hedge.
INVESTMENTS

Hedge TOP FOFII 3 FII

HFOF11



OUTUBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11 4

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS 7

CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS 9

DESEMPENHO DO FUNDO 10

GLOSSÁRIO 13

DOCUMENTOS 13

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$ 7,31

COTA DE MERCADO
R$ 6,20

VALOR PATRIMONIAL
R$ 1,59 bi

QUANTIDADE DE COTISTAS
86.309

QUANTIDADE DE COTAS
217.300.000

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.

Fonte: Hedge. Data Base: outubro/26.

PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

RECOMPRA DE COTAS

Em 02 de julho de 2026 o HFOF divulgou comunicado ao mercado informando sobre o 2º programa de recompra de cotas (link). A partir do dia 17 de julho de 2026, e até 01 de julho de 2027, **poderemos adquirir no mercado até 5% das cotas** em circulação, ou seja, até 10.946.850 de cotas, **desde que em valores abaixo do patrimonial do fundo e com imediato cancelamento das cotas adquiridas.**

Neste mês, o fundo recomprou e cancelou 480.000 cotas de HFOF com desconto médio em relação ao valor patrimonial de -17,7%. Foram investidos R$2,9 milhões na recompra de cotas que permitiram seu cancelamento sobre o valor patrimonial de R$3,5 milhões, 21,6% superior ao investido, aumentando o valor patrimonial por cotas remanescentes.

Desde o início dos programas de recompra, em agosto/25, o fundo recomprou e cancelou 13.160.000 cotas com desconto médio de -16,9%. Foram investidos R$84,6 milhões que permitiram seu cancelamento sobre o valor patrimonial de R$101,8 mi, 20,3% superior ao investido.

MOVIMENTAÇÕES

No mês de outubro o HFOF movimentou no total R$18,2 milhões, sendo R$3,9 mi em compras e R$14,3 milhões em vendas.

Do lado das compras, o destaque foi o programa de recompra do HFOF e do lado das vendas, reduzimos a exposição a alguns fundos de CRI e fundos de fundos que apresentavam menor desconto em relação ao mercado.

Nos últimos 12 meses, o HFOF movimentou **R$337,1 milhões entre compras e vendas**, equivalente a **21,2% do seu patrimônio líquido**.

RENDIMENTOS

O HFOF anunciou a distribuição de R$ 0,060 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2026.

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.

Destacamos que o patamar atual de distribuição é muito próximo ao FFO, sendo assim orgânico e sustentável em nossa visão e assim, **pretendemos manter o atual patamar de rendimento (R$0,060/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. Porém, cabe o destaque que o rendimento histórico entregue foi, na média anual, 20,2% 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 8 anos de vida do Fundo, a soma dos rendimentos distribuídos foi de R$6,75/cota.

Considerando o reinvestimento deste fluxo pelo CDI líquido, a renda atualizada seria de R$10,48/cota.

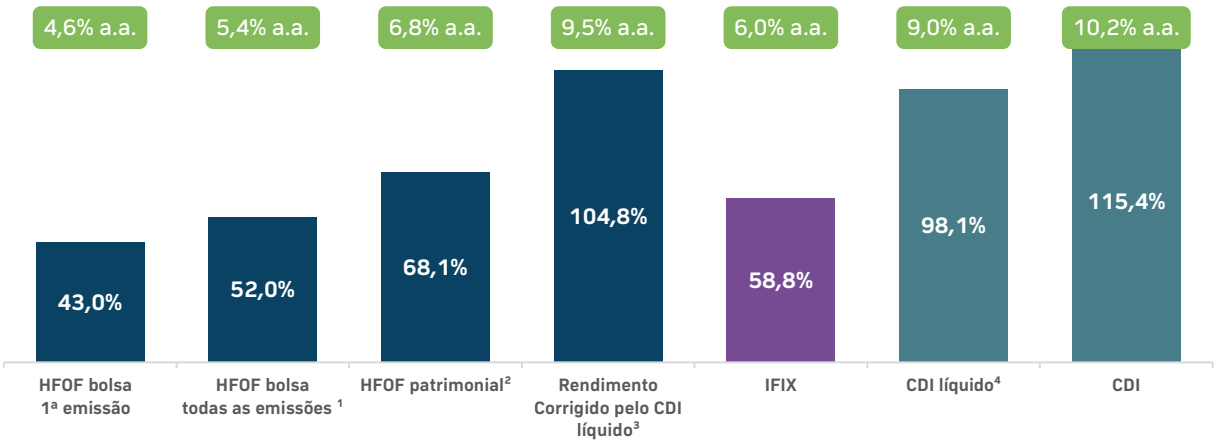
Neste mesmo período, o investimento de R$10 no CDI teria produzido uma renda líquida atualizada de R$9,81/cota.

