

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11

JANEIRO DE 2021
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\$ 97,46****COTA DE MERCADO****R\$ 104,22****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,25 bi****QUANTIDADE DE COTISTAS****64.658****QUANTIDADE DE COTAS****21.547.000****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 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

Janeiro foi um mês que seguiu o roteiro desenhado no final do ano passado sem grandes desvios. Pode-se argumentar que tivemos durante o mês fortes variações, como por exemplo na Bolsa, onde assistimos o índice bater 125.323, novo recorde para esse indicador, e em seguida retornar para 114.886, fechando o mês com ligeira baixa a 115.068 (-3,32%). O mesmo comportamento, porém, sem tanta amplitude, verificou-se no mercado de juros e no câmbio.

De qualquer forma, houve um avanço na direção esperada, a começar pela vacinação, que embora tenha causado muita confusão devido ao planejamento mal feito, tanto para a compra de vacinas quanto para implementação de um programa de vacinação em massa, conseguiu terminar o mês muito melhor do que começou, pois iniciamos o processo de imunização, aplicamos os lotes de vacina já disponíveis e contratamos novos lotes de vacinas e insumos que permitirão que esse fluxo inicial de vacinação seja estabelecido de forma contínua.

Na verdade, essa questão parece estar endereçada, pois mais vacinas chegarão ao mercado, a produção das que já estão aprovadas será crescente e a vacinação vai ser implementada com agilidade. Com isso, as estatísticas de novos infectados e de mortes declinarão e a economia e os serviços tenderão a se recuperar, provavelmente de forma crescente até o meio do ano de 2021.

Com relação ao campo político, também não tivemos surpresas. Os candidatos apoiados pelo governo federal, Arthur Lira e Rodrigo Pacheco, presidirão respectivamente a Câmara e o Senado. Com as novas lideranças instaladas e o Governo tendo ampla maioria em ambas as casas, aliás, como há tempo não víamos, pode-se dizer que estamos assistindo ao retorno do sistema de presidencialismo de coalizão, ou seja, as tão necessárias reformas e medidas administrativas que permitam uma melhora na governabilidade e também o retorno a um período de crescimento, tem mais chance de prosperar.

O governo e o Congresso vão iniciar a definição das prioridades da casa e, seguramente, deveremos começar pela aprovação do Orçamento, pendência que o Congresso carregou de 2020, passando também pela discussão da necessidade de iniciarmos um novo programa de auxílio emergencial para os mais necessitados e, com isso, provavelmente a discussão sobre a manutenção ou reacomodação do teto dos gastos deve vir à tona. Ainda nos primeiros dias do novo ano legislativo espera-se a discussão da PEC emergencial e o encaminhamento da reforma administrativa. A reforma tributária e eventuais privatizações devem ficar para o segundo semestre. Como se vê, não há dúvidas de que essa é uma agenda bastante positiva.

Falando agora de economia, provavelmente, teremos a divulgação dos números finais de variação do PIB para 2020, que não deve surpreender e será algo ao redor de uma queda de 4,50%, e embora o ritmo da recuperação tenha diminuído nesse último trimestre, esperamos que o carregamento estatístico de 2020, trazendo uma base de comparação muito baixa com 2021, deva garantir um crescimento do PIB da ordem de 3%.

O grande destaque foi a reunião do COPOM, órgão que define a política monetária do BACEN, que, como esperado, retirou de pauta o chamado forward guidance, estratégia de comunicação que visava alongar as previsões de eventuais alterações da política monetária, que vinha sendo utilizada pelo BACEN para sinalizar a manutenção das taxas de juros em um nível de 2% por um período mais longo. Com essa alteração na comunicação do COPOM o mercado espera que já na próxima reunião, em março, o BACEN inicie um movimento de alta nas taxas de juro que deve levar a SELIC para algo próximo a 4,25% até o final do ano, voltando ao nível que estávamos antes do aparecimento da COVID-19 e suas nefastas consequências.

No campo externo seguimos com a política monetária expansionista, assegurada em novas reuniões dos principais bancos centrais dos países desenvolvidos como o FED e o BCE. O presidente Biden deve fechar em fevereiro, junto ao congresso americano, um novo pacote de estímulos, que deve contribuir para o crescimento da economia nos EUA e garantir um crescimento de PIB "asiático" para a maior economia do mundo, o que será positivo para o ambiente econômico global.

