

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11

OUTUBRO DE 2020
Relatório Gerencial

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\$ 98,50****COTA DE MERCADO****R\$ 102,78****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,94 bi****QUANTIDADE DE COTISTAS****59.394****QUANTIDADE DE COTAS****18.893.537****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 para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

Em outubro não conseguimos resolver as discussões que ficaram em aberto em setembro, a saber, na nossa visão, o endereçamento definitivo da questão fiscal, a intensidade da manutenção da assistência aos mais necessitados e as polêmicas relacionadas à nossa política ambiental.

Por outro lado algumas questões começam a ficar mais claras, com a definição da eleição americana e a reta final das eleições municipais aqui no Brasil. Acreditamos que a vitória de Joe Biden deve trazer o Brasil para um discurso mais pragmático nas questões ambientais, o que deve contribuir para a atração de um volume maior de investimento estrangeiro. Com relação às eleições municipais, aparentemente caminhamos para atenuar a polarização vista nas eleições de 2018, com uma maior prevalência de candidatos de centro em relação aos extremos de direita ou esquerda; deixando de lado juízos de valor, esse cenário sem dúvida deve contribuir para diminuir a volatilidade dos mercados.

Com relação à pandemia da COVID-19, assistimos com surpresa e apreensão ao aumento do número de casos no hemisfério norte e ainda não sabemos se essa segunda onda virá para o Brasil ou não. O que ficou bem claro é que os resultados das empresas no terceiro trimestre surpreenderam positivamente, tanto aqui como no exterior, ou seja, se por um lado temos resultados que justificam um grande otimismo em relação aos mercados, do outro há a realidade de um novo *lockdown* na Europa e um retorno às incertezas que a pandemia trouxe aos mercados.

Voltando à nossa realidade, precisamos destravar a questão do orçamento para 2021 e com isso começar a ter uma maior previsibilidade sobre o cenário econômico. Acreditamos que o imenso esforço fiscal que foi feito para enfrentar as consequências da pandemia foi realmente necessário e a sociedade brasileira se beneficiou dessa política: encontramos pessoas que estavam fora das estatísticas e demos a elas uma condição de vida melhor do que experimentavam anteriormente; não podemos perder esse momento e devemos nos organizar para incluir esses brasileiros na sociedade de uma forma digna e definitiva. Isso posto, não podemos perder de vista que temos que encontrar recursos para financiar esse processo, de modo a manter uma política econômica responsável e credibilidade para indicar que somos solventes e aptos a receber e respeitar o investimento estrangeiro para financiar avanços que venham a beneficiar o nosso mercado e remunerar de forma razoável o risco que os investidores incorrem quando escolhem o Brasil como destino de seus investimentos.

Nessa linha, temos que definir os caminhos para a saída do processo de intervenção do Estado na economia e escolher a estratégia que vamos seguir para voltar ao mercado e apresentar o Brasil como uma grande alternativa de investimento nessa realidade de juros muito baixos em que vivemos atualmente. Para tanto, é necessário endereçar as questões do pacto federativo e da reforma administrativa até o fim desse ano. Quanto à reforma tributária, nem temos mais esperança que saia esse ano, com um calendário tão apertado, o que nessa conjuntura é até melhor, pois nos dá mais tempo para preparar e acordar com a sociedade um resultado mais definitivo para essa reforma que talvez seja o epicentro de uma solução para as questões fiscais que nos atrasam em nosso caminho rumo ao desenvolvimento pleno que almejamos.

Com todas essas questões em aberto, não surpreende que os mercados em outubro tenham tido mais volatilidade e tanto as ações quanto os FIIs tenham experimentado queda. No entanto, seguimos com muita confiança de que vamos ver um *rally* nesse último trimestre e terminar 2020 em condições mais otimistas do que vemos nas análises de hoje.

Realmente temos visto um repique inflacionário que assusta e nos deu essa experiência inédita de juros negativos, mas o equilíbrio está próximo e não deve ser com juros dessa magnitude, mas sim em um cenário que permita inflação e juros equilibrados e mais baixos que a realidade que vivemos nos últimos trinta anos; com isso, um grande convite a investir será endereçado tanto aos investidores nacionais quanto aos estrangeiros.

Como vocês podem ver, estamos otimistas em relação ao futuro e acreditamos que o investimento em renda variável e em produtos alternativos como os FIIs serão o diferencial para uma boa rentabilidade nos próximos meses.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

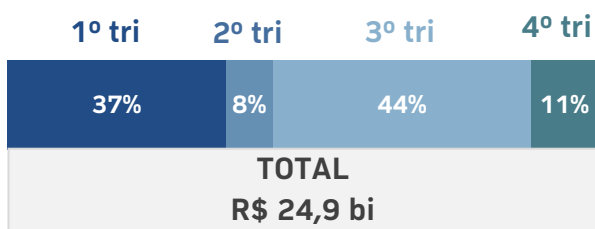
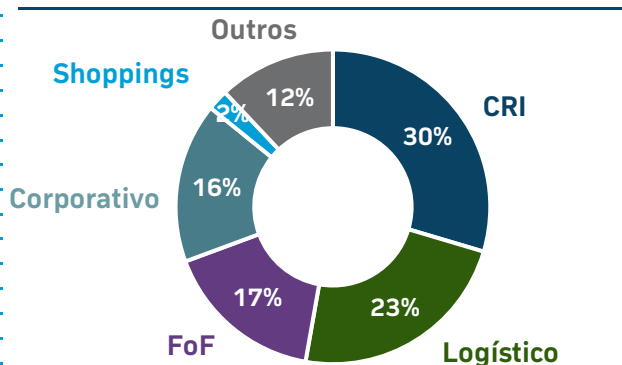
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de outubro-20, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve um retorno negativo de 1,01%, negativamente impactado pelo aumento da percepção de risco em relação aos desafios fiscais do Brasil, assim como os temores acerca da segunda onda de contaminações da COVID-19. Desta forma, o índice dos fundos imobiliários, o IFIX, acumula uma perda de 13,47% no acumulado dos 10 meses de 2020.

