

Hedge TOP FOFII 2 FII (FOFT11)

AGOSTO 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\$ 100,99

COTA DE MERCADO

R\$ 95,49

VALOR DE MERCADO

R\$ 114,2 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.196.040

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.763

Palavra da Gestora

Cenário Macro e Político

Em Agosto, o mercado intensificou seus temores, ou seja, a grande preocupação que hoje existe com relação ao chamado “trade war”, por exemplo se agravou.

A postura de Donald Trump, sempre agindo via redes sociais e transmitindo pontos de vista belicosos, ou até mesmo mentiras, vem trazendo muita incerteza para o mercado.

O efeito potencial de uma aceleração dessa crise, por exemplo, a interrupção da corrente de comércio e as consequências disso, com uma provável recessão a nível global, assustam os investidores e explicam o comportamento do mercado de títulos do governo americano, que se fortalecem sempre que a crise se anuncia.

Indicadores, como a queda das exportações da Alemanha e seu efeito no potencial crescimento do PIB na maior economia da Europa, são mostras do efeito que essa nova corrente de nacionalismo e protecionismo, liderada por Trump, pode produzir estragos na economia global.

No front externo, ainda tivemos as crises locais de Itália e Inglaterra, que se não fossem trágicas seriam cômicas, grandes economias afetadas por problemas de governança e orientação política que contribuem muito para aumentar a incerteza atual no que diz respeito à condução da economia mundial na direção da estabilidade e do crescimento.

O lado positivo dessa crise externa é que vai se consolidando no Brasil a certeza de que os juros, representados pela SELIC, continuarão em sua trajetória de queda, provavelmente para algo entre 5,00% e 5,50% nos próximos dois meses, ditando o ritmo para a grande migração dos investidores que continuamos a ver, aumentando de forma expressiva a procura por alternativas à renda fixa, de FIs a ações e multimercados, passando por debêntures e FIDC.

Outro grande destaque do mês foi a desvalorização do Real, em grande parte produzida pelo comportamento do mercado de dívida, onde as grandes empresas passam a recomprar suas emissões anteriores de bonds no mercado externo e começam a emitir dívida em Reais aproveitando o apetite dos investidores locais para um pouco mais de risco e yield.

Seguimos acreditando que o Brasil ainda vai se beneficiar das incertezas externas e do prêmio de juros que ainda temos localmente. Nos parece que, superadas as incertezas estruturais que a situação fiscal do país provoca, somos realmente uma economia que merece investimento, por termos projetos de infraestrutura necessários e contributivos para o aumento de nossa produtividade, que geram taxas de retorno positivas que hoje são difíceis de encontrar em outras economias.

Estamos otimistas com a aprovação das reformas estruturantes no Brasil, sendo o tema atual a Reforma Tributária e, com o potencial de crescimento que temos, nos parece que o investimento em renda variável vai se traduzir em bons retornos nos próximos meses.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nosso trabalho.

Fundos Imobiliários

Em agosto-19 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve um desempenho em linha com demais ativos de renda variável do mercado, acumulando -0,11% no mês, refletindo em menor escala, as turbulências enfrentadas pela bolsa ao longo do mês.

Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo aproximadamente 5,4 vezes menor do que a do IBOVESPA em 2019, por exemplo.

Classe de ativo	ago-19	2019	2018	2017	vol19	vol18	vol17
Dolar Ptax Venda	9,92%	6,81%	17,13%	1,50%	11,85%	13,63%	12,7%
CDI	0,50%	4,18%	6,42%	9,93%	0,01%	0,00%	0,1%
IFIX	-0,11%	12,97%	5,62%	19,45%	3,64%	4,97%	6,0%
Ima-B	-0,40%	16,22%	13,06%	12,79%	4,98%	5,44%	9,5%
Ibovespa	-0,67%	15,07%	15,03%	26,86%	19,77%	22,16%	19,2%

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

Vale destacar, ainda, que o ano de 2019 tem sido bastante positivo em relação ao número de investidores e liquidez. De acordo com dados do Boletim Imobiliário (B3), em julho de 2019, o número de investidores em fundos imobiliários registrou 391 mil, representando assim um aumento de 134% em relação ao mesmo mês do ano passado. Ainda, conforme dados da B3, o volume médio de negociação dos fundos imobiliários foi de R\$ 84 milhões por dia, recorde da série histórica.