Portanto, como falamos no começo dessa carta, o roteiro imaginado no fim do ano passado seguiu seu curso sem grandes solavancos e devem seguir assim pelas próximas semanas. Essa pauta interna pré-estabelecida

e na direção correta, a nosso ver, deve garantir uma maior tranquilidade para que os mercados sigam no modo atual, ou seja, valorização das ações e boas perspectivas para os investimentos alternativos, visto que os FII e outros veículos de investimento estruturado têm apresentado resultados consistentes e não serão afetados pelo provável aumento de juros que veremos nos próximos meses. Afinal, se terminarmos o ano com juros de 4,25% e inflação ao redor de 4%, provavelmente atrairemos mais capital externo e pode se dizer que essa seria uma taxa de juros que não atrapalharia a continuidade do desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro e a forte migração de renda fixa para produtos alternativos e renda variável que assistimos em 2020.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

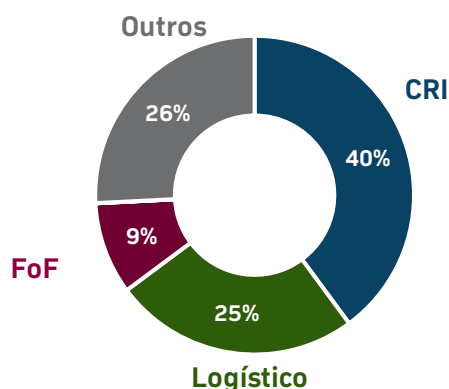
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de janeiro de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve um retorno positivo de 0,32%, mantendo a tendência de alta após o encerramento de 2020.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 4,3 bilhões no primeiro mês de 2021, um volume expressivo, sinalizando que as emissões de fundos imobiliários devem manter o ritmo forte do final do ano passado nos primeiros meses de 2021.

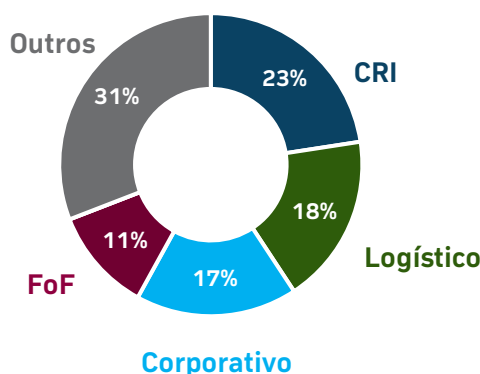
Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 10,0 bi.

Volume captado em 2021



TOTAL CAPTADO
R\$ 4,3 bi

Volume pipeline (400+476) em 2021



OFERTAS 400
R\$ 7,8 bi

OFERTAS 476
R\$ 2,2 bi

OFERTAS PIPELINE (janeiro-21)
R\$ 10,0 bi

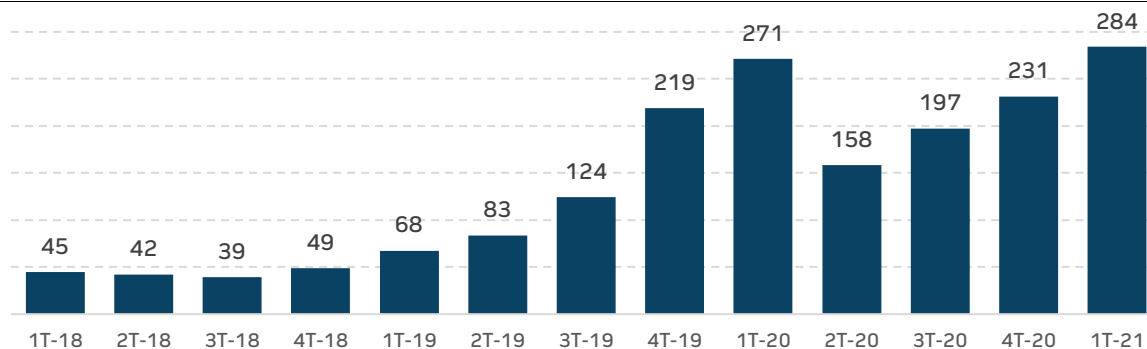
Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 29/01/2021.

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

Vale destacar a captação dos fundos de tijolo, sobretudo nos segmentos logísticos, ao longo dos últimos meses. Estas categorias representaram juntas por 41% do volume captado em 2020. Acreditamos que o atual patamar de juros viabiliza novos investimentos em diversas classes de ativos alternativos e transações imobiliárias.