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.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 68,1%, enquanto o retorno do IFIX foi de 58,8%, 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.

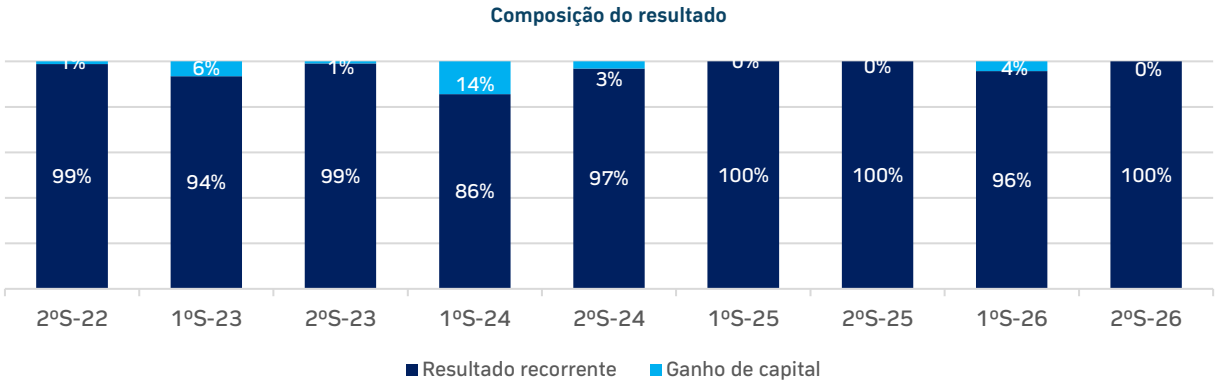
Para o investidor que nos acompanha **desde o início do fundo**, em fevereiro de 2018, **o HFOF entregou um rendimento médio de R$ 0,065/cota/mês** ao longo dos seus 104 meses de vida, equivalente a um carrego de 9,5% a.a., considerando o reinvestimento desses rendimentos pelo CDI, já líquido de impostos.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 30/10/2026. [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:



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 outubro com um **desconto de 16,0%** 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 através dos FOFIIs do que comprando os ativos individuais, já descontadas as taxas do fundo.**

