

# Hedge TOP FOFII FII (TFOF11)

JANEIRO 2019

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 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

- 17 de outubro de 2014

### 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 IFIX – semestral

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- TFOF11

### TIPO ANBIMA

- TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

### PRAZO

- 5 anos da 2ª emissão de cotas, prorrogáveis por mais 1 ano a critério do Gestor

### PÚBLICO ALVO

- Investidores Qualificados

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 126,92

### COTA DE MERCADO

R\$ 129,99

### VALOR DE MERCADO

R\$ 110,6 milhões

### QUANTIDADE DE COTAS

850.530

### QUANTIDADE DE COTISTAS

175



## Palavra da Gestora

### **Cenário Macro e Político**

Entramos em 2019 com uma expectativa muito positiva, com um novo governo e um novo Congresso que trabalharão em um alinhamento positivo, e apesar das cenas lamentáveis na eleição do Senado, o produto final nos parece favorável ao governo e às reformas.

As duas casas, Câmara e Senado, serão presididas por aliados do Governo que já assumiram publicamente sua posição de apoio às reformas.

Os primeiros rumores da proposta da Reforma da Previdência já circulam pela imprensa, indicando que o ministro Paulo Guedes deseja um pacote de medidas transformacional que traga uma economia de R\$ 1 trilhão ao longo dos próximos 10 anos. Temos consciência que essa primeira versão ainda não é a final que deverá ser proposta, mas a possibilidade de atacar pontos sensíveis de versões anteriores da reforma nos parece um indicador promissor.

Nossa opinião é que a equipe econômica vai procurar endereçar minimamente este projeto junto ao Congresso, antes de anunciar novas medidas econômicas que podem ajudar o quadro fiscal do país e sustentar o desenvolvimento de que tanto precisamos, como uma nova organização tarifária e revisão da política de desonerações e renúncia fiscal.

Esse foco inicial na Reforma da Previdência é importante porque essa é a “mãe” de todas as reformas e melhora muito a visão que os investidores estrangeiros têm do Brasil, com potencial para destravar os investimentos tão necessários para voltarmos a ter números mais expressivos de crescimento.

No cenário externo, destaque para o pronunciamento do presidente do Banco Central americano, Jerome Powell, que reverteu as expectativas do mercado ao indicar a possibilidade de estarmos próximos do fim do ciclo de aumento das taxas de juros nos Estados Unidos. Esse posicionamento acalmou os mercados, com as bolsas americanas apresentando vigorosa recuperação no mês de janeiro e, aqui no Brasil, cristalizou as expectativas de que as taxas de juros devam se manter inalteradas até o fim de 2019.

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

## Palavra da Gestora

### Fundos Imobiliários

Em janeiro-19 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve mais uma vez um desempenho positivo, acumulando 2,47% no mês, refletindo as perspectivas em relação a um novo governo com agendas reformistas e consequentemente a retomada dos investimentos e emprego nos próximos anos.

Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo em 2019 aproximadamente 4,3 vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

| Classe de ativo  | jan-19 | 2019   | 2018   | 2017   | vol19  | vol18 | vol17 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Ibovespa         | 10,82% | 10,82% | 15,03% | 28,86% | 17,51% | 22,2% | 19,2% |
| Ima-B            | 4,37%  | 4,37%  | 13,06% | 12,79% | 3,57%  | 5,4%  | 9,5%  |
| IFIX             | 2,47%  | 2,47%  | 5,62%  | 19,45% | 4,12%  | 5,0%  | 6,0%  |
| CDI              | 0,54%  | 0,54%  | 6,42%  | 9,93%  | 0,00%  | 0,0%  | 0,1%  |
| Dolar Ptax Venda | -5,75% | -5,75% | 17,13% | 1,50%  | 13,32% | 13,6% | 12,7% |

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

Para efeitos de comparação com o benchmark (IFIX), trazemos ao longo do relatório o conceito de retorno total ajustado, que incorpora à cota contábil do Fundo os rendimentos distribuídos e desconsidera o efeito dos impostos pagos e provisionados. O retorno total ajustado do TFOF no mês foi de 3,42% contra o IFIX de 2,47%.

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 tomando as medidas para buscar um ressarcimento de todo o imposto que já pagamos (R\$3,64 milhões, equivalente a R\$4,28 por cota).

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

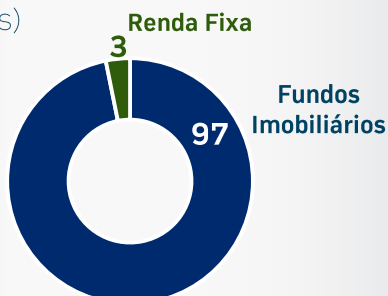
## Investimentos

Ao longo do mês de janeiro de 2019, dentre as aquisições realizadas, destaca-se o aumento da participação no fundo imobiliário CEO Cyrela (CEOC11), em um preço médio de R\$ 79,46/cota com custos, com foco tanto na renda como no ganho de capital.

