

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



JANEIRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11	6
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	10
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	11
DESEMPENHO DO FUNDO	12
GLOSSÁRIO	16
DOCUMENTOS	17



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge TOP FOFII 3 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

COTA PATRIMONIAL

R\$ 64,54

COTA DE MERCADO

R\$ 53,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,24 bi

QUANTIDADE DE COTISTAS

73.166

QUANTIDADE DE COTAS

23.044.389

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro de 2018

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IFIX – semestral

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HFOF11

TIPO ANBIMA

TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



Disponibilizamos em nosso site a cota patrimonial diária do HFOF ([link](#)). Entendemos que esse movimento vem em linha com o aumento da transparência da indústria, além de ajudar os investidores na precificação mais atualizada do fundo. Reforçamos que a cota patrimonial de um fundo de fundos é atualizada a mercado diariamente pelo valor de mercado dos papéis que compõem o portfólio.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O ano de 2025 se iniciou com um viés bastante negativo dos analistas em relação aos principais preços de mercado. Depois de um dezembro extremamente nervoso e volátil, em que assistimos aos juros prefixados negociar a mais de 15% ao ano e as NTN-B, em alguns vértices baterem níveis ao redor de IPCA + 8%, como por exemplo a NTN-B 2029, o mercado tentou procurar um ponto para acomodação. Cabe lembrar que o Banco Central do Brasil teve que injetar U\$ 32,5 bilhões no mercado em 2024, sendo U\$ 21,5 bilhões em venda de moeda à vista, o maior volume desde a adoção do regime de câmbio flutuante em 1999 e U\$ 11 bilhões em leilões com compromisso de recompra. Mesmo assim, a desvalorização do real ficou em 27,34% em 2024, a maior alta desde 2020, ficando atrás apenas da desvalorização do peso argentino que foi 27,53%.

O fluxo cambial de 2024 ficou negativo em U\$ 15,9 bilhões, o terceiro maior da história, perdendo apenas para os U\$ 44,7 bilhões de 2019 e os U\$ 27,92 bilhões de 2020. Assistimos ao fluxo financeiro (investimentos estrangeiros diretos e em carteira, remessas de lucros e juros) ficar negativo em U\$ 84,39 bilhões. Só na B3, a saída de recursos foi de R\$ 32,1 bilhões no mercado secundário, o maior valor desde 2020. As nossas reservas caíram 8,49%, saindo de U\$ 363 bilhões para U\$ 332,3 bilhões. O saldo da balança comercial caiu 24,6% em relação a 2023, para U\$ 74,6 bilhões, ainda assim, o segundo melhor resultado da história.

No início de janeiro, o quadro ainda era preocupante no campo externo, com as ameaças de Trump de aumentar tarifas, que foram confirmadas em 31/01, embora só entrem em vigor daqui a alguns meses. Com tudo isso, as expectativas no mercado eram de que o dólar ficaria acima de R\$ 6,00 e os juros teriam que subir muito além dos 14,25% já contratados para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) em março, após a confirmação da alta de 100 bps na Selic pela reunião do COPOM de 29/01.

Os primeiros dias de janeiro trouxeram de volta ao noticiário a utilização do termo “dominância fiscal”, quando as contas públicas ficam insustentáveis, limitando a capacidade do Banco Central de controlar a inflação, e passa a existir desconfiança sobre a capacidade do governo de honrar seus compromissos. Qualquer semelhança com a situação pré-impeachment da ex-presidente Dilma Rousseff não é mera coincidência. No entanto, a esperada acomodação veio, e o mercado corrigiu ao longo do mês alguns dos exageros de 2024. Até porque alguns analistas já começaram, na última semana de janeiro, a apontar o risco de forte desaceleração econômica para o final de 2025.

No campo do resultado fiscal do governo, finalizamos o ano dentro da meta. Na verdade, o déficit fiscal em 2024 foi de R\$ 43 bilhões, ou 0,36% do PIB. Porém, ao excluir os gastos com o socorro ao Rio Grande do Sul e outras despesas extraordinárias, o déficit cai para 0,09% do PIB, ou R\$ 11 bilhões, portanto, dentro da meta que era entre queda de 0,25% e 0% do PIB, ou até R\$ 28,8 bilhões. Com esses malabarismos fiscais, conseguiu-se que a despesa total do governo terminasse o ano em R\$ 2,089 trilhões, que era o compromisso do Ministério da Fazenda. Para contextualizar, o déficit primário em 2023 havia sido de R\$ 230,5 bilhões, ou 2,12% do PIB.