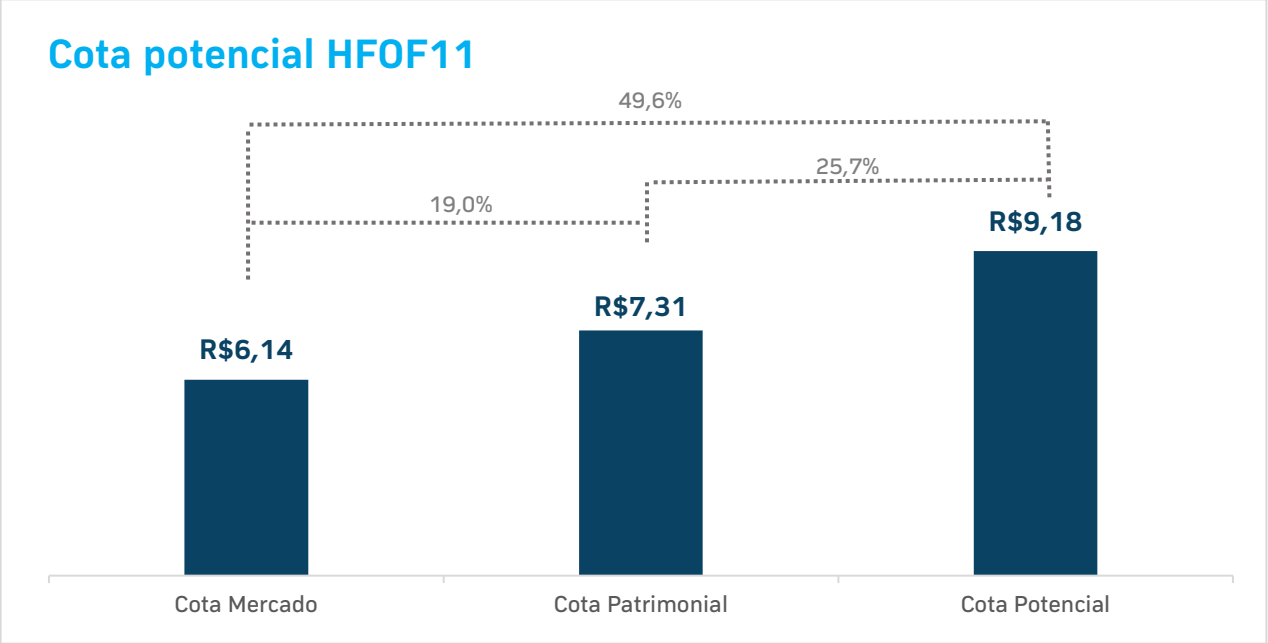
Como exemplo, ao comprar o HFOF no fechamento de setembro, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 11,4%, superior aos 10,0% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo[1].**

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 20,6% e os FIIs de papel um desconto de 11,9%.**

Se os ativos do HFOF fossem negociados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R$ 9,18, um **potencial upside de 49,6%[2]** em relação a cota de R$6,14 no fechamento de outubro, 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 que seria pago em outubro-26 ao investir na mesma proporção e nos mesmos ativos da carteira do fundo, pelo valor de fechamento de 30 de setembro de 2026.
[2] Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa dos fundos investidos em 30 de outubro de 2026 e os últimos valores patrimoniais disponíveis.



Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial	Ganho Patrimonial (R$/cota)	Cota Potencial HFOF11
CRI	20,1%	-11,5%	-16,0%	-25,6%	34,5%	R$ 0,19	R$ 7,50
Corporativo	34,3%	-22,8%	-16,0%	-35,2%	54,3%	R$ 0,74	R$ 8,05
Logístico	19,4%	-20,5%	-16,0%	-33,2%	49,7%	R$ 0,37	R$ 7,68
Renda Urbana	14,4%	-18,9%	-16,0%	-31,9%	46,8%	R$ 0,25	R$ 7,55
Shopping	13,7%	-19,4%	-16,0%	-32,3%	47,7%	R$ 0,24	R$ 7,55
FOFII	0,8%	-20,9%	-16,0%	-33,6%	50,6%	R$ 0,02	R$ 7,33
Outros	6,1%	-14,6%	-16,0%	-28,2%	39,3%	R$ 0,08	R$ 7,38
Caixa e Provisões[1]	-8,8%	0,0%	-16,0%	-16,0%	19,0%	R$ 0,00	R$ 7,31
Total	**100,0%**	**-20,4%**	**-16,0%**	**-33,1%**	**49,6%**	**R$ 1,88**	**R$ 9,18**

[1] considera caixa, valores a receber e valores a pagar detidos diretamente pelo fundo e de maneira indireta através do Hedge Opportunities.

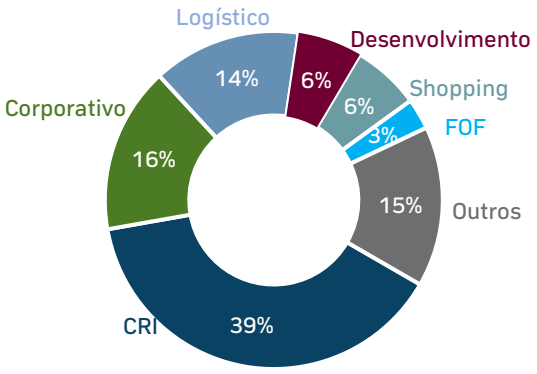
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

EMISSÕES

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R$74,3 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R$48,1 bilhões.