A demanda pela classe de ativo também é verificada no mercado secundário. O volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, em janeiro foi de R\$ 284 milhões, o que demonstra uma recuperação em relação à queda de liquidez registrada no primeiro semestre de 2020.

Volume médio diário de negociação de FIIs (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, Economatica

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,17 milhão de investidores em dezembro de 2020, um aumento de 85% em relação ao fechamento de 2019, sendo aproximadamente 45 mil novos investidores na média de cada mês.

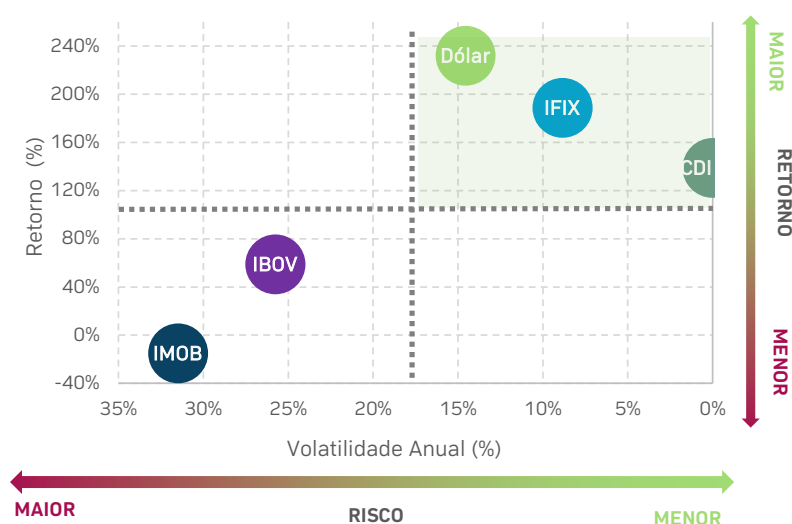
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 75% da base. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições 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.

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.

Apesar do aumento da volatilidade em 2020, pudemos observar que a maior volatilidade foi concentrada no 1T-20, com as incertezas em relação aos impactos do coronavírus. Durante o 2º semestre, a volatilidade já se encontrava nos patamares mais próximos aos anos anteriores.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a jan/21)



Volatilidade		
ANO	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%
1T-20	38,16%	74,56%
2T-20	10,50%	35,59%
3T-20	4,39%	21,70%
4T-20	4,63%	21,82%
2021	3,36%	26,02%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 29/01/2021

HFOF 2020 – RETROSPECTO E RESULTADOS

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

As incertezas trazidas pela pandemia da COVID-19 estressaram os mercados, gerando assim um nível de volatilidade nos preços dos ativos bem acima da média dos anos anteriores.

O time de gestão do HFOF esteve sempre atento às escolhas, agindo com estratégia e celeridade, 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.

Abaixo a linha do tempo demonstra alguns movimentos importantes realizados:



Gestão Ativa e Trading

Capacidade de Alocação

R\$ 1,7 bilhão investidos em cotas de fundos imobiliários, atingindo **67 ativos investidos** ao longo do ano, e **alocação total dos recursos em até 2 meses** do encerramento **de cada emissão**

Giro das posições

R\$ 626 mi desinvestidos em ativos, tanto no mercado secundário quanto por meio da amortização de fundos investidos

Mercado Secundário

Atuação em **100% dos pregões** do ano, por meio de realização de **leilões, block trades e day trades** com cotas de FII, **compra e venda de direitos de preferência**, bem como com operações diárias no mercado.

Estratégias de vendas

Otimização do retorno do HFOF por meio da **alienação de imóveis** pertencentes a **fundos investidos**, em **valor superior** aos de negociação das cotas negociadas em bolsa.

Mercado Primário

Análise crítica de diversas ofertas de cotas, com **participação em 21 emissões** alinhadas com nossa estratégia, muitas delas restritas a investidores profissionais ou com book de alocação diferenciado para institucional.

Estruturação

Prospecção e estruturação de oportunidades fora do mercado secundário, permitindo aos cotistas do HFOF de se **posicionar em ativos imobiliários diferenciados ao preço justo**.

Por fim, cabe destacar o crescimento do fundo, fruto tanto das emissões de novas cotas e incorporações, que permitiram ao HFOF se posicionar como produto de destaque, encerrando 2020 como 8º maior FII da indústria, sendo o maior FOFII, com valor de mercado de aproximadamente R\$ 2,2 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.