Hedge TOP FOFII 2

Importante lembrar que o Fundo foi estruturado em maio de 2013 pelo Bradesco e Gávea Investimentos e em março de 2016 ocorreu a transferência das atividades de administração e gestão do Fundo para o atual time da Hedge após aprovação em assembleia de cotistas. Naquele momento, a carteira de investimentos era composta por 45 Fundos Imobiliários, que totalizavam um prejuízo contábil de R\$ 30 milhões, ou seja R\$ 25,00/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.

O primeiro semestre do ano foi marcado por atividade intensa de giro das posições. Negociamos 28 fundos imobiliários de segmentos distintos, sendo R\$ 39,0 milhões em compras realizadas e R\$ 40,2 milhões em vendas, encerrando assim alguns ciclos de investimentos, atuação em 100% dos pregões do semestre, participação em emissões primárias seja pelo exercício dos nossos direitos de preferência, compra de direitos de terceiros no mercado secundário e novas cotas emitidas, operações de *day trades* realizadas em alguns papéis, dentre outras atividades visando extrair o máximo de valor para o FOFT.

Reafirmamos aqui o nosso compromisso com a entrega de resultados e a busca pela maior rentabilidade para o cotista refletida nos dividendos distribuídos, por meio da gestão ativa da carteira e da reciclagem do portfólio.

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\$ 1,37 milhões, equivalente a R\$ 1,15 por cota).

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Investimentos

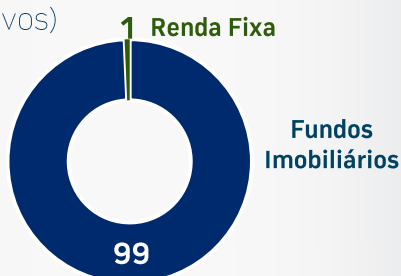
Durante o mês de agosto-19, destacam-se dentre as principais movimentações, o aumento nas participações nos ativos Hedge Brasil Shopping (HGBS11) e CHSG Recebíveis Imobiliários (HGCR11), ambas com foco na renda distribuída e por meio do exercício de direitos de preferência em valores abaixo do negociado em bolsa.

Do lado das vendas, o Fundo reduziu sua participação no ativo SDI Rio Bravo Logística (SDIL11), fundo que teve forte valorização de suas cotas, sendo 14,4% nos últimos 3 meses, em comparação a valorização de 1,4% da média dos demais fundos.

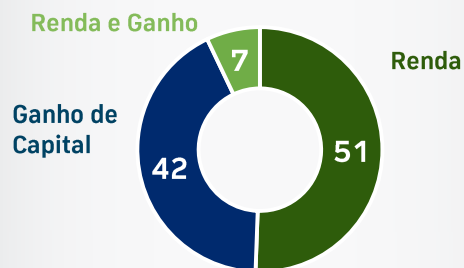
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 2 está alocada conforme abaixo.

Investimento por classe de ativos

(% de Ativos)



Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



Participação FII (% do Patrimônio Líquido)

GTWR11	10,0%
BBPO11	9,8%
TBOF11	9,7%
SDIL11	7,1%
THRA11	6,3%
PRSV11	5,8%
CEOC11	5,6%
HGBS11	5,6%
HGCR11	4,9%
HGBS13	4,4%
FVBI11	4,0%
FMOF11	4,0%
TRXL11	3,6%
GRLV11	3,3%
KNCR11	2,9%
SAAG11	2,4%
HGCR13	2,1%
BMLC11B	1,6%
EURO11	1,5%
ALMI11	1,2%
RNGO11	0,8%
RBVA11	0,7%
ONEF11	0,6%
RBRR11	0,4%
FVPQ11	0,3%
XTED11	0,2%
BBRC11	0,1%
CBOP11	0,1%
FEXC11	0,1%
FEXC13	0,0%
RBVA12	0,0%
WPLZ11	0,0%
HABT11	0,0%

Distribuição de Rendimentos

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,56 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2019. O pagamento será realizado em 13 de setembro de 2019, aos detentores de cotas em 30 de agosto 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\$).