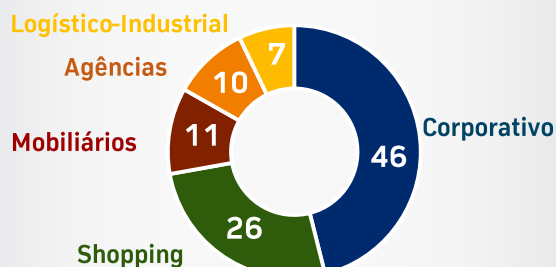
Do lado das vendas, destacam-se reduções nas posições dos Fundos HMOC11, FIIB11 e HGCR11, que tiveram nos últimos três meses variação positiva no valor de suas cotas de 22,2%, 8,5% e 7,2% respectivamente, em comparação com a variação de 5,6% da média dos demais fundos da indústria. Além de vendas de SDIL, ao preço médio de R\$ 107,20/cota, papel em que aumentamos a exposição na emissão de cotas em dezembro-18 pelo valor de R\$ 91,17/cota, gerando assim um lucro imobiliário de 18% em aproximadamente um mês e HGBS11 a mercado, em valor acima da emissão, e consequente exercício de direitos de preferência.

### Investimento por classe de ativos

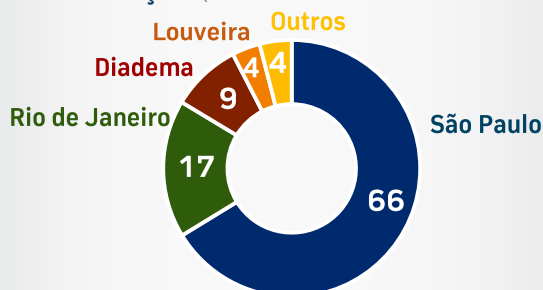
(% de Ativos)



### Segmento (% dos Fundos Imobiliários)

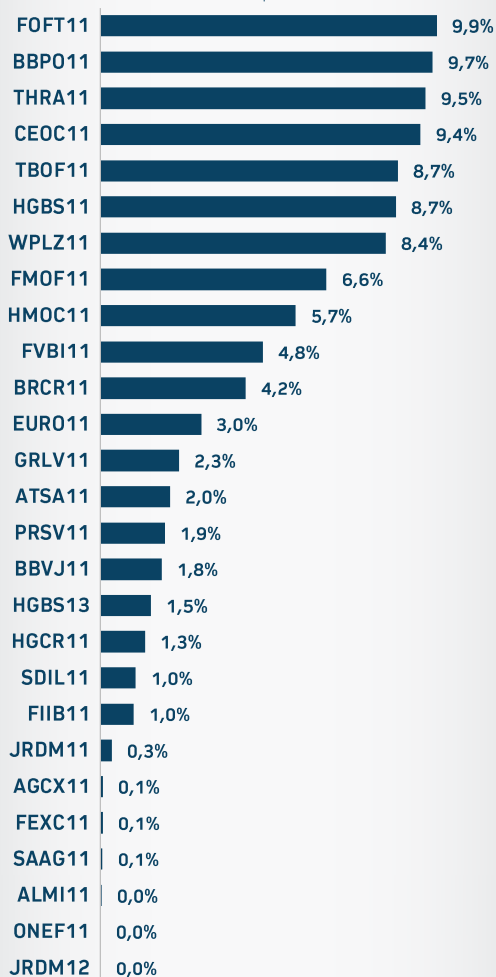


### Localização (% dos Fundos Imobiliários<sup>1</sup>)



### Participação FII

(% do Patrimônio Líquido)



### Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



<sup>1</sup> não inclui fundos de valores mobiliários e fundos multiativos com imóveis localizados em mais de uma cidade.

## Desempenho do Fundo

### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2019. O pagamento foi realizado em 14 de fevereiro de 2019, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2019.

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.

Importante ressaltar que os rendimentos distribuídos pelo TOP FOFII com frequência são positivamente impactados por operações de venda de cotas com ganho de capital. Isto se deve ao fato de o Fundo possuir uma característica bastante dinâmica na compra e venda de ativos, gerando assim, uma parcela relevante de lucros com operações realizadas.