As movimentações e estratégias do nosso time de gestão visam a todo momento que nossos fundos tenham condições de entregar um dividendo competitivo no longo prazo e o desafio da nossa gestão ativa é proporcionar ganhos diferenciados a nossos investidores. Essa é a nossa motivação!

No ano de 2020, **novamente o HFOF distribuiu rendimentos competitivos**. Foram R\$ 8,16 por cota em rendimentos, enquanto uma carteira que replicasse o IFIX teria distribuído o equivalente a R\$ 6,63.

Essa diferença demonstra parte dos resultados obtidos por meio da gestão ativa do Fundo.

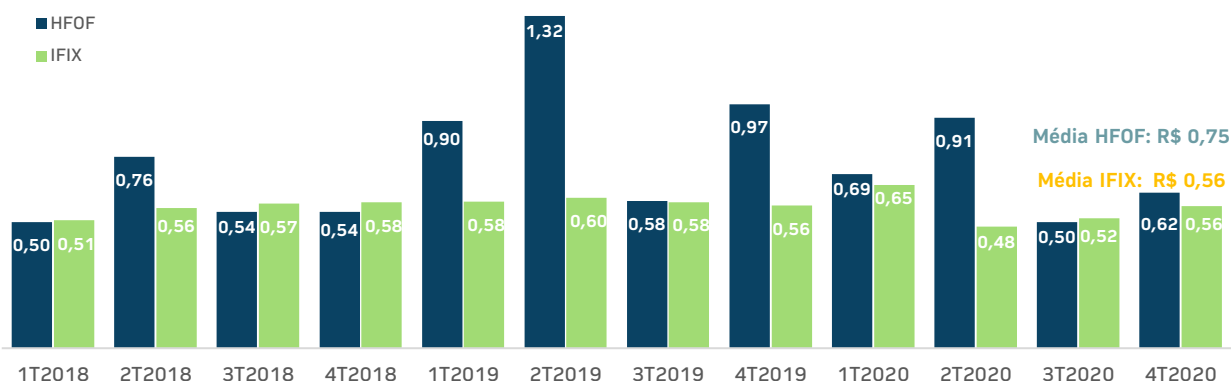
Vale lembrar que apesar do dinamismo dos movimentos da gestão ativa, buscando assim uma rentabilidade diferenciada, o investimento em FIIs deve ser de longo prazo, em linha com o perfil e ciclos do mercado imobiliário.

Para o investidor que nos acompanha **desde o início do fundo**, em fevereiro de 2018, **o HFOF entregou um rendimento médio de R\$ 0,75/cota/mês** ao longo dos seus 34 meses de vida. Na média, **o HFOF distribuiu 20% acima do indicado** nos estudos de viabilidade de todas as suas emissões.

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

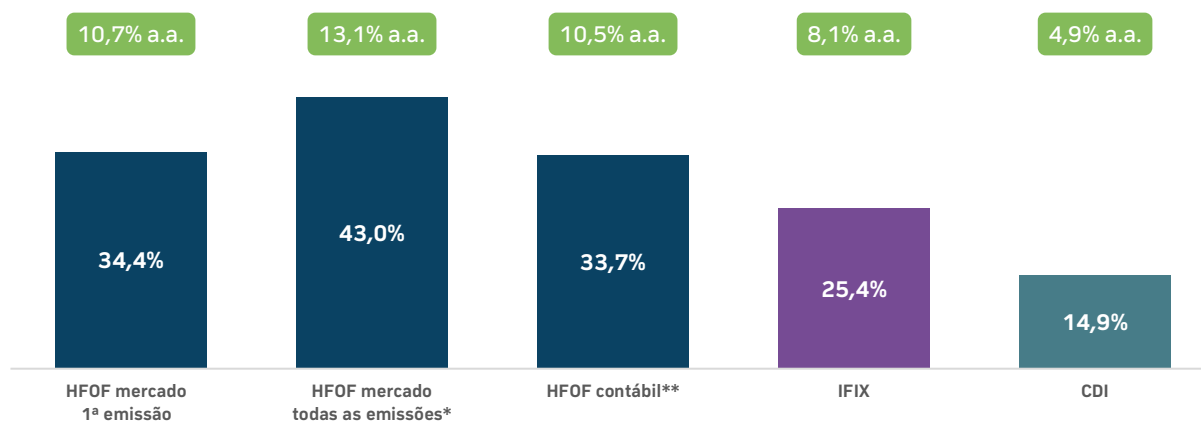
Para este estudo, traçamos um paralelo entre os rendimentos efetivamente distribuídos pelo HFOF para seus cotistas, com o que os investidores obteriam caso tivessem investido na carteira do IFIX, seguindo os rebalanceamentos e ponderações do índice.