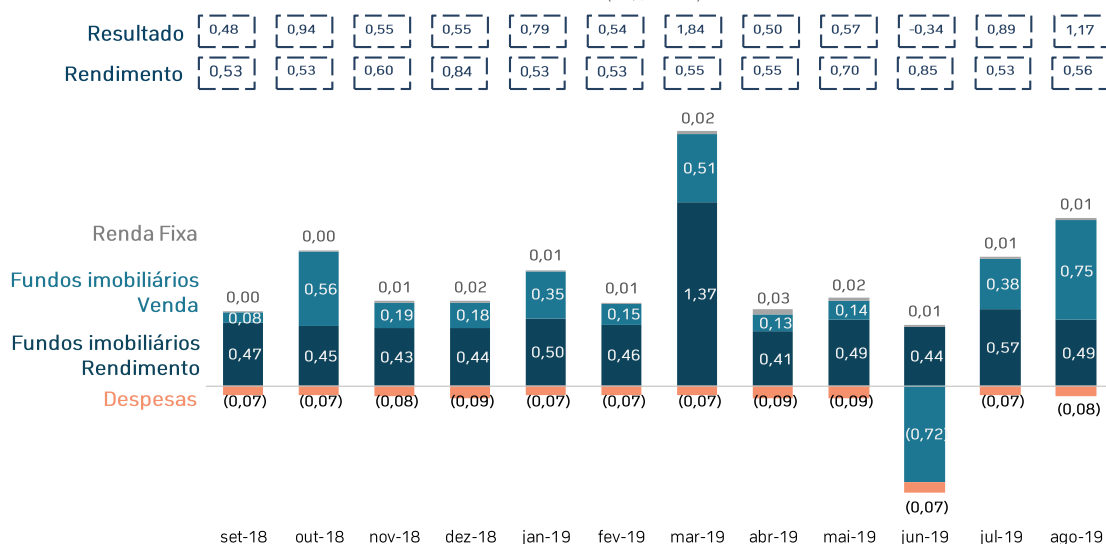
FOFT11	ago-19	2º Semestre 2019	12 Meses
Fundos Imobiliários	1.485.350	2.620.119	11.031.825
Rendimento	590.440	1.273.289	7.799.482
Ganho de Capital ¹	894.910	1.346.830	3.232.343
Receita Financeira	12.393	27.791	193.849
Renda Fixa	12.393	27.791	193.849
CRI	-	-	-
Total de Receitas	1.497.743	2.647.910	11.225.675
Total de Despesas	(94.969)	(179.341)	(1.104.775)
Resultado	1.402.774	2.468.570	10.120.899
Rendimento	669.782	1.303.684	8.749.033
Resultado Médio / Cota	1,17	1,03	0,71
Rendimento Médio / Cota	0,56	0,55	0,61

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)



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\$ 95,49 enquanto que o valor patrimonial da cota foi de R\$ 100,99, o que representa um desconto de 5,5%.

	ago-19	2019	Início
Cota Aquisição (R\$)	96,00	89,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,56	4,80	45,23
Cota Venda (R\$)	95,49	95,49	95,49
Renda Acumulada (R\$)	0,58%	5,39%	45,23%
Ganho de Capital (R\$)	-0,53%	7,29%	-4,51%
Retorno Total Bruto	0,05%	12,69%	40,72%
IFIX	-0,11%	12,97%	72,39%
% 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 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.

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
BBPO11	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
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	Corporativo
FVPQ11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
GTWR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Corporativo
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGCR13	Recibos sobre CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGRE11	CSHG REAL ESTATE - FII	Corporativo
JRDM11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS - FII	Mobiliários
ONEF11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE	Corporativo
PRSV11	FII - PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO	Agências
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 EDIFICIOS CORPORATIVOS- FII	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.

Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone: 0800 761 6146



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br