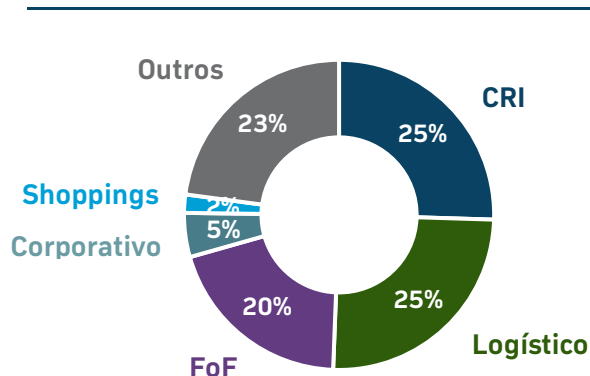
No que diz respeito às novas emissões, já foram captados R\$ 24,9 bilhões neste ano, se aproximando do volume recorde de R\$ 35,5 bilhões em emissões registrado em 2019.

Considerando, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 11,5 bi, 2020 deve encerrar como um ano bastante positivo em relação ao crescimento da indústria, uma performance parecida com a do ano passado, mesmo com os desafios da pandemia.

Volume captado em 2020



Volume Pipeline (400+476) em 2020

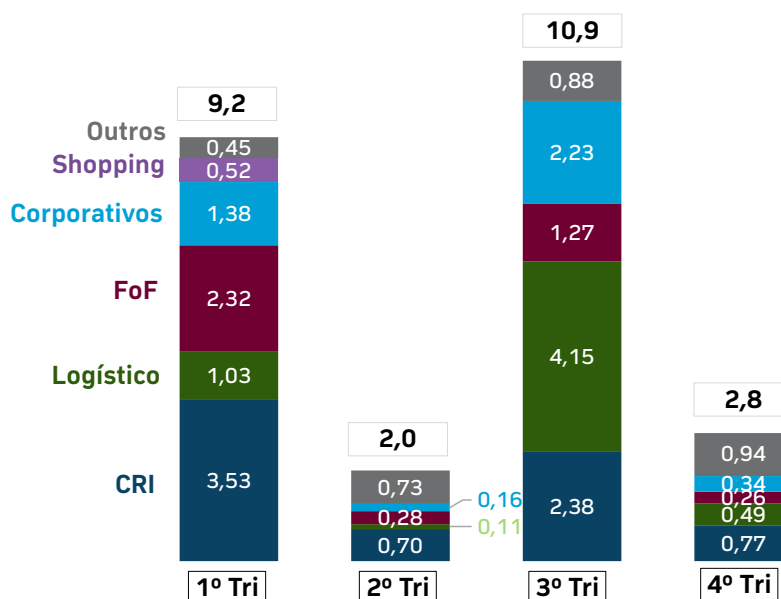


Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/10/2020.

Pipeline: ofertas 400 em andamento/em análise na CVM ou ofertas 476 de fundos que divulgaram fatos relevantes

Cabe destacar aumento significativo na captação de fundos de tijolo, notadamente fundos com imóveis corporativos e logísticos nos últimos meses. Juntas, essas categorias somaram 60% do volume captado no 3º trimestre, posição anteriormente ocupada pelos fundos de CRI e FoFs. Acreditamos que o atual patamar de juros viabiliza novos investimentos em diversas classes de ativos alternativos e transações imobiliárias.

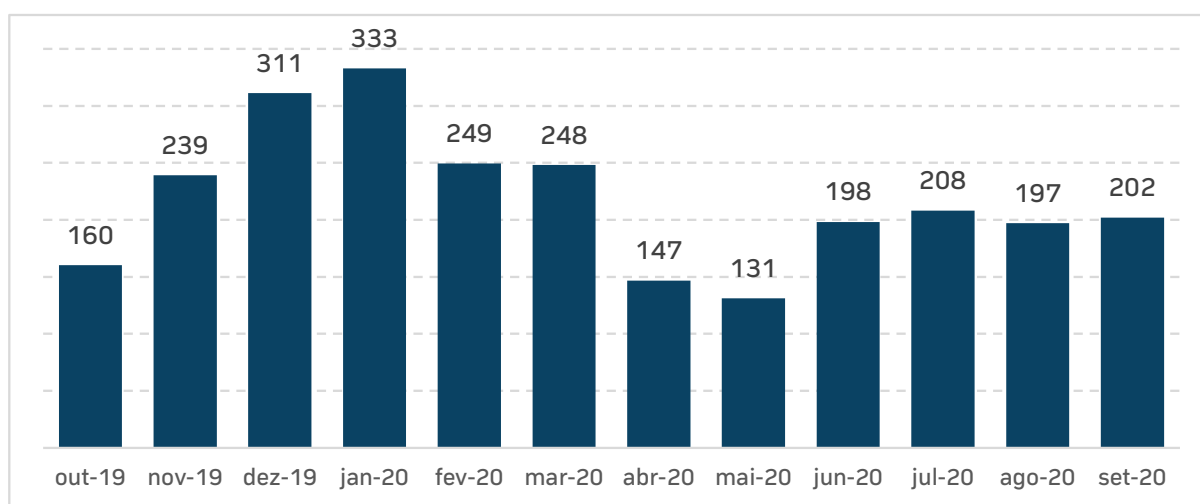
Evolução na captação de FIIs (R\$ bilhões)