A arrecadação terminou o ano de 2024 em R\$ 2,65 trilhões, alta de 9,62%, números muito bons, apesar de outros números terem se mostrado totalmente equivocados, como por exemplo a arrecadação de receitas oriundas de julgamentos do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) que foi de R\$ 307 milhões, apenas 0,50% da previsão de R\$ 55,6 bilhões. Outro ponto que temos que destacar é que o governo, no orçamento de 2024, subestimou as despesas com a Previdência Social em R\$ 29,9 bilhões, saindo de projetados R\$ 908,7 bilhões para R\$ 938,5 bilhões. Esse montante acabou representando uma alta real de 0,1%. Mas, se tirarmos os pagamentos de precatórios que foram antecipados em 2023 (R\$ 32,2 bilhões), e que deveriam ter sido pagos em 2024 a alta real seria de 3,8%. Em 2023, a alta acabou sendo de 4,30% de acordo com a Instituição Fiscal Independente (IFI), órgão de monitoramento das contas públicas ligado ao Senado Federal. O Benefício de Prestação Continuada (BPC) também estourou a previsão de despesas, saindo de uma projeção no orçamento de 2024 de R\$ 103,5 bilhões para um número final de R\$ 111,1 bilhões, alta de R\$ 7,6 bilhões. A despesa com o BPC, auxílio mensal de um salário-mínimo pago a idosos carentes e a pessoas com deficiência de qualquer idade cresceu 14,9% acima da inflação em 2024. Se pegarmos a peça orçamentária submetida ao Congresso no fim de 2024, e que deve ser votada até o mês de março de 2025, a mesma subestimativa para as despesas com Previdência Social (R\$ 20 bilhões) e BPC (R\$ 7 bilhões) está presente.



No campo do emprego a perda de 536.000 postos de trabalho em dezembro já acende uma luz amarela com relação aos índices muito positivos de 2024, que terminou com a criação de 1,7 milhão de empregos com carteira assinada, um crescimento de 16,5% em relação a 2023, melhor resultado desde 2022 quando foram criados 2 milhões de empregos formais.

Por fim, em 30/01, o presidente Lula declarou que não haverá novas medidas de cunho fiscal e confirmou que, em março, enviará ao Congresso o Projeto de Lei que amplia a taxa de isenção do imposto de renda para R\$ 5 mil. A dívida bruta do governo geral ficou em R\$ 8,98 trilhões, ou 76,1% do PIB, abaixo do esperado, devido principalmente ao desmonte de operações compromissadas que acabaram não renovadas pela venda de reservas internacionais para conter a alta do câmbio. Desculpem trazer tantos números, mas são importantes para nos mostrar que, embora a foto ao final de 2024 não seja tão ruim do ponto de vista fiscal, quando analisamos o filme inteiro com projeções equivocadas e malabarismos de todo o lado, percebemos que o quadro é ruim.

Analisando os números da indústria de fundos em 2024 vemos que o grande destaque foram os fundos de infraestrutura, que captaram R\$ 109,5 bilhões no ano, mais do que o dobro dos FII que captaram R\$ 44 bilhões. Os fundos multimercado tiveram resgates de R\$ 356,7 bilhões, mas recuperaram a rentabilidade durante o segundo semestre de 2024 e devem captar recursos em 2025, depois de três anos de resgates líquidos.

Outro ponto de atenção foi o veto do presidente a pontos da reforma tributária que afetam a indústria de fundos imobiliários e FIAGROs. Hoje o estoque de investimentos em FIIs chega perto de R\$ 286 bilhões e os de FIAGROs apresentam um patrimônio líquido de R\$ 41 bilhões. Depois de meses de negociação com o Congresso e um acordo que deixava os FIIs e FIAGROs como não contribuintes, o presidente Lula vetou o inciso V do art. 26 justamente que tratava dessa questão, alegando através da procuradoria geral da Fazenda Nacional que manter os fundos na posição de não contribuintes seria inconstitucional. O fato é que tanto FIIs como FIAGROs nunca foram contribuintes e, por isso mesmo, não existe nenhuma inconstitucionalidade em mantê-los assim. Depois de muita discussão, e a união de diversas entidades, acreditamos que esses vetos serão derrubados no Congresso no início de março.

Para 2025, temos uma grande inclinação a acreditar que a alta da Selic se encerra na reunião de março, com o COPOM consagrando a alta de 100bps prevista ainda em dezembro de 2024 e referendada na reunião de janeiro de 2025 e, provavelmente, não deve dar *forward guidance* para as próximas reuniões, alegando que deve analisar o impacto das altas recentes de juros e o comportamento da política fiscal do Governo Federal. A inflação deve continuar acima da meta, mas os preços de alimentos tendem a cair devido à safra recorde e a desvalorização do dólar, que já iniciou 2025 com queda de 5,85% em janeiro, e deve seguir se desvalorizando em relação ao real. Adicionalmente, o bom regime de chuvas nos leva a crer que não haverá pressão adicional nos preços da energia, um dos subitens com maior peso no indicador de inflação.

Nesse cenário acreditamos que o IFIX recuperará terreno em breve, e as cotações atuais representam um excelente ponto de compra para essa classe de ativos, com carregamento positivo de dividendos ao redor de 11% na média e potencial de valorização real em virtude de vários fundos estarem negociando com forte desconto em relação ao seu valor patrimonial.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em novembro e dezembro, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	dez/24	jan/25	2025
Ibovespa	-4,28%	4,86%	4,86%
IFIX	-0,67%	-3,07%	-3,07%
DI Fut - Jan/26	+148 bps	-43 bps	-43 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

RENDIMENTOS

Como abordamos em relatórios anteriores, em novembro anunciamos uma redução do rendimento distribuído do HFOF para R\$0,56/cota.