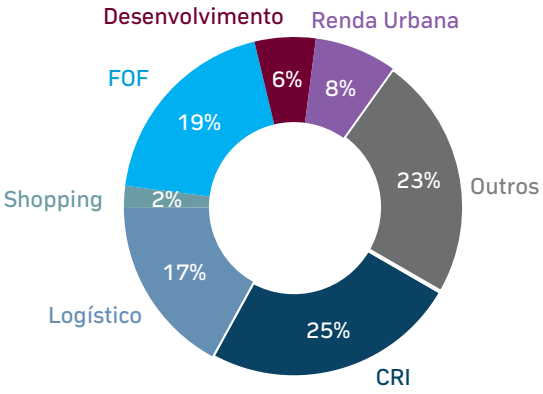
Cabe ressaltar que este número tem o impacto de emissões realizadas no processo de consolidação de fundos e duplas contagens que não necessariamente refletem dinheiro novo para a classe. Quando fazemos um exercício de expurgar este efeito, chegamos em uma estimativa de captação de novos recursos/investidores mais próxima de R$43,5 bilhões.

VOLUME CAPTADO EM 2026



TOTAL CAPTADO
R$74,3 bi
TOTAL NOVOS RECURSOS
R$43,5 bi

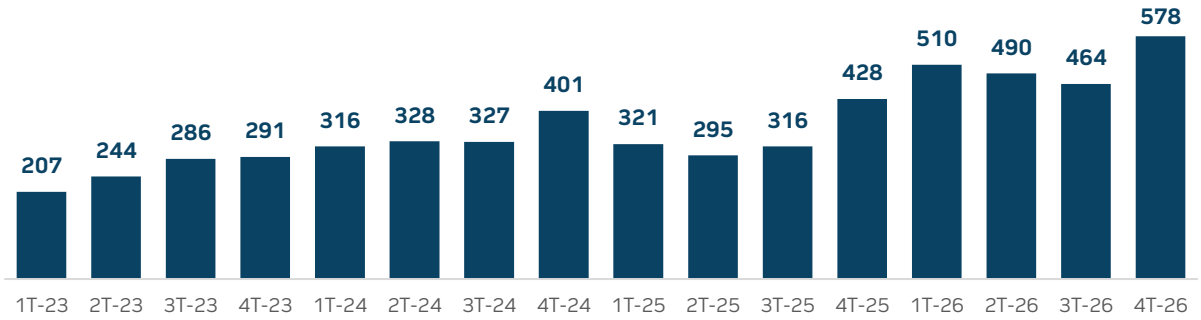
VOLUME PIPELINE EM 2026



TOTAL PIPELINE (outubro-26)
R$48,1 bi

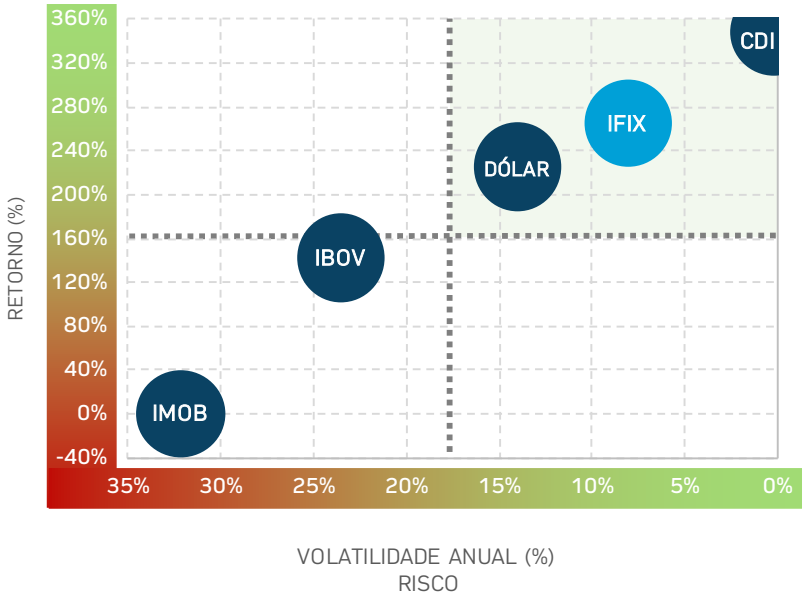
Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/10/2026.
Pipeline: ofertas em andamento/em análise na CVM ou de fundos que divulgaram fatos relevantes
Total de novos recursos: Estimativa da gestão que não considera o valor captado por outros FIIs.

