

Hedge TOP FOFII 2 FII (FOFT11)

SETEMBRO 2019

Relatório Gerencial

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 GERAIS

■ 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

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

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

Fonte: Hedge / Itaú. Data Base: setembro-19.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 101,44

COTA DE MERCADO

R\$ 96,91

VALOR DE MERCADO

R\$ 115,9 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.196.040

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.900

■ 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, acumulando 1,04% no mês, recuperando-se da pequena queda que apresentou em agosto-19.

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: Economática)

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.

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\$1,52 milhões, equivalente a R\$1,27 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. Além disso, destaca-se o aumento da posição em Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) por meio do exercício de direitos de preferência e sobras de direitos a uma valor de R\$110,88/cota.

Do lado das vendas, o Fundo reduziu sua participação no ativo SDI Rio Bravo Logística (SDIL11) e no ativo Rio Negro (RNGO11), fundos que tiveram uma valorização de suas cotas, sendo 3,4% e 5,3% respectivamente, nos últimos 3 meses, em comparação a valorização de 0,6% 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)



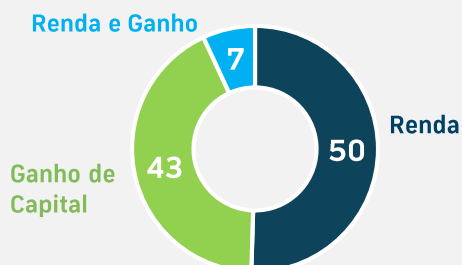
Segmento

(% dos Fundos Imobiliários)



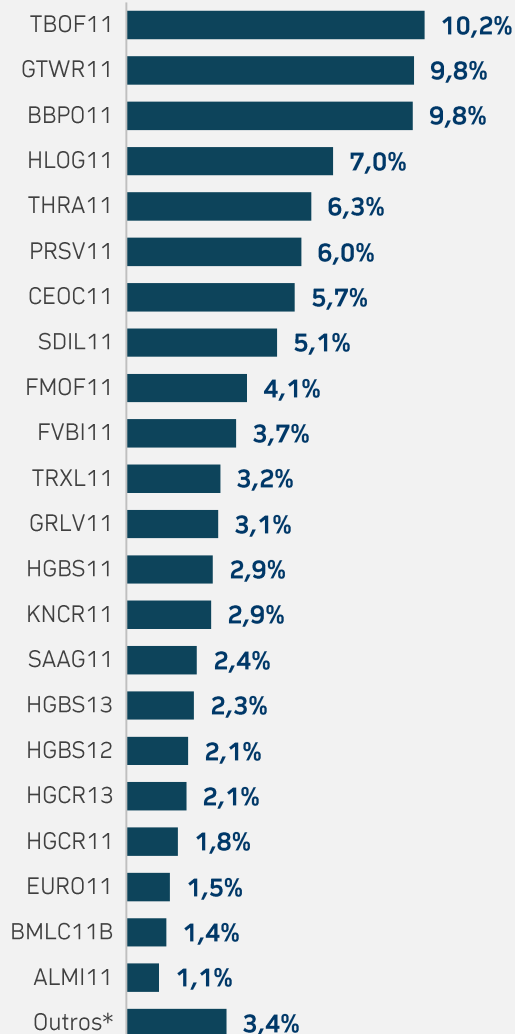
Estratégia

(% 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\$ 0,70 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. Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