Rendimento médio do HFOF x rendimento teórico do IFIX



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

Retorno desde o início do fundo (fev-2018)



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 29/01/2021

*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.

PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

Durante o mês de janeiro, o HFOF negociou o volume de R\$ 174 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 95 milhões em aquisições e R\$79 milhões em vendas, finalizando o mês com aproximadamente 2% do PL em caixa.

Dentre os principais desinvestimentos, destacamos a redução da posição no fundo Hedge Logística (HLOG), para fins de enquadramento, e em valor superior ao da última emissão recém realizada, além de parte da posição no fundo CSHG Real Estate (HGRE).

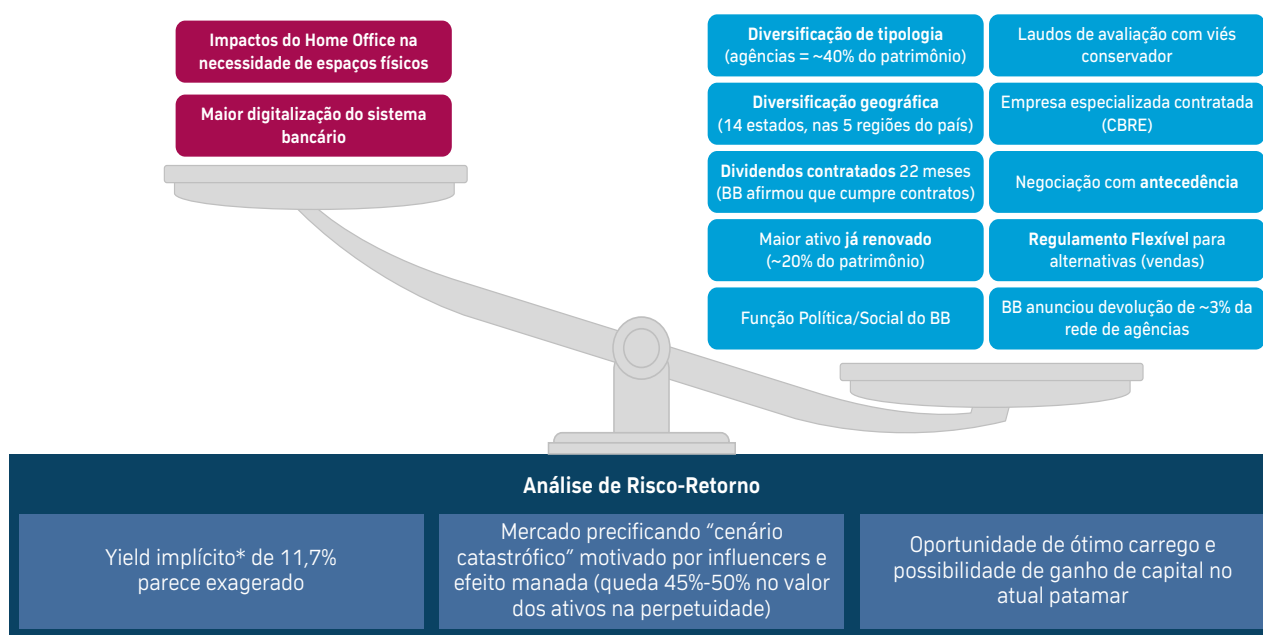
Cabe ressaltar, ainda, a redução realizada em fundos de investimento de CRI, negociados com prêmios relevantes em relação ao valor patrimonial. Motivados por uma janela de inflação mais forte, os fundos desta classe que compõem o IFIX e que possuem seus ativos majoritariamente indexados à inflação, tem negociado com um prêmio médio de 15%. Assim, este descolamento entre o valor da cota patrimonial e o secundário de negociação gera algumas distorções de precificação e possibilidades de ganhos em trocas de posições e até mesmo arbitragens em eventuais emissões de cotas destes veículos.