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R$578 mi em outubro de 2026.



Fonte: Hedge, Economática

RISCO X RETORNO – CLASSES DE ATIVOS (de jan/11 a out/26)



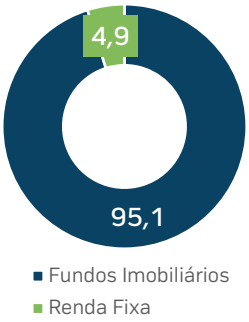
ANO	Volatilidade IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	5,19%	20,99%
2023	4,58%	17,15%
2024	7,26%	12,88%
2025	5,39%	15,12%
2026	9,54%	25,92%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/09/2026.

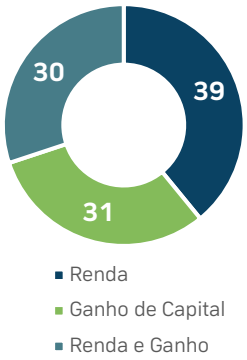
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

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

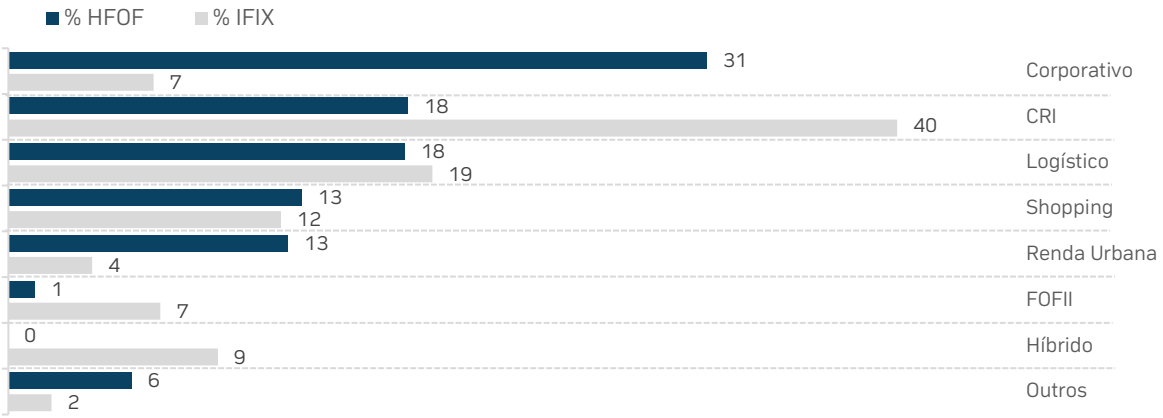
Investimento por classe de ativos (% de ativos)