Entendemos que a transparência na comunicação e previsibilidade nas distribuições é importante para nossos investidores e, apesar de desconfortável, este é um assunto que buscamos abordar ao longo dos últimos relatórios, indicando que o Fundo estava passando por um processo que visava encontrar o patamar de rendimentos com uma linearização mais próxima do resultado recorrente esperado.

O processo de definição do rendimento a ser distribuído leva em consideração fatores como: (i) o resultado recorrente gerado no mês pelo fundo (FFO); (ii) ganhos com lucros no *trading* de posições; (iii) nível de reserva de lucros acumulados de períodos anteriores e; (iv) perspectivas e projeções de mercado.

Desta forma, apesar de contarmos com resultado acumulado de períodos anteriores (R\$0,61/cota no encerramento de jan/25), a redução gradual do FFO ao longo dos últimos trimestres, fruto do aumento da vacância dos ativos investidos, e a recente piora de cenário promovida pelo aumento dos juros pesaram na decisão.

Assim, após a redução realizada, **pretendemos manter o atual patamar de rendimento (R\$0,56/cota) ao longo dos próximos meses.**

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade e retornos passados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

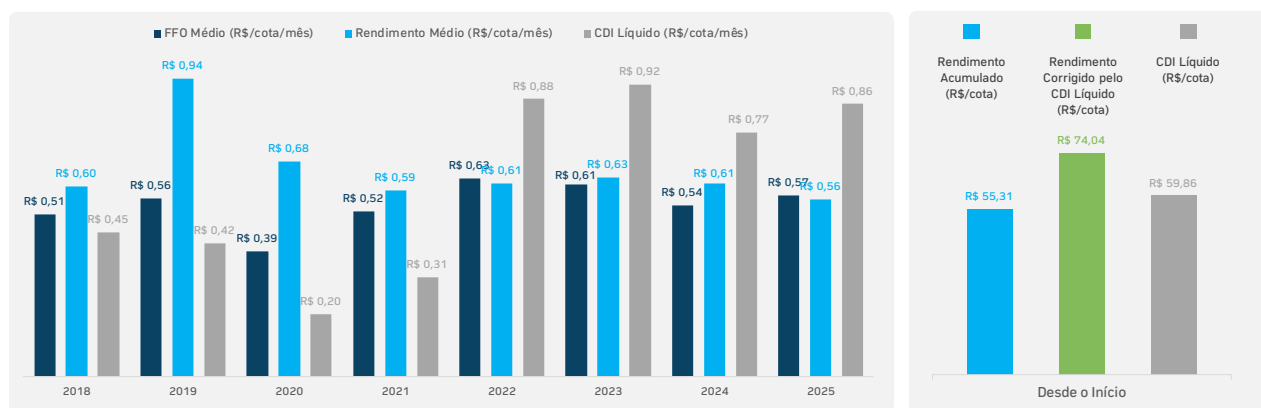
Ao longo da vida do HFOF, o rendimento distribuído foi superior ao seu FFO em alguns momentos e, por vezes, inferior, conforme mostra o gráfico abaixo. Porém, cabe o destaque que o rendimento histórico entregue foi, na média anual, 26% superior ao seu resultado recorrente (FFO), mostrando que, além das alocações estruturais que visam a geração de renda recorrente, buscamos obter lucros na troca das posições, estando sempre atentos às oportunidades do mercado secundário.

Ao longo dos quase 7 anos de vida do Fundo, a soma dos rendimentos distribuídos foi de R\$55,31/cota.

Considerando o reinvestimento deste fluxo pelo CDI líquido, a renda atualizada seria de R\$74,16/cota.

Neste mesmo período, o investimento de R\$100 no CDI teria produzido uma renda líquida atualizada de R\$60,11/cota.

Assim, mesmo tendo passado por momentos difíceis com alta de juros (acima do esperado) e pandemia, o HFOF foi capaz de entregar um rendimento competitivo e superior a outras classes de ativos.



O momento atual tem impactado negativamente tanto a precificação da cota negociada no mercado secundário como a geração de renda recorrente (FFO), contudo, nosso foco tem sido em promover ações no portfólio do Fundo buscando o aumento da renda recorrente de forma sustentável.



MOVIMENTAÇÕES

No mês de janeiro o HFOF movimentou no total R\$5,1 milhões, sendo R\$ 4,0 mi em compras e R\$1,1 mi em vendas, mais cautelosos devido a elevada volatilidade observada.