Fonte: Hedge, B3 e CVM. Emissões ICVM400 e ICVM476 até 30/10/2020. "Outros" incluem Desenvolvimento, Varejo, Residencial, Educacional e Hotéis

A demanda pela classe de ativo também é verificada no mercado secundário. O volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, em setembro foi de R\$ 202 milhões, ainda inferior ao praticado entre o final de 2019 e início de 2020, mas que demonstra uma recuperação em relação à queda de liquidez registrada no primeiro semestre do ano.

Volume médio diário de negociação de FIIs



Fonte: Hedge, B3 e Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1 milhão de investidores em setembro deste ano, um aumento de 68% em relação ao fechamento de 2019, sendo aproximadamente 48 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% da base. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário. Dentre os investidores institucionais que vêm alocando em fundos imobiliários destacamos não apenas os fundos de

fundos como também entidades de previdência, fundos multimercados, fundos de ações, investidores estrangeiros dentre outros.

Divisão por número de investidores

Participação na posição em custódia – Set/20



Participação no volume negociado – Set/20



Divisão por de tipo de investidores

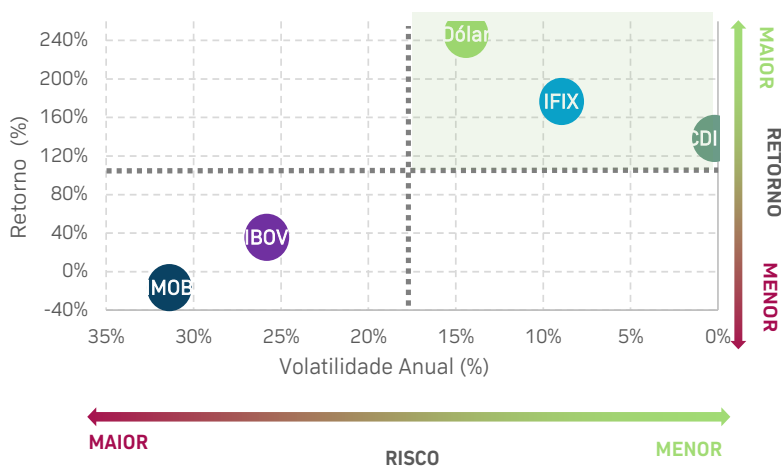
Número de Investidores por tipo – setembro/20

Pessoas Físicas	1.057.246
Outros	3.729
Investidores Institucionais	921
Não Residentes	129
TOTAL	1.062.025

Fonte: Hedge, B3 – Boletim Mensal FII – setembro 2020

Por fim, ressaltamos que apesar do aumento da volatilidade observada ao longo de 2020 em diversas classes de ativos, os fundos imobiliários seguem como produto com boa relação risco e retorno no longo prazo, conforme pode ser observado na imagem abaixo, desde o início do índice.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a out/20)



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	22,80%	48,53%

Fonte: Hedge, B3 e Economica. Período de 01/01/2011 a 30/10/2020

HEDGE TOP FOFII 3

Conforme tratado ao longo dos nossos relatórios, o ano de 2020 vem apresentando muitos desafios e oportunidades.

O setor imobiliário possui grandes desafios pela frente. No curto prazo, questões relacionadas aos protocolos sanitários para reabertura de shoppings e hotéis, bem como a saúde financeira das empresas inquilinas, pertencentes aos mais diversos segmentos, são preocupações diárias dos proprietários de imóveis. Conforme avançarmos no controle da pandemia, o foco será voltado para a aceleração de tendências, tais como e-commerce e home office, e em como os empreendimentos imobiliários vão se adaptar a este novo normal. Além, é claro, da recessão econômica, que tende impactar diretamente o nível de demanda pela ocupação dos ativos imobiliários.

Este cenário impactou negativamente os rendimentos dos fundos imobiliários, que tiveram queda média próxima de 20%, fruto de inadimplências, diferimento de aluguéis, vacâncias, fechamento temporário das operações, quedas dos indexadores, entre outros fatores.

Por outro lado, a volatilidade nos preços dos ativos permitiu ao HFOF capturar oportunidades em cotas de fundos negociadas em referências de preços que julgamos bastante atrativas.

