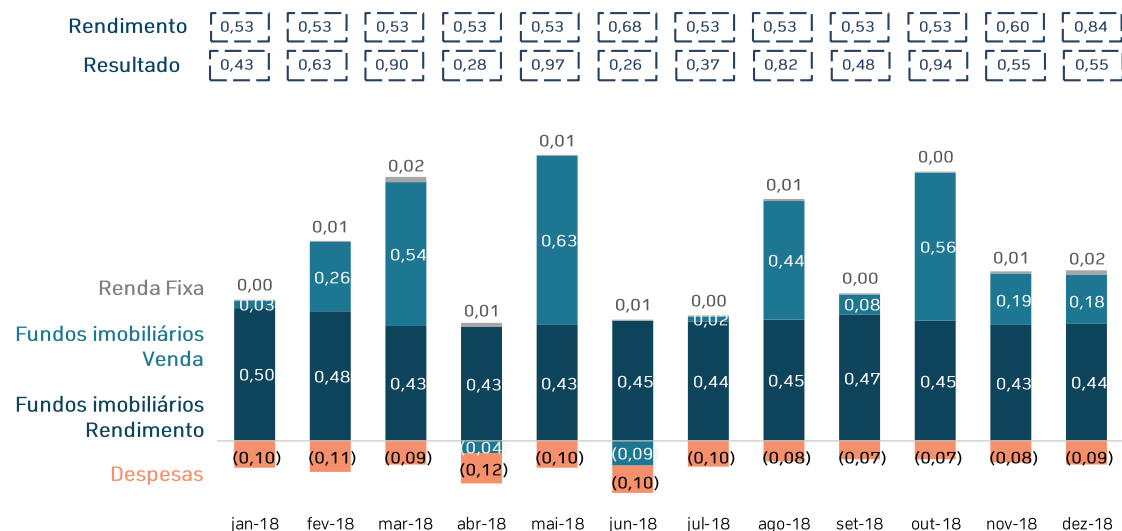
FOFT11	dez-18	2018	12 Meses
Fundos Imobiliários	741.379	9.780.540	9.780.540
Rendimento	520.837	6.449.756	6.449.756
Ganho de Capital ¹	220.542	3.330.784	3.330.784
Receita Financeira	18.275	113.228	113.228
Renda Fixa	18.275	113.228	113.228
CRI	-	-	-
Total de Receitas	759.654	9.893.768	9.893.768
Total de Despesas	(106.937)	(1.324.509)	(1.324.509)
Resultado	652.717	8.569.259	8.569.259
Rendimento	1.004.674	8.192.874	8.192.874
Resultado Médio / Cota	0,55	0,60	0,60
Rendimento Médio / Cota	0,84	0,57	0,57

¹**Ganho 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.

Fonte: Hedge / Itaú

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

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



Fonte: Hedge

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\$ 89,00 enquanto que o valor patrimonial da cota foi de R\$ 93,07, o que representa um desconto de 4,4%.

	dez-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	89,99	90,80	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,84	6,78	40,43
Cota Venda (R\$)	89,00	89,00	89,00
Renda Acumulada (R\$)	0,93%	7,47%	40,43%
Ganho de Capital (R\$)	-1,10%	-1,98%	-11,00%
Retorno Total Bruto	-0,17%	5,48%	29,43%
IFIX	2,22%	5,62%	52,60%
% do IFIX	-	98%	56%

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 alugueis 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

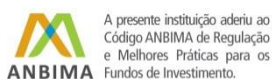
Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05 de outubro de 2018, foram aprovados pelos cotistas presentes:

- (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.

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
AGCX11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Agências
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
BBP011	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
EURO11	FDO INV IMOB EUROPAR	Logístico-Industrial
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FIIB11	FDO INV IMOB INDUSTRIAL DO BRASIL	Logístico-Industrial
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	Corporativo
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HMOC11	HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FDO INV IMOB	Shopping
JRDM11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
SAAG11	SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	Agências
SDIL11	SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII	Logístico-Industrial
TBOF11	FDO INV IMOB - FII TB OFFICE	Corporativo
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.



hedge.

INVESTMENTS

 Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br