Boa parte dos recursos advindos destas vendas foram alocados no fundo Hedge Recebíveis Imobiliários (HREC), fundo high grade lastreado em inflação e com possibilidade de aquisição em referência ligeiramente abaixo do seu valor patrimonial por meio de um leilão de cotas, trazendo assim uma atrativa relação risco-retorno.

Ainda do lado dos investimentos, cabe ressaltar o aumento das posições no BB Progressivo BBPO II (BBPO) e Castello Branco Office Park (CBOP), fundos que passam por situações de transição e, em função disto, negociam em valores abaixo do que consideramos como valor justo, trazendo assim carregos e retornos atrativos.

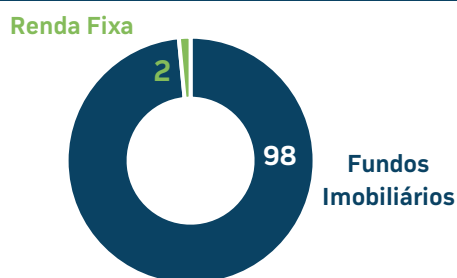
Por vezes recebemos questionamentos sobre nossa participação em determinados fundos imobiliários. Aqui, gostaríamos de ressaltar que o processo de investimentos da Hedge consiste em uma vasta análise dos empreendimentos imobiliários, inquilinos, contratos de locações vigentes, potenciais renovações, revisionais, investimentos e demais perspectivas, de forma a calcular o preço justo e a relação risco-retorno adequada para os ativos.

A figura abaixo ilustra de forma sucinta alguns pontos importantes em relação ao recente aumento de posição no fundo BBPO.



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

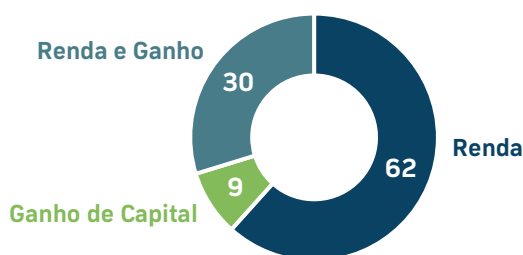
Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



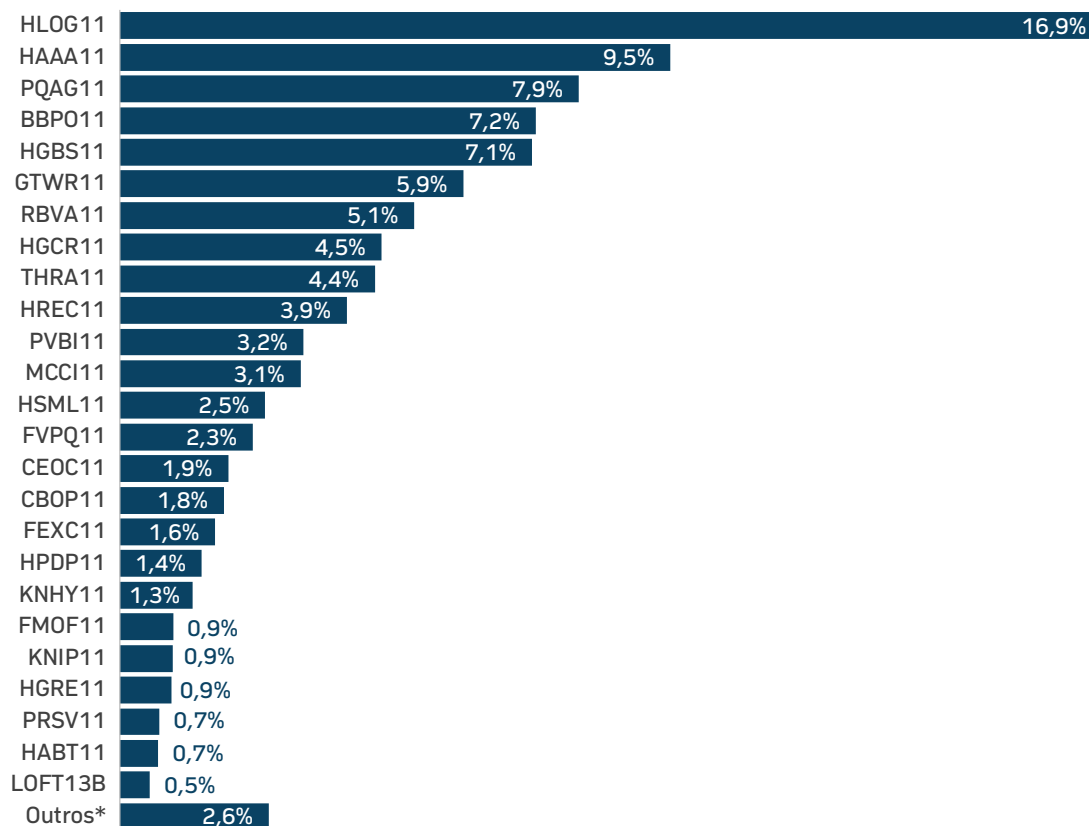
Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,5% do PL do Fundo.