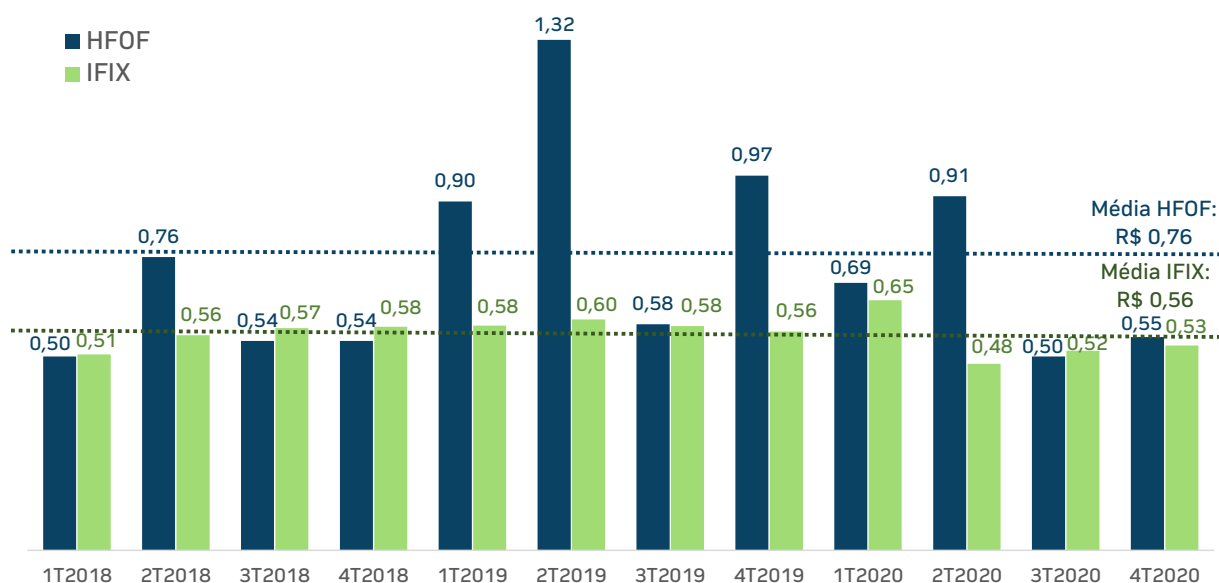
Aqui, destacamos as estratégias do time de gestão, sempre atento às escolhas e, principalmente, ao timing, seja nas decisões de investimentos, muitos deles originados pela própria Hedge, vendas e, também, novas emissões de cotas visando reforçar a posição em caixa em momentos oportunos.

No mercado financeiro os recursos são finitos e um gestor vive de fazer escolhas, optando por investir em um ativo e não em outro ou ainda realizando lucros em uma posição para montar outra que lhe parece mais adequada. Para tanto, o TIMING é uma das maiores razões para o sucesso ou fracasso da gestão. O gestor que consegue entender isso, sem dúvida, terá maior chance de sucesso.

Desta forma, buscamos que o HFOF tenha condições de entregar um dividendo competitivo no longo prazo, além de estar posicionado em posições com perspectivas de ganho de capital, que devem destravar valor no médio prazo, impulsionando positivamente a cota do fundo. Vale lembrar que apesar do dinamismo dos movimentos da gestão ativa, buscando assim uma rentabilidade diferenciada, o investimento em FIIs deve ser de longo prazo, em linha com o perfil e ciclos do mercado imobiliário.

Para o investidor que nos acompanha desde o início do fundo, em fevereiro de 2018, o HFOF entregou um rendimento médio de R\$ 0,76/cota/mês ao longo dos seus 32 meses de vida.

Abaixo a distribuição média ao longo dos trimestres em comparação com a indústria em reais por cota.

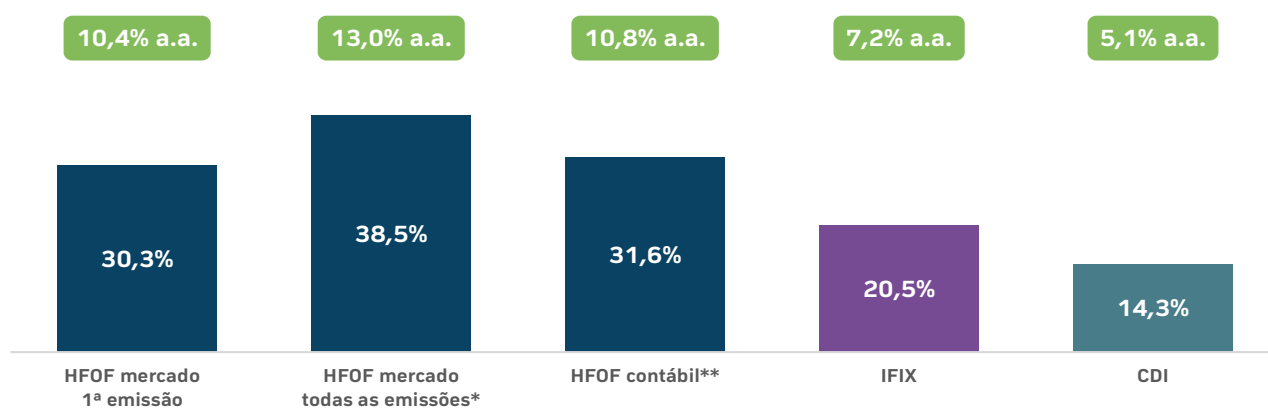


De janeiro a outubro de 2020, o HFOF distribuiu R\$ 6,86 por cota em rendimentos. Para os próximos meses deste ano, considerando a conclusão de operações em andamento com possibilidade de realizar importante ganho de capital, entendemos que o rendimento do HFOF poderá ser positivamente impactado. Assim, como mencionado no relatório anterior, **atualizamos o *guidance* de dividendos do fundo para R\$0,55/cota até o final do ano.**

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

Abaixo destacamos o retorno total do fundo, considerando tanto a variação da cota em bolsa e contábil como os rendimentos distribuídos desde seu início.