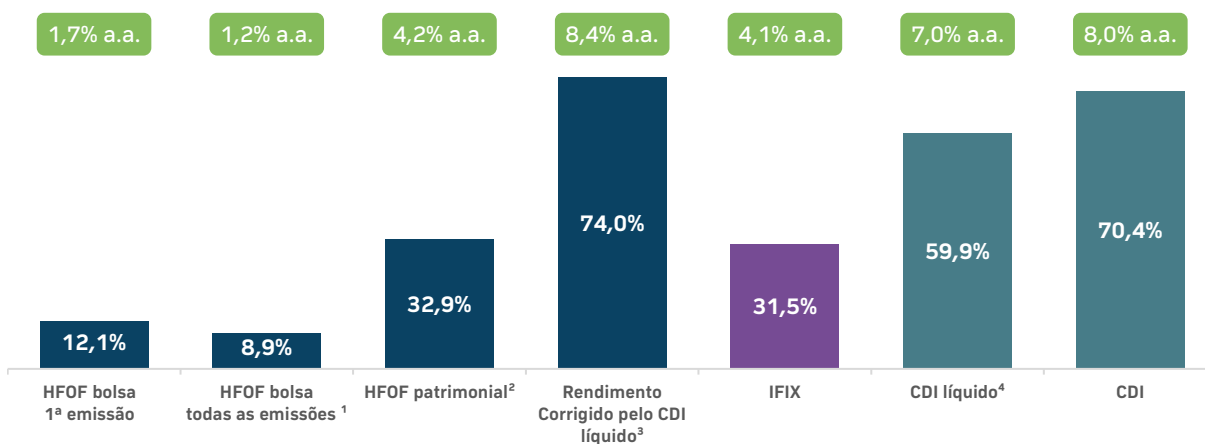
Nossas principais movimentações deram-se nos fundos de recebíveis, segmento que segue como a principal classe investida do portfólio, reduzindo algumas posições que apresentaram menor queda em relação ao mercado.

No ano de 2024, o HFOF movimentou R\$1,2 bilhão entre compras e vendas, equivalente a 67,3% do seu patrimônio líquido médio de 2024.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 32,9%, enquanto o retorno do IFIX foi de 31,5%, ou seja, o investidor que delegou ao HFOF a alocação na classe de ativo fundos imobiliários teve uma valorização patrimonial mais eficiente do que se tivesse realizado de forma passiva tendo como referência o índice da B3.

Para o investidor que nos acompanha **desde o início do fundo**, em fevereiro de 2018, **o HFOF entregou um rendimento médio de R\$ 0,67/cota/mês** ao longo dos seus 83 meses de vida, equivalente a um carregio de 8,4%a.a., considerando o reinvestimento desses rendimentos pelo CDI, já líquido de impostos.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/01/2025.

¹ HFOF bolsa todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

² HFOF patrimonial: evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos, provisionados e os custos de emissão.

³ Rendimento Corrigido pelo CDI líquido: Retorno dos dividendos distribuídos pelo fundo, considerando o reinvestimento no CDI a uma alíquota de imposto de 15%.

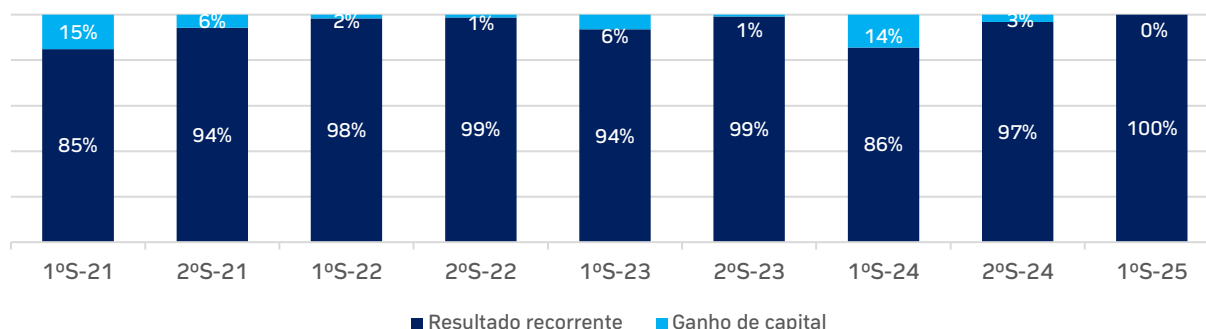
⁴ Retorno do CDI considerando uma alíquota de imposto de 15%.

MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

Desde 2021 o mercado de fundos imobiliários se mostrou desafiador para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultaram a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIIs. O gráfico abaixo demonstra a participação do ganho de capital no resultado do fundo a cada semestre:



Composição do resultado



Em 2024 o fundo apresentou uma parcela de 9,4% do resultado proveniente do ganho de capital, fruto do encerramento do ciclo de alguns investimentos realizados. O time de gestão do fundo permanece atento para oportunidades que possam se desenhar ao longo de 2025.

INVESTIMENTO EM FUNDO DE FUNDOS

O investimento em fundos de fundos imobiliários possui diversos diferenciais, dos quais destacamos, entre outros:

- (i) a gestão de uma equipe profissional especializada, que realiza as análises e negociação dos ativos;
- (ii) a diversificação do investimento, ao comprar com um único fundo uma cesta de ativos;
- (iii) o acesso a investimentos exclusivos, que não são distribuídos ao público em geral;
- (iv) a possibilidade de ativismo pela gestão, de forma a extrair resultado adicional.

Além dos diferenciais apontados, o HFOF fechou o mês de janeiro com um desconto de 17,2% em bolsa versus seu valor patrimonial (calculado pelo valor de fechamento em bolsa de cada posição detida pelo fundo).

Considerando o patamar de desconto sobre o valor patrimonial em que os fundos de fundos negociam atualmente, **é possível que o investidor possua um retorno superior do que comprando os ativos individuais, já descontadas as taxas do fundo.**

Como exemplo, ao comprar o HFOF no fechamento de dezembro, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 11,6%, superior aos 11,1% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo¹**. Vale destacar que o rendimento observado nos ativos da carteira foi superior no mês de janeiro devido a rendimentos extraordinários de alguns fundos para cumprir a regulamentação de distribuição de no mínimo 95% do resultado no semestre.