No caso dos investimentos que representam mais do que 10% do patrimônio líquido do Fundo, os mesmos devem ser enquadrados no período de até 180 dias contados do encerramento da emissão de cotas, em linha com a regulamentação vigente.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,55 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021. O pagamento será realizado em 12 de fevereiro de 2021, aos detentores de cotas em 29 de janeiro de 2021.

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 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 de janeiro foi positivamente impactado pelo aumento no rendimento de alguns FIs, seja por recuperação de seu resultado ou por ajuste para cumprir os 95% de distribuição do resultado no semestre, e por um menor nível de despesas no mês, após a antecipação de alguns pagamentos para o mês de dezembro/20 de forma a linearizar a distribuição do fundo.

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	jan/21	2021	2020	Início
Fundos Imobiliários	18.479.158	18.479.158	162.771.039	252.492.866
Rendimento	14.256.120	14.256.120	96.269.155	153.662.428
Ganho de Capital	4.491.898	4.491.898	73.289.345	112.764.816
IR Ganho de Capital	-268.861	-268.861	-6.787.461	-13.934.378
Receita Financeira	82.440	82.440	1.655.930	5.033.747
Renda Fixa	82.440	82.440	1.655.930	5.033.747
Total de Receitas	18.561.597	18.561.597	164.426.969	257.526.612
Total de Despesas	-351.271	-351.271	-25.213.510	-29.781.587
Resultado TOP FOFII 1	-	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	18.210.326	18.210.326	139.213.459	231.620.363
Rendimento³	11.850.850	11.850.850	132.663.675	211.972.786
Resultado Médio / Cota	0,85	0,85	0,73	0,81
Rendimento Médio / Cota	0,55	0,55	0,68	0,74

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\$ 24,3 milhões), incluindo nesse montante os impostos pagos pelo fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2.

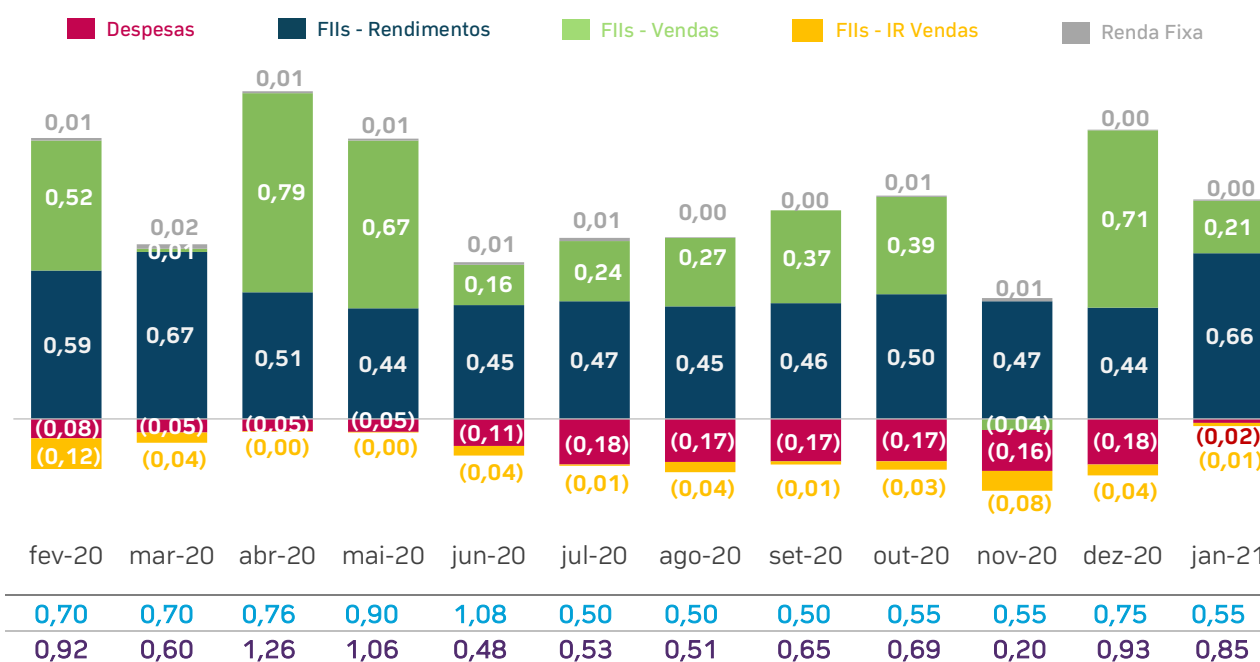
RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