Retorno desde o início do fundo (fev-2018)



Fonte: Hedge, B3 e Economática.

*HFOF mercado Todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

**HFOF Contábil: 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 e provisionados.

Vale lembrar que o regulamento do fundo prevê a cobrança de taxa de performance, incidente sobre a rentabilidade do fundo adicional ao seu benchmark, o índice dos fundos imobiliários da B3 (IFIX). 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. Ainda assim, a carteira de investimentos do Fundo teve um retorno superior ao benchmark desde a última marca d'água, ensejando assim, na cobrança da taxa referente ao primeiro semestre.

A gestora optou por sua deliberalidade em cobrar a taxa de forma diferida ao longo do segundo semestre, visando suavizar os impactos na distribuição mensal de rendimentos do fundo. Todas as informações referentes à rentabilidade divulgadas neste relatório são líquidas de taxas.

Por fim, cabe destacar o crescimento do fundo, fruto tanto das emissões de novas cotas como da valorização do seu patrimônio e incorporação dos fundos Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2, que permitiram ao HFOF se posicionar como produto de destaque, iniciando o 2º semestre de 2020 como maior FOFII da indústria, com valor de mercado superior a R\$ 2,0 bilhões. Isso permite que o fundo reduza seus custos fixos, tenha uma liquidez relevante, possua uma carteira diversificada e que possa acessar operações exclusivas, como abordaremos a seguir.

INVESTIMENTOS

Durante o mês de outubro, o HFOF negociou o volume de R\$ 115 milhões em cotas de fundos imobiliários, com destaque para as vendas, que totalizaram R\$ 80 milhões, reforçando assim o caixa do Fundo.

Dentre os principais desinvestimentos, destacamos a redução da posição no fundo imobiliário Parque Anhanguera (PQAG11), no volume de aproximadamente R\$ 40 milhões, realizando assim um importante ganho de capital no curto prazo. Continuamos vendo o PQAG como um excelente ativo imobiliário e reforçamos que a venda faz parte da estratégia de trading e giro do portfólio do fundo que fazemos mensalmente. Além disto realizamos vendas em ativos tais como Green Towers (GTWR11), Patria Edifícios Corporativos (PATC11) e Habitat II (HABT11), dentre outros.

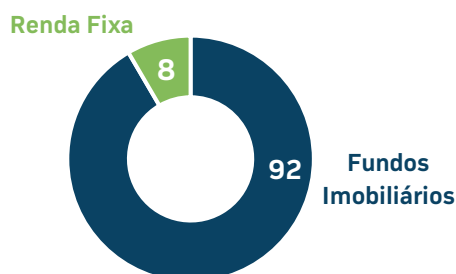
Este movimento, em conjunto com a 9ª Emissão de Cotas do Fundo, atualmente em andamento e que captou R\$ 238 milhões durante o período do direito de preferência e direito de sobras, está alinhado com grandes alocações que serão realizadas de acordo com a estratégia de investimentos do HFOF.

Do lado das aquisições, destacamos o aumento da nossa participação no fundo GR Louveira (GRLV11), proprietário de um galpão logístico localizado na cidade de Louveira – SP, e locado para empresas de primeira linha. Vale lembrar que o GRLV aprovou em assembleia extraordinária de cotistas a realização de um processo competitivo de venda da totalidade da participação detida no imóvel, com a consequente liquidação do fundo, desde que respeitado o mínimo de R\$150.000.000,00 e determinadas condições. No fechamento do mês de outubro, o HFOF possuía participação equivalente a 38,8% do GRLV de forma que, caso a venda venha a ser concretizada, irá realizar um importante ganho de capital com essa posição.

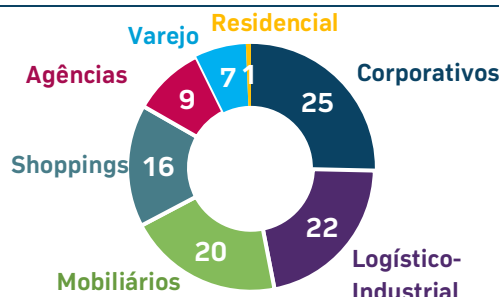
Ademais, vale indicar o aumento das participações no fundo imobiliário Hedge Logística (HLOG11) e REC Recebíveis Imobiliários (RECR11) por meio dos direitos de preferências nas emissões destes fundos.