Por sua vez, os ativos investidos também negociam abaixo do seu valor patrimonial e por vezes, inclusive, abaixo de seu custo de reposição. Os FIIs de tijolo da carteira acumulam um desconto de 32,8%, e os FIIs de papel um desconto de 14,4%.

Se os ativos do HFOF fossem negociados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 90,25, um **potencial upside de 68,9%²** em relação a cota de R\$ 53,43 no fechamento de janeiro, já descontado o rendimento anunciado.

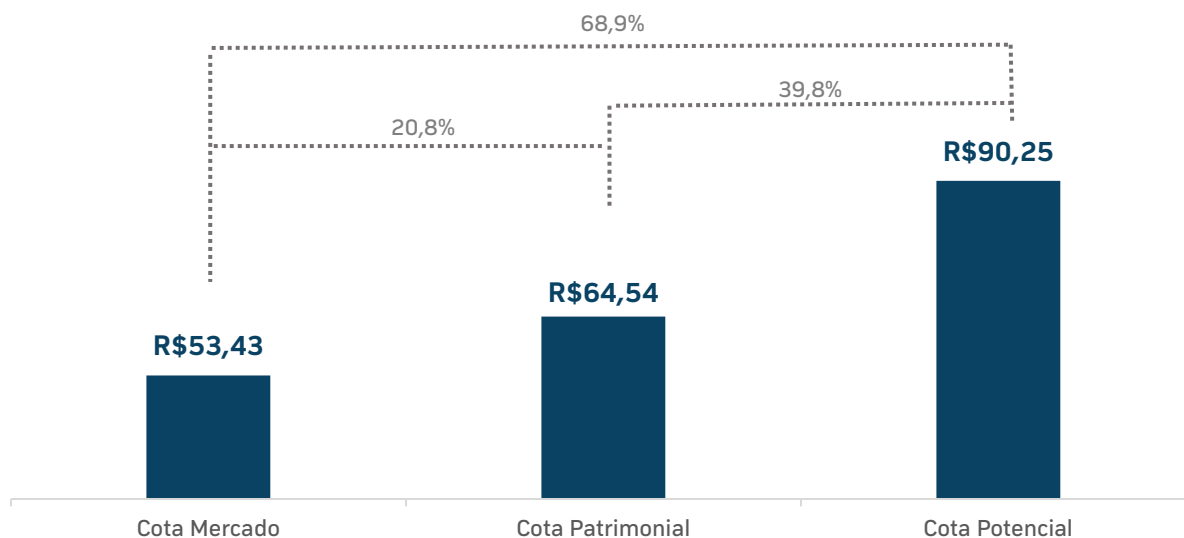
A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

¹ A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de HFOF com o rendimento pago em janeiro-25 ao investir na mesma proporção e nos mesmos ativos da carteira do HFOF, pelo valor de fechamento de 30 de dezembro de 2024.

² Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa dos fundos investidos em 31 de janeiro de 2025 e os valores patrimoniais de 31 de dezembro de 2024, últimos disponíveis.



Cota potencial HFOF11



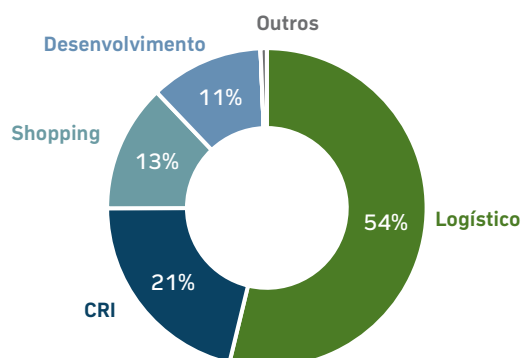
Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Mobiliários	26,0%	-14,4%	-17,2%	-29,1%	41,1%
Corporativo	19,8%	-51,3%	-17,2%	-59,7%	148,0%
Logístico/Industrial	19,4%	-22,2%	-17,2%	-35,6%	55,3%
Renda Urbana	15,3%	-19,8%	-17,2%	-33,6%	50,6%
Shopping	12,3%	-32,9%	-17,2%	-44,5%	80,1%
Outros	5,8%	14,5%	-17,2%	-5,2%	5,5%
Caixa e Provisões	1,4%	0,0%	-17,2%	-17,2%	20,8%
Total	100,0%	-28,5%	-17,2%	-40,8%	68,9%

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

EMISSIONES

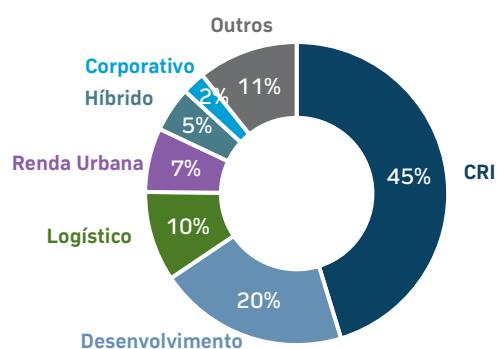
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$3 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$19,0 bilhões.