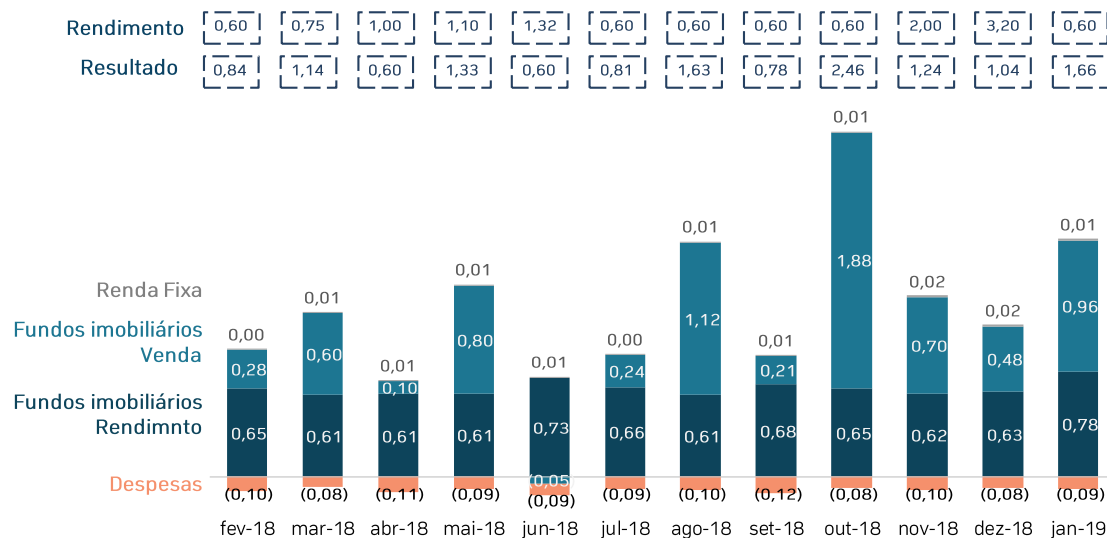
| TFOF11                         | jan-19           | 2019             | Início             |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>Fundos Imobiliários</b>     | <b>1.479.318</b> | <b>1.479.318</b> | <b>37.175.106</b>  |
| Rendimento                     | 660.640          | 660.640          | 21.699.270         |
| Ganho de Capital <sup>2</sup>  | 818.678          | 818.678          | 15.475.835         |
| <b>Receita Financeira</b>      | <b>10.608</b>    | <b>10.608</b>    | <b>1.409.065</b>   |
| Renda Fixa                     | 10.608           | 10.608           | 1.409.065          |
| <b>Total de Receitas</b>       | <b>1.489.926</b> | <b>1.489.926</b> | <b>38.584.171</b>  |
| <b>Total de Despesas</b>       | <b>(77.655)</b>  | <b>(77.655)</b>  | <b>(3.342.377)</b> |
| <b>Resultado</b>               | <b>1.412.271</b> | <b>1.412.271</b> | <b>35.241.794</b>  |
| <b>Rendimento</b>              | <b>510.318</b>   | <b>510.318</b>   | <b>32.902.969</b>  |
| <b>Resultado Médio / Cota</b>  | <b>1,66</b>      | <b>1,66</b>      | <b>1,03</b>        |
| <b>Rendimento Médio / Cota</b> | <b>0,60</b>      | <b>0,60</b>      | <b>0,96</b>        |

<sup>2</sup>**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 patrimonial, atualizado diariamente pela variação dos itens que compõem sua carteira de investimentos e obrigações. 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 patrimonial da cota foi de R\$ 126,92 já ex do rendimento referente ao mês de janeiro-19.

|                                     | jan-19 | 2019   | 2ª Emissão | Início |
|-------------------------------------|--------|--------|------------|--------|
| Cota Aquisição (R\$)                | 123,75 | 123,75 | 104,33     | 100,00 |
| Rendimento (R\$/Cota)               | 0,60   | 0,60   | 38,39      | 43,75  |
| Cota Venda (R\$)                    | 126,92 | 126,92 | 126,92     | 126,92 |
| Renda Acumulada                     | 0,48%  | 0,48%  | 36,80%     | 43,75% |
| Ganho de Capital                    | 2,56%  | 2,56%  | 21,65%     | 26,92% |
| Retorno Total Bruto                 | 3,04%  | 3,04%  | 58,45%     | 70,67% |
| Retorno Total Ajustado <sup>3</sup> | 3,42%  | 3,42%  | 66,87%     | 80,19% |
| IFIX                                | 2,47%  | 2,47%  | 63,84%     | 69,70% |
| % do IFIX                           | 139%   | 139%   | 105%       | 115%   |

<sup>3</sup> somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de impostos de renda sobre o ganho de capital no período

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.

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 ajustado, desconsiderado do valor da cota contábil do Fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o Benchmark.

Desconsiderando este fator, ou seja, excluindo da cota contábil tanto os impostos pagos como provisionados, a rentabilidade do Fundo no ano seria de 3,42%<sup>3</sup> versus o IFIX de 2,47%. Desde o início, a comparação nas mesmas bases apresenta um resultado de aproximadamente 80,2%<sup>3</sup> (14,6% ao ano) para o Fundo e de 69,7% do IFIX, ou seja, o retorno do Fundo foi de 115% o do seu benchmark.

<sup>3</sup> somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de impostos de renda sobre o ganho de capital no período

## 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          |
| ONEF11 | FDO INVIMOB THE ONE                              | Corporativo          |
| 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          |



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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](http://hedgeinvest.com.br)