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

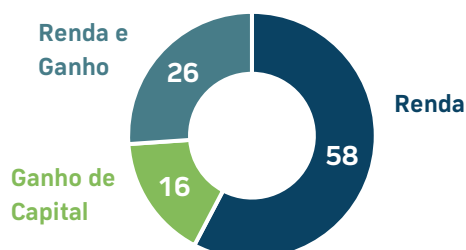
Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



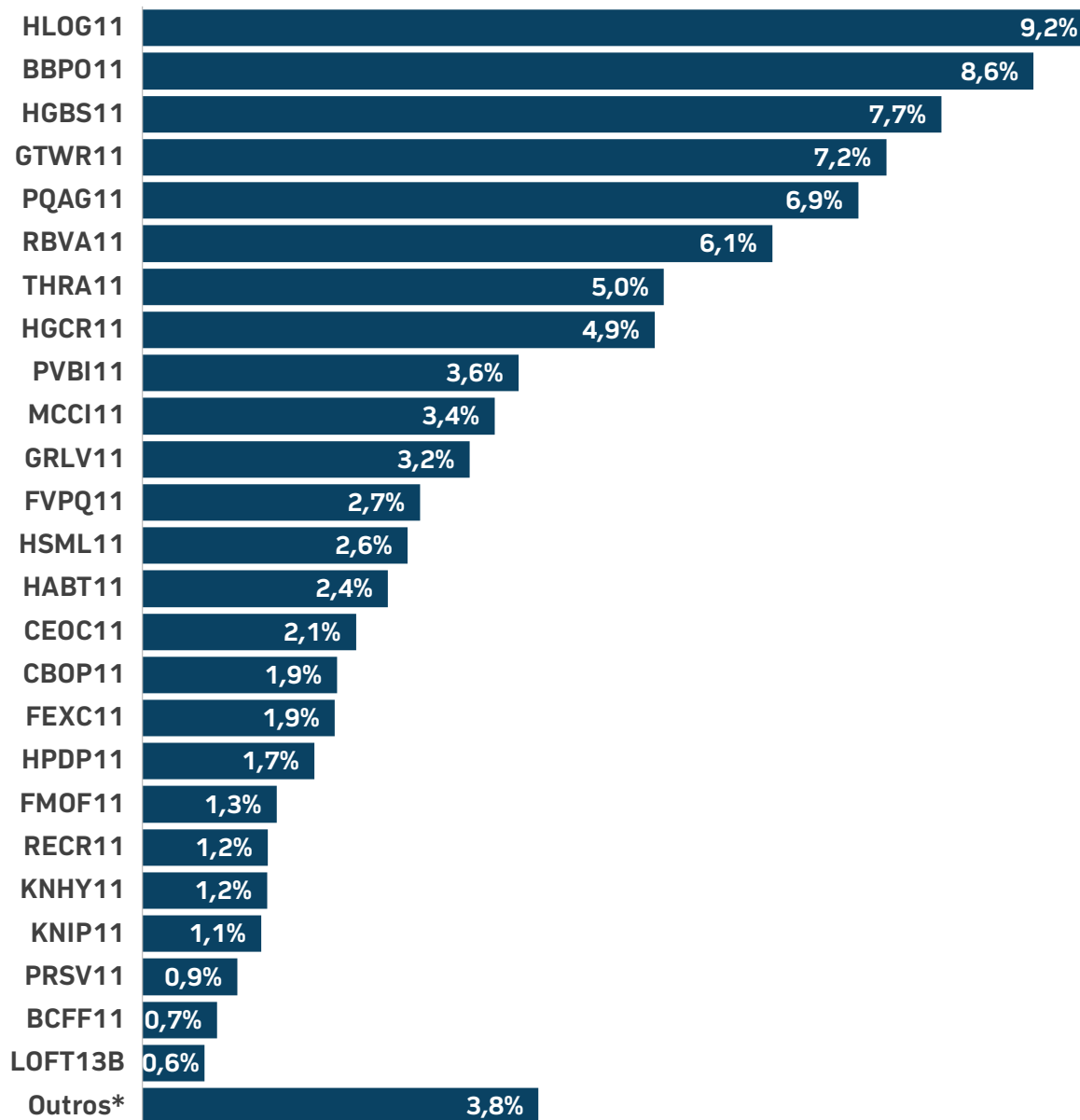
Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,6% do PL do Fundo.

Importante destacar que, apesar de boa parte dos investimentos realizados serem considerados posições estratégicas, a alocação de parcela dos recursos em alguns FII foi um movimento tático definido pela equipe de gestão. Esta alocação tática é uma forma mais eficiente de investir os recursos temporários do que aplicá-los na renda fixa, com rentabilidade inferior e incidência de tributação.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,55 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2020. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2020.

Importante destacar que os rendimentos anunciados pelo Fundo são em patamar superior ao que foi apresentado no estudo de viabilidade de todas as emissões.

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 que 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\$)

Para fins desse relatório, o rendimento obtido através da liquidação parcial do FVBI no 2º semestre de 2020 foi considerado como ganho de capital, de forma a demonstrar com mais clareza o resultado recorrente do HFOF.

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

Importante notar que o pagamento da taxa de performance se dá no semestre subsequente ao resultado gerado pelo Fundo, que pode gerar impactos pontuais, devendo a análise ser realizada em uma janela maior para evitar este descasamento.

HFOF11	out-20	2º Sem 2020	Início
Fundos Imobiliários	16.101.848	56.312.894	203.585.719
Rendimento	9.378.335	34.492.827	121.016.873
Ganho de Capital ¹	6.723.512	21.820.067	82.568.846
Receita Financeira	118.008	381.183	4.646.390
Renda Fixa	118.008	381.183	4.646.390
Total de Receitas	16.219.856	56.694.077	208.232.109
Total de Despesas	(3.178.525)	(12.665.905)	(22.382.671)
Resultado TOP FOFII 1	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	13.041.331	44.028.172	189.724.776
Rendimento³	10.391.445	37.894.058	173.377.290
Resultado Médio / Cota	0,69	0,60	0,82
Rendimento Médio / Cota	0,55	0,51	0,76

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 pode ser pago até o fim do mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos na linha Ganho de Capital.

²Resultado pós incorporação: inclui o resultado acumulado e não distribuído do fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2, incorporados pelo fundo.

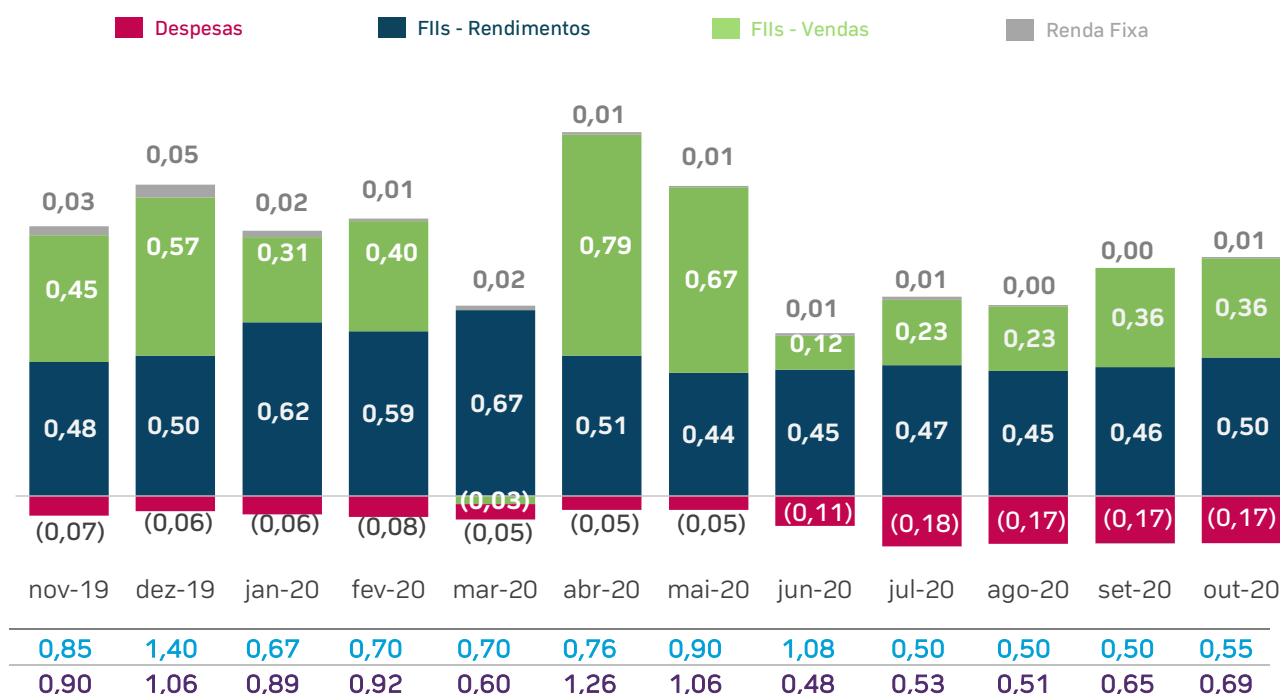
³Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas

Com relação ao imposto de renda referente ao ganho de capital quando da venda de cotas de fundos imobiliários com lucro estamos tomando as medidas para buscar um ressarcimento de todo o imposto que já pagamos (R\$ 21,7 milhões), incluindo nesse montante os impostos pagos pelo fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2.

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 do Fundo 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.

Destacamos que o FFO do fundo (resultado operacional sem considerar lucros com vendas), que se ajustado, expurgando a despesa da taxa de performance que possui um impacto pontual nas contas do fundo, foi de R\$ 0,44/cota no mês de outubro-20. 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.



Rendimento - Resultado

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

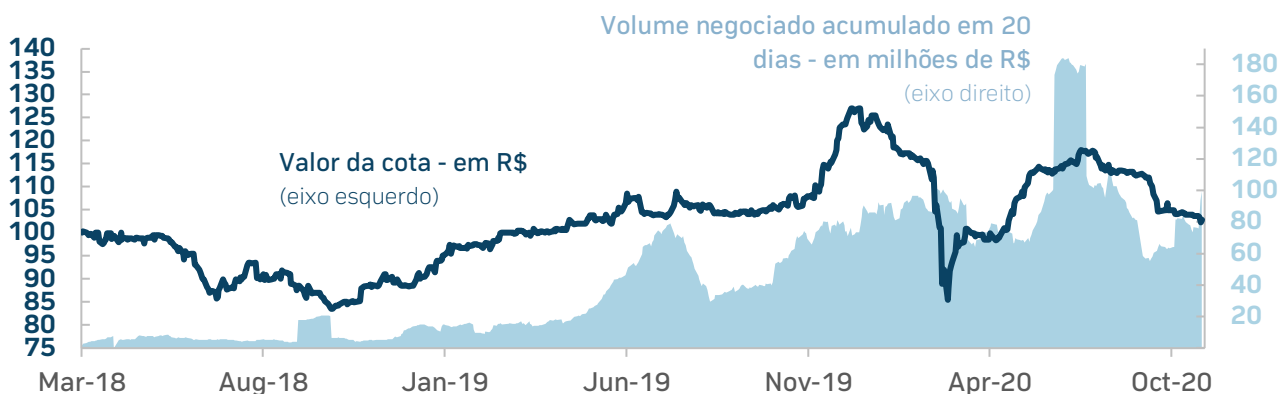
Temos acompanhado com bastante atenção o impacto negativo nos rendimentos dos fundos imobiliários, que chegaram a atingir queda de aproximadamente 20% ao longo do primeiro semestre.

A despeito deste cenário desafiador, entendemos que o HFOF terá condições de entregar um dividendo competitivo se comparado com a indústria ao longo dos próximos meses. Considerando as premissas de rendimentos projetados dos FII investidos, lucros acumulados de períodos anteriores e ainda não distribuídos, ganhos de capital contabilizados na carteira do Fundo e estrutura de custos, a estimativa de rendimento médio mensal é de R\$ 0,55/cota até dezembro/2020.

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

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	out-20	2020
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	102,9	987,4
Volume médio diário (R\$ milhões)	4,9	4,7
Giro (em % do total de cotas)	5,3%	47,4%



Fonte: Hedge / B3 / Itaú.

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%.

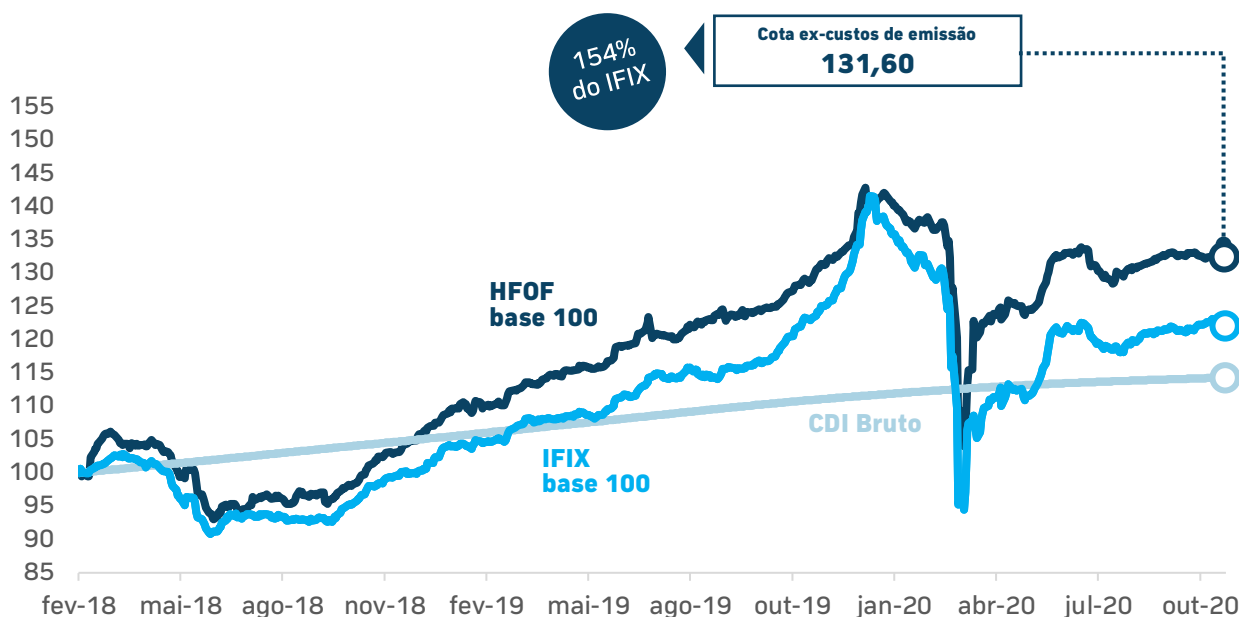
HEDGE TOP FOFII 3 FII	out-20	2020	200% do CDI	Início
Cota Aquisição (R\$)	106,50	126,99		100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,55	6,86		24,17
Dividend Yield	0,52%	5,40%		24,17%
Cota Venda (R\$)	102,78	102,78		102,78
Ganho de Capital	-3,49%	-19,06%		2,78%
Retorno Total Bruto	-2,98%	-13,66%		26,95%
TIR bruta (Renda + Venda)	-1,57%	-14,04%		30,28%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,57%	-14,04%		29,66%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-18,10%	-16,67%		10,21%
% do CDI	-	-		246%

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 gráfico abaixo traz o conceito de retorno total ajustado, que traduz visualmente a 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 e provisionados.

Importante observar que, logo no início do Fundo, a cota contábil teve uma redução de 4,2% em função dos custos da oferta, conforme previstos no Prospecto. A partir de então, a cota contábil teve uma valorização de 31,60%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 20,48%.



GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Agências
BCFF11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	Mobiliários
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HABT11	HABITAT II - FDO INT IMOB	Mobiliários
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico-Industrial
HPDP11	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FII	Shopping
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
KNHY11	KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
LOFT11	LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Residencial
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
PRSV11	FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES - FII	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Varejo
RECR11	REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Mobiliários
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br