VOLUME CAPTADO EM 2025



TOTAL CAPTADO
R\$ 3,0 bi

VOLUME PIPELINE EM 2025

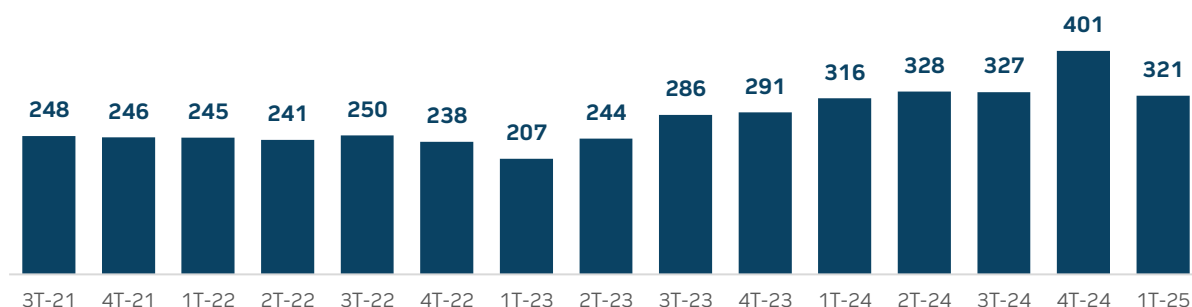


OFERTAS PIPELINE (janeiro-24)
R\$ 19,0 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/01/2025.

Pipeline: ofertas em andamento/em análise na CVM ou de fundos que divulgaram fatos relevantes

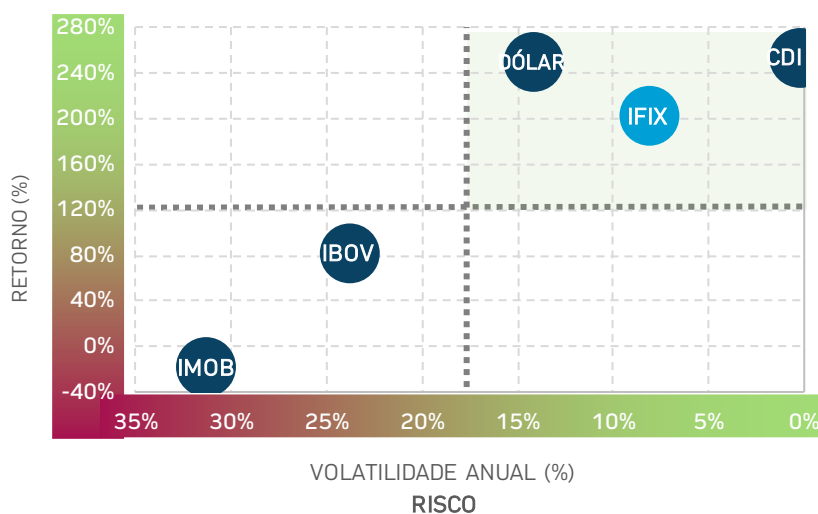
No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R\$ 321 mi em janeiro de 2025.



Fonte: Hedge, Economática

Por fim, ressaltamos que os fundos imobiliários seguem como produto com boa relação risco e retorno no longo prazo, conforme pode ser observado na imagem abaixo, que compara o IFIX, em termos de retorno e volatilidade desde o início do índice. Neste ponto, vale destacar que desde seu início a volatilidade do IFIX é de 3 a 4 vezes menor que a volatilidade do Ibovespa.

RISCO X RETORNO – CLASSES DE ATIVOS (de jan/11 a jan/25)



ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	5,19%	20,99%
2023	4,58%	17,15%
2024	7,26%	12,88%
2025	8,17%	18,10%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/01/2025.

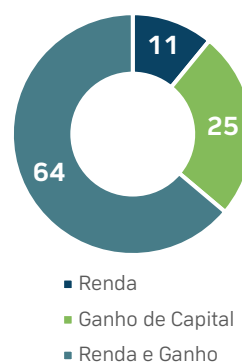
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos (% de ativos)

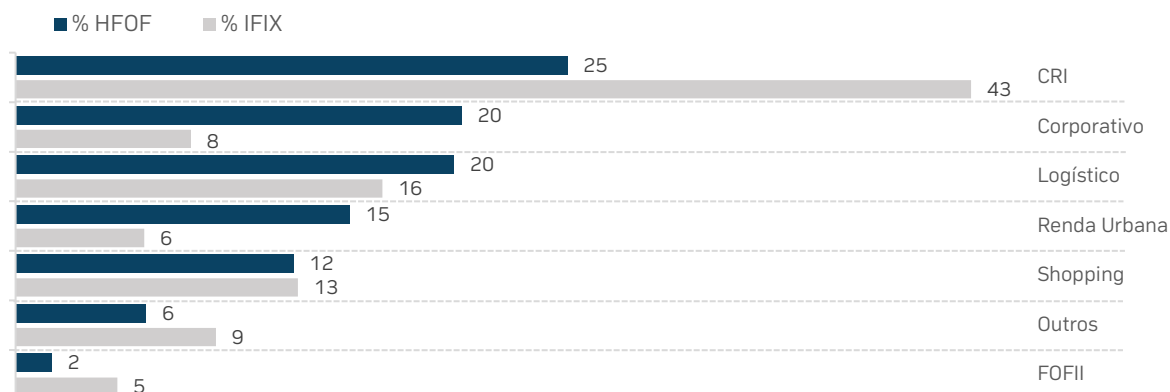


Estratégia (% dos fundos imobiliários)

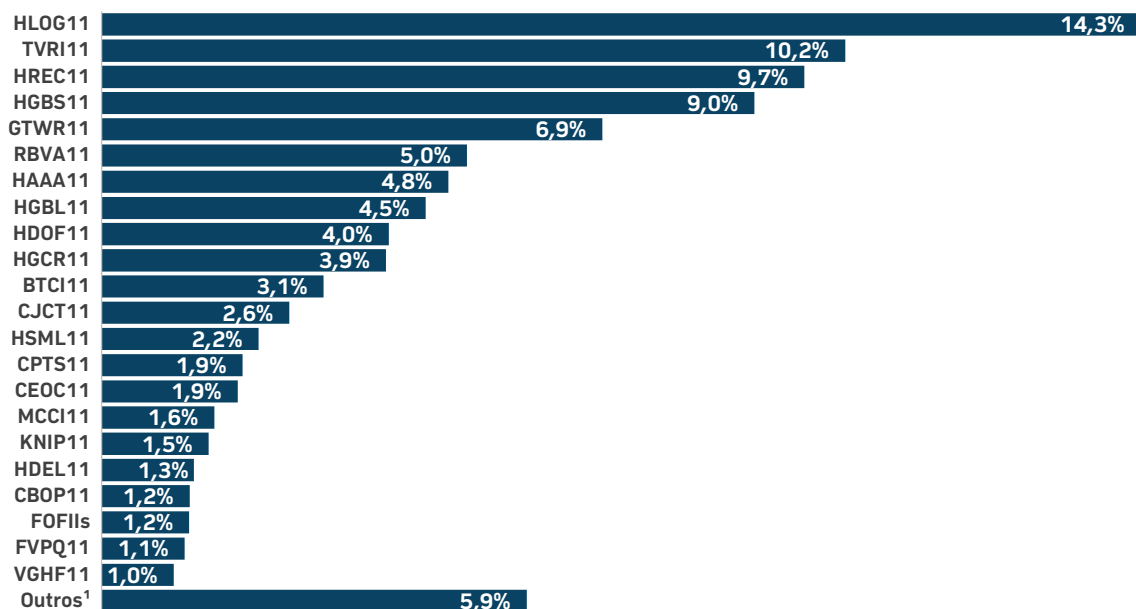




COMPARAÇÃO SEGMENTOS (% de ativos)



PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido)



¹Ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% do PL do Fundo. Fonte: Hedge.

Em linha com o regulamento do fundo, este detém período de até 180 dias contado do encerramento de cada emissão de cotas para enquadramento.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou distribuição de R\$ 0,56 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2025, com pagamento em 14 de fevereiro de 2025, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2025.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 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 a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

Cabe ressaltar que após a incorporação foi considerado nas contas do Hedge TOP FOFII 3 o resultado acumulado e não distribuído pelos fundos Hedge TOP FOFII 2, incorporado em janeiro de 2020, em montante aproximado de R\$1,1 mi, e Hedge TOP FOFII, incorporado em julho de 2020, em montante aproximado de R\$ 2,8 mi.

FLUXO DE CAIXA DO FUNDO (em R\$)

O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

	Jan/25	R\$/Cota	2º Sem 2024 ¹	R\$/Cota ¹
Fundos Imobiliários	13.242.615	0,57	13.057.994	0,57
Rendimento FIIs	13.683.524	0,59	12.657.363	0,55
Ganho de Capital ²	-53.663	0,00	471.433	0,02
IR Ganho de Capital	-387.246	-0,02	-70.802	0,00
Receita Financeira	250.594	0,01	261.546	0,01
Renda Fixa	250.594	0,01	261.546	0,01
Total de Receitas	13.493.209	0,59	13.319.541	0,58
Total de Despesas	-735.797	-0,03	-893.616	-0,04
Resultado	12.757.412	0,55	12.425.924	0,54
Rendimento Distribuído	12.905.085	0,56	13.673.004	0,59

¹ Valor médio do 2º semestre de 2024

² Ganho de Capital: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem, quando aplicável. Importante notar que o imposto sobre o ganho de capital pode ser pago até o fim do mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos no resultado

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.

O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

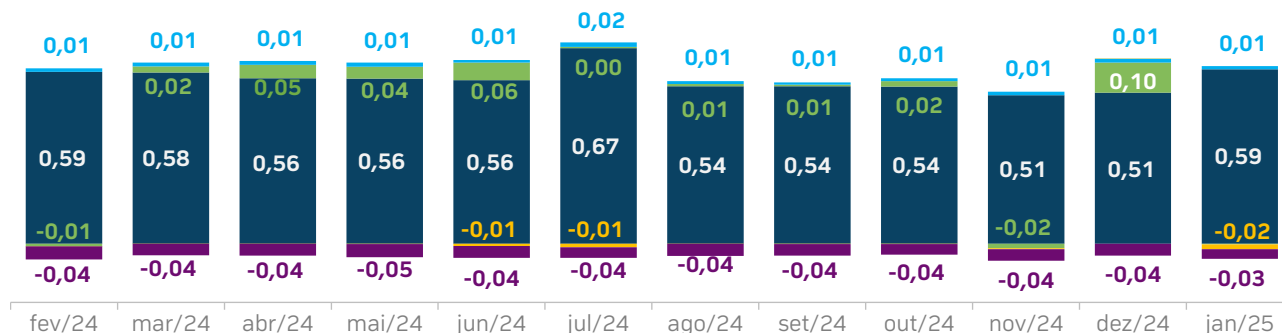
O FFO do fundo em janeiro/25 foi de R\$0,57/cota, impactado positivamente pelo ajuste semestral para o cumprimento da regra de distribuição de 95% do resultado no semestre de alguns fundos da carteira, e R\$0,54/cota na média mensal de 2024. O resultado por sua vez, que considera além dos rendimentos mensais também os lucros ou prejuízos realizados com venda de ativos, foi de R\$ 0,55/cota no mês e R\$0,60/cota na média mensal de 2024.

A Hedge mantém o compromisso de buscar um dividendo competitivo comparado com a indústria de fundos imobiliários através da gestão ativa, gerando resultado através de operações exclusivas, negociações no mercado secundário e na alocação em ativos de qualidade que possibilitem a distribuição de um rendimento consistente.

Cabe destacar que em janeiro o HFOF encerrou o mês com R\$ 0,61 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.



■ FILs - Rendimentos ■ FILs - Vendas ■ Receita Renda Fixa ■ FILs - IR Vendas



	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	Média 12m
FFO	0,55	0,56	0,54	0,53	0,53	0,65	0,50	0,50	0,51	0,48	0,49	0,57	0,53
Resultado	0,54	0,58	0,58	0,57	0,58	0,64	0,51	0,51	0,53	0,46	0,59	0,55	0,55
Rendimento	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,60	0,58	0,56	0,56	0,56	0,61
Resultado Acumulado	1,16	1,10	1,05	1,00	0,94	0,95	0,83	0,74	0,69	0,59	0,62	0,61	-

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jan/25	2025
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	46,8	46,8
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,1	2,1
Giro (em % do total de cotas)	3,8%	3,8%

Fonte: Hedge / Economática



RENTABILIDADE

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.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% de imposto de renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

HEDGE TOP FOFII 3 FII	2023	2024	jan-25	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	69,69	80,00	57,79	57,79	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	7,55	7,41	0,56	0,56	54,75
Dividend Yield	10,83%	9,26%	0,97%	0,97%	54,75%
Cota Final em Bolsa (R\$)	80,00	57,79	53,99	53,99	53,99
Ganho de Capital	14,79%	-27,76%	-6,58%	-6,58%	-46,01%
Retorno Total Bruto	25,63%	-18,50%	-5,61%	-5,61%	8,74%
TIR bruta Mercado	27,03%	-19,46%	-5,64%	-5,64%	12,11% → 1,7% a.a.
CDI Bruto	13,04%	10,88%	1,01%	1,01%	70,42%
TIR LÍq. Mercado	23,92%	-19,46%	-5,64%	-5,64%	12,11%
CDI LÍq.	11,08%	9,24%	0,86%	0,86%	57,35%
Cota Inicial Patrimonial ¹	81,50	82,47	67,49	67,49	95,77
Cota Final Patrimonial ¹	82,47	67,49	65,10	65,10	65,10
Dividend Yield	9,26%	8,99%	0,83%	0,83%	57,17%
Dividend Yield Corrigido ²	10,19%	8,41%	0,80%	0,80%	62,20%
Ajuste Impostos	0,00%	0,05%	-0,02%	-0,02%	2,70%
Variação Cota PL	1,18%	-18,17%	-3,54%	-3,54%	-32,03%
Retorno Patrimonial³	11,38%	-9,71%	-2,76%	-2,76%	32,87% → 4,2% a.a.
IFIX Bruto	15,50%	-5,89%	-3,07%	-3,07%	31,53%

¹ Cota Patrimonial: Cota patrimonial descontados os custos de emissão e incorporando os rendimentos a distribuir.

² Dividend Yield Corrigido: Considera os rendimentos pagos, corrigidos pelo IFIX do período.

³ Retorno patrimonial: Retorno considera o investimento na cota patrimonial, os dividendos distribuídos e impostos pagos, corrigidos pelo IFIX do período, e a venda da cota patrimonial no encerramento do período, antes do anúncio da distribuição.

⁴ Cota PL inicial em 27/02/2018. Fonte: Hedge / B3.

Para acessar a rentabilidade de anos anteriores clique no [link](#).



GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BTCI11	FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	CRI
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
CJCT11	CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	Corporativo
CPTS11	CAPITÂNIA SECURITIES II FDO INV IMOB	CRI
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
HDEL11	HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII	Outros
HDOF11	HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	Outros
HGBL11	HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FII	Logístico
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	CRI
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	CRI
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	CRI
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CRI
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
TVRI11	TIVIO RENDA IMOBILIARIA FII	Renda Urbana
VGHF11	VALORA HEDGE FUND FDO INV IMOB - FII	CRI

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. 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 decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles 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). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, 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. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br