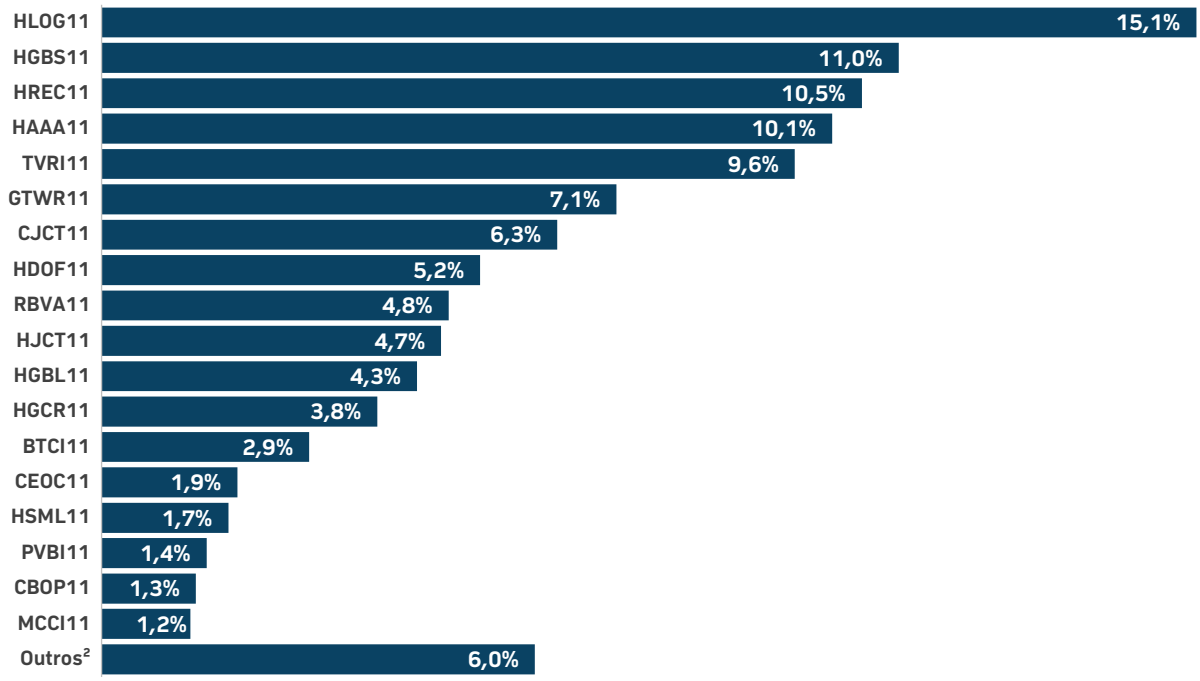
Estratégia (% dos fundos imobiliários)



COMPARAÇÃO SEGMENTOS (% FIIs)



PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido) [1]



[1] considera as posições indiretas através do investimento no Hedge Opportunities.
[2] ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% do PL do Fundo. Fonte: Hedge.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,060 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2026.

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.

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.

	out/26	R$/Cota	2º Sem 2026	R$/Cota[1]
Fundos Imobiliários	**12.557.783**	**0,058**	**53.799.475**	**0,062**
Rendimento FIIs	13.414.913	0,062	55.683.066	0,064
Ganho de Capital[2]	-857.130	-0,004	-1.883.592	-0,002
IR Ganho de Capital	0	0,000	0	0,000
Receita Financeira	**244.712**	**0,001**	**739.266**	**0,001**
Renda Fixa	244.712	0,001	739.266	0,001
Total de Receitas	**12.802.496**	**0,059**	**54.538.740**	**0,063**
Total de Despesas	**-791.248**	**-0,004**	**-3.334.201**	**-0,004**
Resultado	**12.011.248**	**0,055**	**51.204.539**	**0,059**
Rendimento Distribuído	**13.038.000**	**0,060**	**52.280.400**	**0,060**

[1] Valor médio do 2º semestre de 2026.

[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)

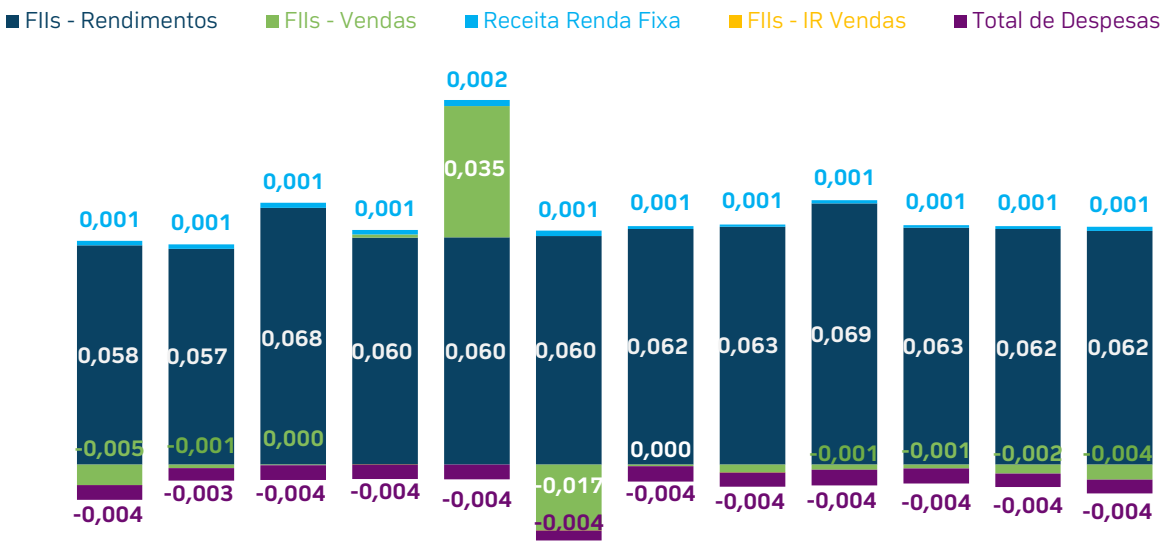
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses em R$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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 out/26 foi de R$0,059/cota e R$0,059/cota na média mensal de 12 meses. O resultado por sua vez, que considera além dos rendimentos mensais também os lucros ou prejuízos realizados com venda de ativos, foi de R$ 0,055/cota no mês e R$0,059/cota na média mensal de 12 meses.

