

Hedge TOP FOFII 2 FII (FOFT11)

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 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\$ 95,20

COTA DE MERCADO

R\$ 94,55

VALOR DE MERCADO

R\$ 113,1 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.196.040

QUANTIDADE DE COTISTAS

373



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.

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: Economatica)

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 dezembro de 2018, o número de investidores em fundos imobiliários ficou em 205 mil, representando assim um aumento de 76% em relação à base do fechamento de 2017. Ainda, conforme dados da B3, o volume médio de negociação dos fundos imobiliários foi de R\$ 46 milhões por dia, recorde da série histórica e um crescimento de 53% em relação ao ano de 2017.

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. Em janeiro de 2019, o Fundo teve um retorno de 2,93%, contra 2,47% do IFIX.

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\$1,05 milhões, equivalente a R\$0,88 por cota).

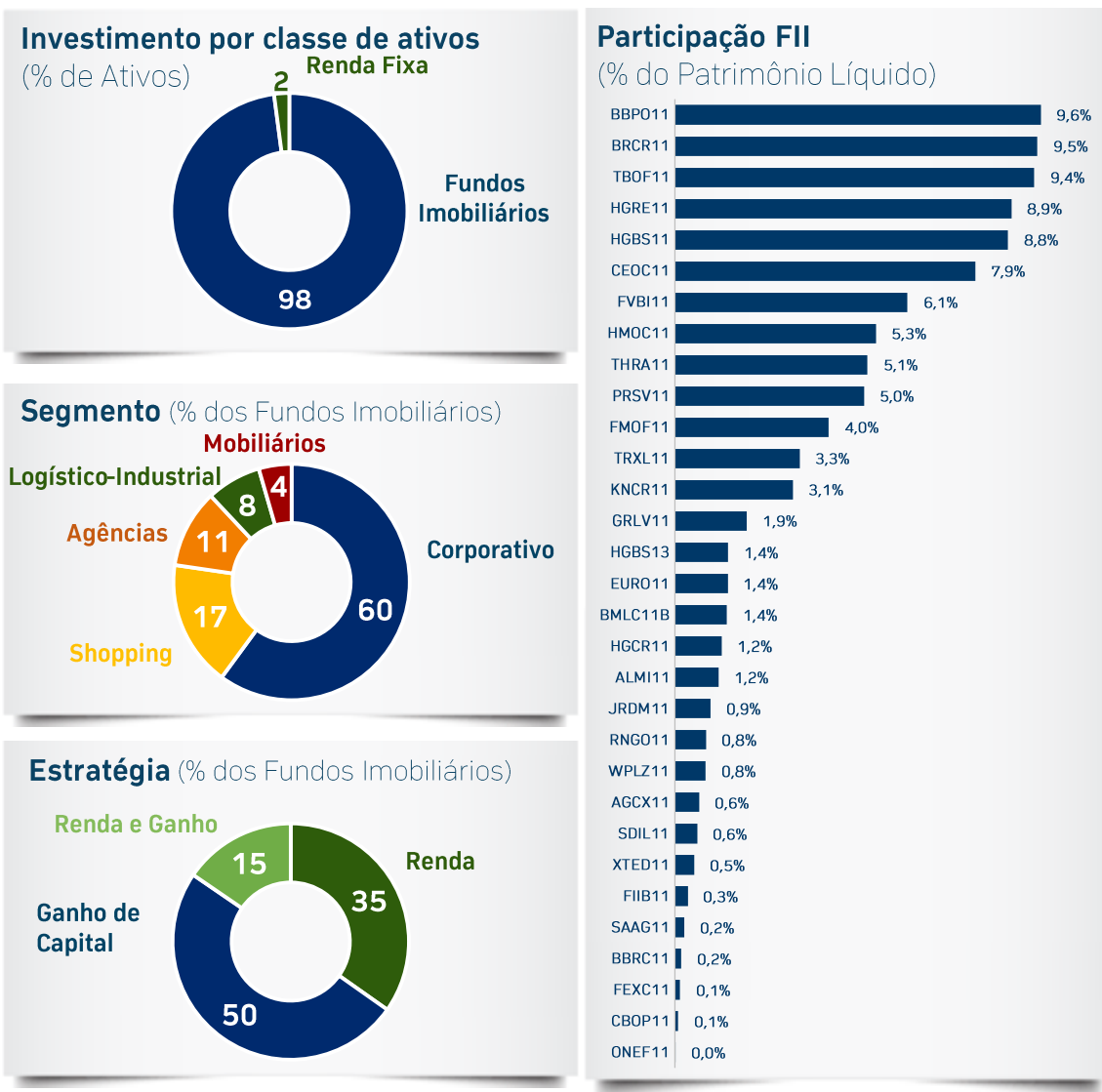
Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Investimentos

Ao longo do mês de janeiro de 2019, dentre as aquisições realizadas, destaca-se o aumento na posição dos ativos CEO Cyrela (CEOC11), fundo proprietário de imóvel Triple A bem localizado, em linha com a estratégia de investimentos.

Do lado das vendas, destaca-se a diminuição da posição do Fundo em HMOC11 e HGCR11 que tiveram, nos últimos três meses, uma variação positiva de suas cotas de 22,2% e 7,2% respectivamente, em comparação a 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.

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



Distribuição de Rendimentos

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,53 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.

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 23% entre março de 2016 e 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. Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

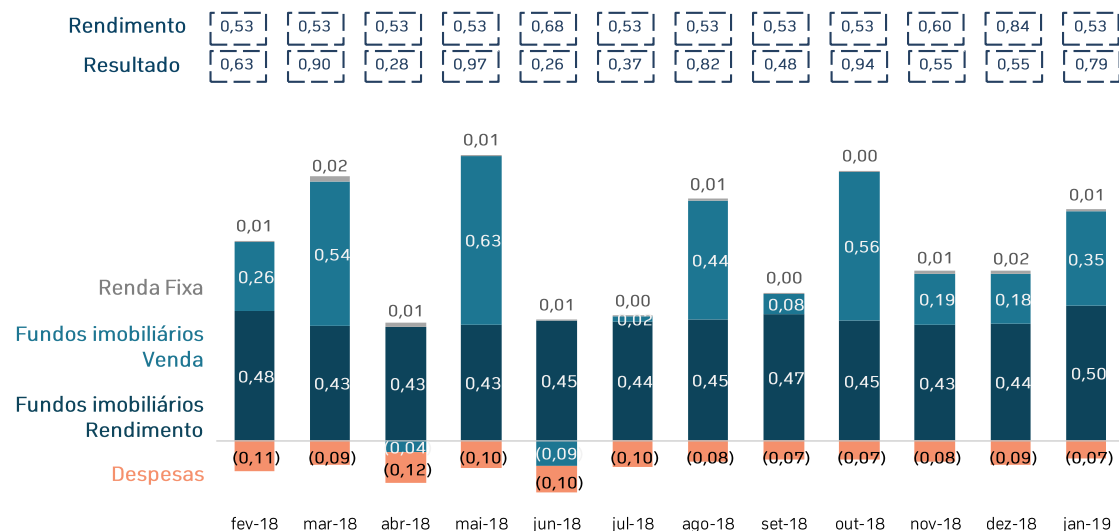
FOFT11	jan-19	2019	12 Meses
Fundos Imobiliários	1.024.379	1.024.379	10.178.309
Rendimento	603.660	603.660	6.459.908
Ganho de Capital ¹	420.719	420.719	3.718.401
Receita Financeira	7.226	7.226	116.399
Renda Fixa	7.226	7.226	116.399
CRI	-	-	-
Total de Receitas	1.031.605	1.031.605	10.294.707
Total de Despesas	(82.226)	(82.226)	(1.285.104)
Resultado	949.379	949.379	9.009.604
Rendimento	633.901	633.901	8.198.854
Resultado Médio / Cota	0,79	0,79	0,60
Rendimento Médio / Cota	0,53	0,53	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\$ 94,55 enquanto que o valor patrimonial da cota foi de R\$ 95,21, o que representa um desconto de 0,7%.

	jan-19	2019	Início
Cota Aquisição (R\$)	89,00	89,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,53	0,53	40,96
Cota Venda (R\$)	94,55	94,55	94,55
Renda Acumulada (R\$)	0,60%	0,60%	40,96%
Ganho de Capital (R\$)	6,24%	6,24%	-5,45%
Retorno Total Bruto	6,83%	6,83%	35,51%
IFIX	2,47%	2,47%	56,37%
% do IFIX	277%	277%	63%

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.

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
BMLC11B	FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	Corporativo
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
HGBS13	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB – FII	Mobiliários
HGRE11	CSHG REAL ESTATE – FII	Corporativo
HMOC11	HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FDO INV IMOB	Shopping
JRDM11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
JRDM12	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – FII	Mobiliários
ONEF11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE	Corporativo
PRSV11	FII - PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
RNGO11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO – FII	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
TRXL11	TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I – FII	Logístico-Industrial
WPLZ11	SHOPPING WEST PLAZA	Shopping
XTED11	TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS– FII	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