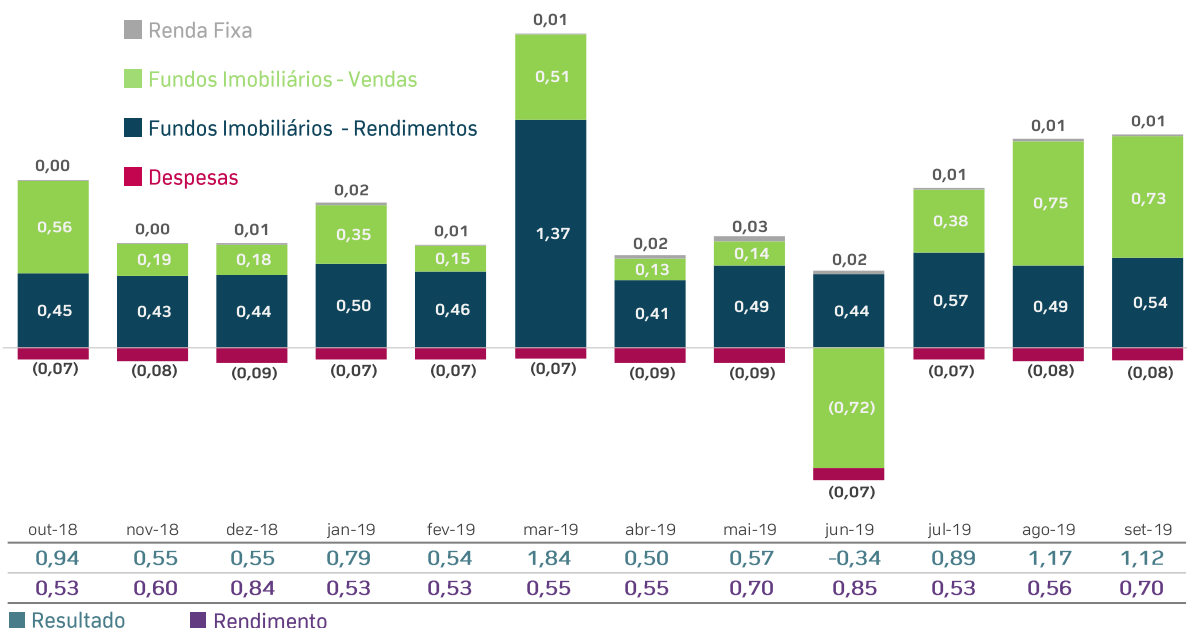
FOFT11	set-19	2º Semestre 2019	12 Meses
Fundos Imobiliários	1.519.613	4.139.732	11.896.513
Rendimento	644.388	1.917.677	7.882.048
Ganho de Capital ¹	875.225	2.222.055	4.014.464
Receita Financeira	12.249	40.040	201.719
Renda Fixa	12.249	40.040	201.719
CRI	-	-	-
Total de Receitas	1.531.862	4.179.772	12.098.232
Total de Despesas	(93.693)	(273.034)	(1.113.980)
Resultado	1.438.168	3.906.738	10.984.251
Rendimento	837.228	2.140.912	8.958.340
Resultado Médio / Cota	1,20	0,74	0,77
Rendimento Médio / Cota	0,70	0,61	0,62

¹Ganho 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 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\$ 96,91 enquanto que o valor patrimonial da cota foi de R\$ 101,44, o que representa um desconto de 4,5%.

	set-19	2019	Início
Cota Aquisição (R\$)	95,49	89,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,70	5,50	45,93
Cota Venda (R\$)	96,91	96,91	96,91
Renda Acumulada (R\$)	0,73%	6,18%	45,93%
Ganho de Capital (R\$)	1,49%	8,89%	-3,09%
Retorno Total Bruto	2,22%	15,07%	42,84%
IFIX	1,04%	14,15%	74,18%
% do IFIX	214%	107%	58%

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.

■ 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.

Em 08 de outubro de 2019 ocorreu a 20ª Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 343ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A. Dentre os itens que integravam a ordem do dia, é importante destacar que foi deliberado a restituição, a ocorrer no mês de Outubro de 2019, de valores mantidos nas contas do Patrimônio Separado do CRI. O HEDGE TOP FOFII 2 será restituído em R\$132.588,00, ou seja, a totalidade dos recursos aportados em 26 de julho de 2017. Além disso será restituído também, de modo parcial e proporcional, o saldo devedor dos CRI.

Também foi deliberado que no momento não serão tomadas medidas em relação à excussão extrajudicial dos imóveis dados em alienação fiduciária à Securitizadora em garantia dos CRI por meio da contratação de escritório de advocacia, uma vez que os titulares dos CRI entenderam por aguardar uma decisão em relação ao pedido de falência da MCE Engenharia S/A em tramitação na ação judicial nº 0504612-93.2017.8.05.0039 na 1ª Vara Cível da Comarca de Camaçari-BA.

■ DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações Financeiras 2018](#)[Informe Mensal](#)

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
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico-Industrial
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	DO 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