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 outubro o HFOF encerrou o mês com R$ 0,082 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.



	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Média 12m
FFO	0,055	0,055	0,065	0,057	0,058	0,058	0,059	0,060	0,066	0,059	0,059	0,059	0,059
Resultado	0,050	0,054	0,065	0,058	0,092	0,040	0,059	0,058	0,064	0,058	0,057	0,055	0,059
Rendimento	0,056	0,056	0,060	0,060	0,060	0,060	0,060	0,060	0,060	0,060	0,060	0,060	0,059
Resultado Acumulado	0,073	0,072	0,077	0,075	0,108	0,089	0,089	0,087	0,091	0,090	0,087	0,082	-

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	out/26	2026
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	46,2	460,9
Volume médio diário (R$ milhões)	2,2	2,2
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	32,5%

Fonte: Hedge / Economatica

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	2024	2025	out-26	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R$)	8,00	5,78	6,30	6,63	10,00
Rendimento (R$/Cota)	0,741	0,672	0,060	0,596	6,687
Dividend Yield	9,26%	11,63%	0,95%	8,99%	66,87%
Cota Final em Bolsa (R$)	5,78	6,63	6,20	6,20	6,20
Ganho de Capital	-27,76%	14,73%	-1,59%	-6,49%	-38,00%
Retorno Total Bruto	-18,50%	26,35%	-0,63%	2,50%	28,87%
TIR bruta Mercado	**-19,46%**	**27,93%**	**-0,64%**	**3,19%**	**43,00%**
CDI Bruto	10,88%	14,32%	1,07%	11,69%	115,43%
TIR Líq. Mercado	**-19,46%**	**24,82%**	**-0,64%**	**3,19%**	**43,00%**
CDI Líq.	9,24%	12,18%	0,91%	9,94%	92,01%
Cota Inicial Patrimonial[1]	8,25	6,75	7,58	7,87	9,58
Cota Final Patrimonial[1]	6,75	7,87	7,37	7,37	7,37
Dividend Yield	8,99%	9,96%	0,79%	7,57%	69,82%
Dividend Yield Corrigido[2]	8,41%	11,13%	0,77%	7,19%	87,89%
Ajuste Impostos	0,05%	0,02%	0,00%	0,00%	3,29%
Variação Cota PL	-18,17%	16,65%	-2,74%	-6,38%	-23,05%
Retorno Patrimonial[3]	**-9,71%**	**27,79%**	**-1,97%**	**0,81%**	**68,13%**
IFIX	-5,89%	21,15%	-2,89%	-3,41%	58,79%

[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
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	CRI
TVRI11	TIVIO RENDA IMOBILIARIA FII	Renda Urbana
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
CJCT11	CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	Corporativo
HDOF11	HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	Outros
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
HJCT11	HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FII	Corporativo
HGBL11	HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FDO INV IMOB	Logístico
HGCR11	PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FDO INV IMOB	CRI
BTCI11	FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	CRI
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES	Corporativo
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CRI

DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações Financeiras 2025

Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

hedge.
INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais: