

Hedge TOP FOFII FII (TFOF11)

SETEMBRO 2019

Relatório Gerencial

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 GERAIS

■ 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

24 de julho de 2020 - prorrogáveis por mais 1 ano a critério do Gestor

■ PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

COTA PATRIMONIAL

R\$ 128,21

COTA DE MERCADO

R\$ 147,30

VALOR DE MERCADO

R\$ 125,2 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

850.530

QUANTIDADE DE COTISTAS

809

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

■ PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Durante o mês de setembro, o ambiente externo deteriorou-se bastante. Consideramos que perspectivas de crescimento global mais baixas e a escalada de questões geopolíticas atualmente são as principais fonte de preocupação a afiligr os mercados domésticos.

Diretamente relacionado ao Brasil, no cenário externo, o destaque foi a polêmica com relação às queimadas na região Amazônica e as divergências com o presidente da França, Emmanuel Macron, relacionadas a questões de soberania nacional, que emergiram durante a reunião de cúpula do G7 no final de agosto e depois durante a Assembleia Geral da ONU em Nova Iorque, onde o presidente Bolsonaro, no discurso de abertura dos trabalhos, ao invés de adotar um tom conciliador, novamente discursou para suas bases, fazendo com que um assunto que desgasta a imagem do Brasil continuasse em pauta.

No campo econômico externo, a divulgação de Índices de Gerentes de Compras (PMIs) mais baixos tanto na Europa (em especial na Alemanha), como nos EUA, acentuaram a preocupação com uma possível desaceleração nas economias desenvolvidas, e as manifestações tanto do BCE como do FED no sentido de um maior afrouxamento monetário consolidaram-se ao longo do mês e passam a indicar uma tendência para dois cortes adicionais de juros nos EUA e o retorno de uma política mais expansionista, inclusive com a volta da compra de títulos pelo BCE.

A escalada das tensões comerciais entre EUA e China está, sem dúvida alguma, contribuindo para a formação de um cenário global mais pessimista e influenciando as decisões dos principais Bancos Centrais. Logo no primeiro dia de setembro, o governo dos EUA aplicou mais uma rodada de aumento de tarifas sobre uma cesta de produtos chineses. Ao já delicado confronto comercial somou-se o aumento das tensões geopolíticas, principalmente após o bombardeio de instalações da indústria petrolífera da Arábia Saudita, colocando três atores temperamentais, Trump, o governo iraniano e o príncipe saudita, no centro da polêmica a respeito da responsabilidade pelo ataque.

Nos EUA, as eleições presidenciais de 2020 já começam a dominar o noticiário, e a oposição ao governo Trump está mais organizada. Começa a se desenhar um novo cenário de polarização, com os candidatos democratas mais radicais assumindo a liderança nas pesquisas. Esse processo culminou no fim do mês com a abertura de um processo de impeachment contra Trump. A constatação de um crescimento global menor passa, por consequência, a pressionar o mercado financeiro de forma mais acentuada.

Já no campo interno, a política monetária expansionista no mundo desenvolvido e a manutenção de um cenário de baixa pressão inflacionária por aqui contribuem para a formação de um consenso de que as taxas de juro continuarão sua trajetória de queda, e após o corte da Selic para 5,50% na última reunião do COPOM, o mercado já projeta 4,75% para o fim de 2019.

Tivemos também a continuidade da divulgação de notícias positivas com relação ao emprego. Em agosto foram criadas 121.387 vagas com carteira assinada, levando o acumulado do ano para 593.467 vagas, o melhor resultado desde 2014. Embora a expectativa no começo do ano fosse de uma recuperação do emprego mais acentuada, sem dúvida os números evidenciam que estamos na direção correta.

Na contramão dos dados econômicos, fatos negativos vieram de Brasília. A questão da ordem da apresentação das alegações finais em ações penais nas quais delatores e delatados sejam corréus foi mais uma grande decepção para a sociedade, que vem demonstrando que não aguenta mais conviver com os elevados níveis de corrupção do país e colocou o apoio à Lava Jato com uma de suas principais bandeiras.

Enquanto isso, a tramitação da Reforma da Previdência ganhou passos lentos em sua reta final, em uma clara estratégia dos senadores para obter contrapartidas em troca de seu apoio, pondo em segundo plano a importância da urgente aprovação para a solvência fiscal do Brasil que a Reforma da Previdência representa.

Não podemos nos esquecer de importantes conquistas, que ajudaram a estabilizar a inflação e por consequência os juros. Ao longo dos últimos anos tivemos uma redução do crescimento das despesas públicas, diminuição dos subsídios que sangravam o Tesouro, principalmente após a provação da Taxa de Longo Prazo e agora estamos assistindo à devolução dos empréstimos que foram dados pelo Tesouro aos bancos públicos em governos passados. Não resta dúvida de que há uma agenda liberal que começa a dar seus primeiros passos.

Enfim, continuamos otimistas com a economia e com as perspectivas para os ativos de renda variável, sempre atentos ao front externo e mantendo a expectativa de que a equipe econômica consiga superar os desafios da articulação política para prosseguir no caminho do resgate das contas públicas brasileiras.

Obrigado pela confiança.

Equipe Hedge

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em setembro-19 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve um desempenho positivo de 1,04%, recuperando-se da queda que apresentou em agosto-19 e acumulando uma variação positiva de 14,15% no ano.

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	set-19	2019	2018	2017	vol19	vol18	vol17
Ibovespa	3,57%	19,18%	15,03%	26,86%	18,95%	22,16%	19,2%
Ima-B	2,86%	19,55%	13,06%	12,79%	4,89%	5,44%	9,5%
IFIX	1,04%	14,15%	5,62%	19,45%	3,50%	4,97%	6,0%
Dolar Ptax Venda	0,63%	7,47%	17,13%	1,50%	11,63%	13,63%	12,7%
CDI	0,46%	4,66%	6,42%	9,93%	0,02%	0,00%	0,1%

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 agosto de 2019, o número de investidores em fundos imobiliários registrou 431 mil, representando assim um aumento de 150% em relação ao mesmo mês do ano passado. Ainda, conforme dados da B3, o volume médio de negociação dos fundos imobiliários no ano foi de R\$ 91 milhões por dia, recorde da série histórica.

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 1,73% contra o IFIX de 1,04%.

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\$5,97 milhões, equivalente a R\$7,02 por cota).

INVESTIMENTOS

Durante o mês de setembro-19, o principal investimento realizado foi no Hedge Logística FII (HLOG), por meio da emissão pública de cotas, fundo proprietário de participação em um condomínio logístico de alto padrão na região do Sul de Minas Gerais, alugado para inquilinos de primeira linha, com expectativa de yield de 8,0% no primeiro ano, acima do yield médio do segmento.

Do lado das vendas, o Fundo reduziu sua participação no ativo SDI Rio Bravo Logística (SDIL11), fundo que teve uma valorização de 14,6% das suas cotas nos últimos 5 meses, em comparação a valorização de 3,0% da média dos demais fundos imobiliários.

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

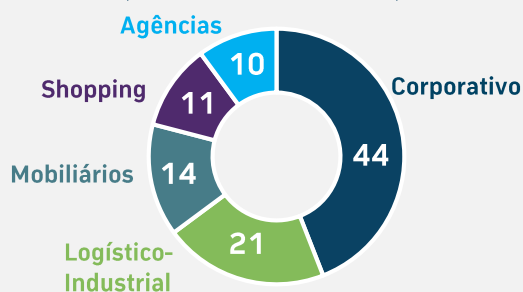
Investimento por classe de ativos

(% de Ativos)



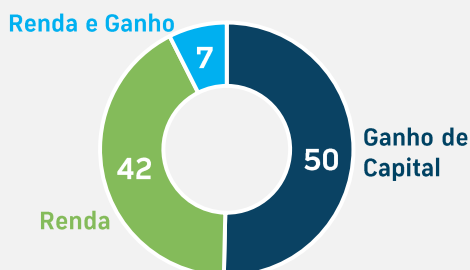
Segmento

(% dos Fundos Imobiliários)



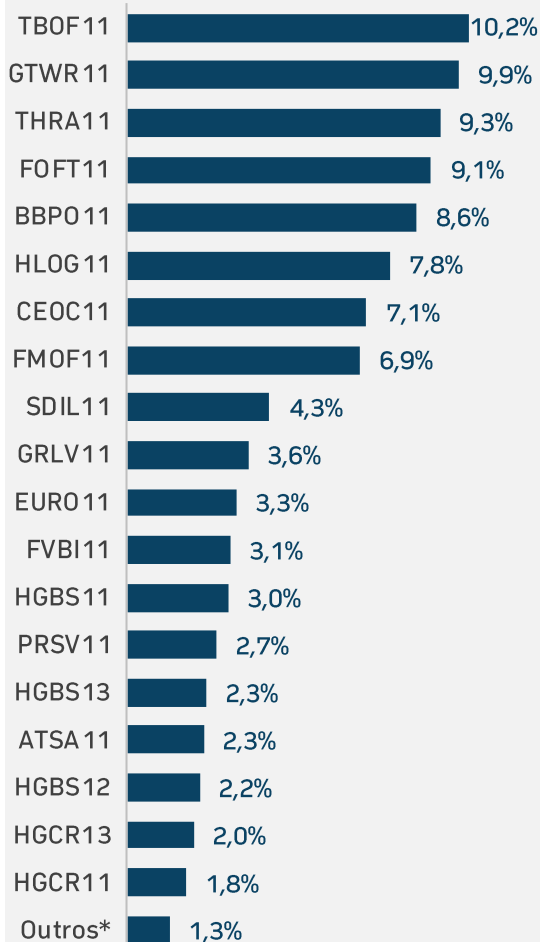
Estratégia

(% dos Fundos Imobiliários)



Participação FII

(% do Patrimônio Líquido)



* FIs que possuem participação inferior a 1,0% do PL do Fundo

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 1,95 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2019. O pagamento será realizado em 14 de outubro de 2019, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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.

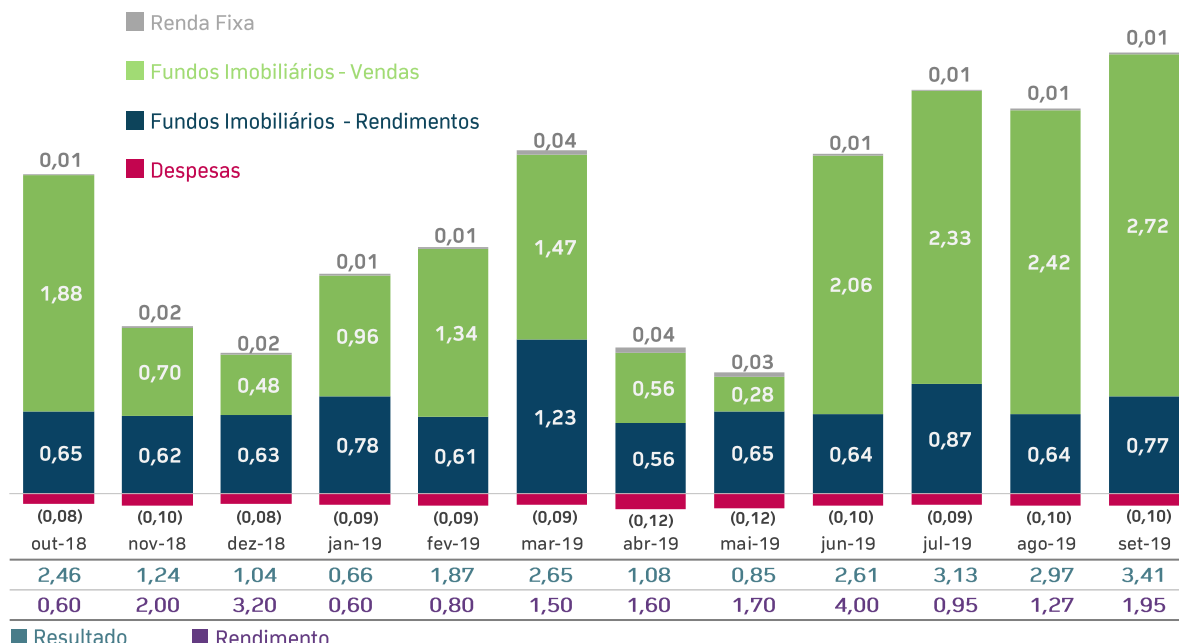
TFOF11	set-19	2º Semestre 2019	Início
Fundos Imobiliários	2.974.637	8.301.578	53.468.107
Rendimento	658.505	1.940.598	26.781.890
Ganho de Capital ²	2.316.132	6.360.980	26.686.216
Receita Financeira	12.392	31.961	1.558.963
Renda Fixa	12.392	31.961	1.558.963
Total de Receitas	2.987.029	8.333.539	55.027.070
Total de Despesas	(82.888)	(243.830)	(4.025.466)
Resultado	2.904.142	8.089.709	51.001.604
Rendimento	1.658.534	3.546.710	44.614.767
Resultado Médio / Cota	3,41	3,17	1,11
Rendimento Médio / Cota	1,95	1,39	1,06

²Ganho 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

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 em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.



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\$ 128,21 já ex do rendimento referente ao mês de setembro-19.

	set-19	2019	2ª Emissão	Início
Cota Aquisição (R\$)	128,09	123,75	104,33	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	1,95	14,37	52,16	57,52
Cota Venda (R\$)	128,21	128,21	128,21	128,21
Renda Acumulada	1,52%	11,61%	49,99%	57,52%
Ganho de Capital	0,09%	3,60%	22,89%	28,21%
Retorno Total Bruto	1,62%	15,21%	72,88%	85,73%
Retorno Total Ajustado³	1,73%	16,62%	83,56%	97,68%
IFIX	1,04%	14,15%	82,51%	89,04%
% do IFIX	167%	117%	101%	110%

³ Somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de impostos de renda sobre o ganho de capital no período

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Prospecto e o Regulamento antes de investir.

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 16,62%³ versus o IFIX de 14,15%. Desde o início, a comparação nas mesmas bases apresenta um resultado de aproximadamente 97,68%³ (14,6% ao ano) para o Fundo e de 89,0% do IFIX, ou seja, o retorno do Fundo foi de 110% o do seu benchmark.

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

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações Financeiras 2018](#)

[Informe Mensal](#)

GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
ATSA11	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	Shopping
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Agências
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
FOFT11	HEDGE TOP FOFII 2	FoF
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	Direitos sobre CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico-Industrial
ONEF11	FDO INVIMOB THE ONE	Corporativo
PRSV11	FII - PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO	Agências
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
WPLZ11	SHOPPING WEST PLAZA	Shopping

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