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.

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

Destacamos que o FFO do fundo (resultado operacional sem considerar lucros com vendas), foi de R\$ 0,65/cota no mês de janeiro-21. O resultado de janeiro foi positivamente impactado pelo aumento no rendimento de alguns FIIs, seja por recuperação de seu resultado ou por ajuste para cumprir os 95% de distribuição do resultado no semestre, e por um menor nível de despesas no mês, após a antecipação de alguns pagamentos para o mês de dezembro/20 de forma a linearizar a distribuição do fundo. 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\$ 0,91 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.**



Rendimento - Resultado

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jan-21	12M
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	72,2	1.095,5
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,8	4,4
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	47,2%

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%.

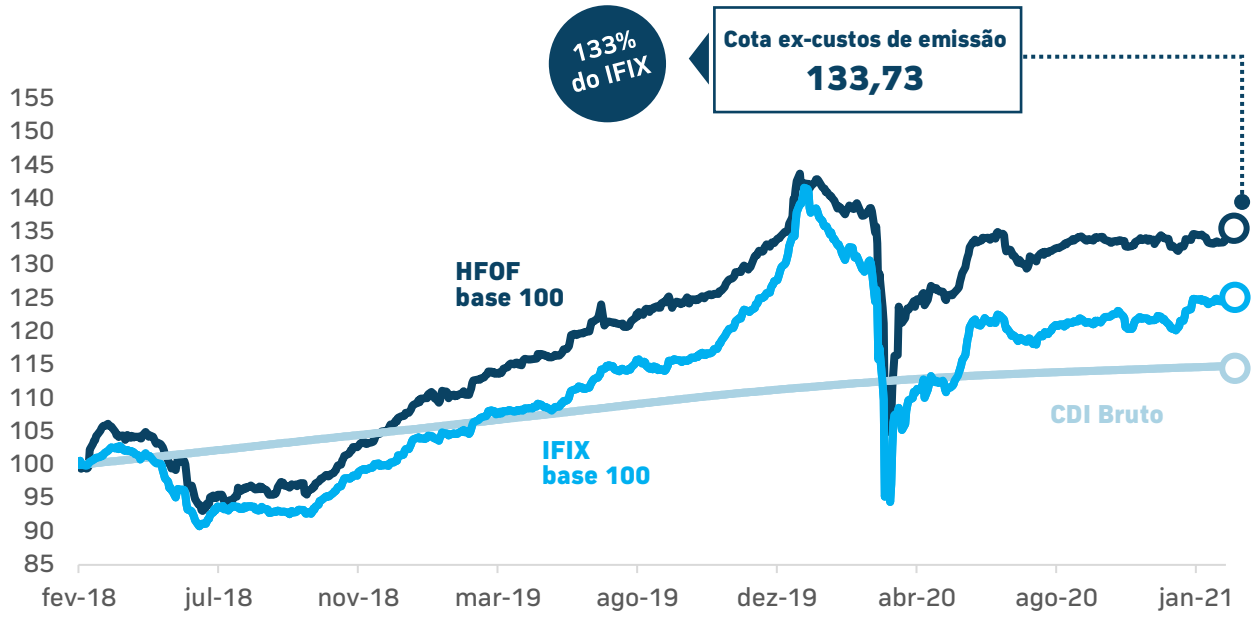
HEDGE TOP FOFII 3 FII	jan-21	2021	208% do CDI	Início
Cota Aquisição (R\$)	105,00	105,00		100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,55	0,55		26,02
Dividend Yield	0,52%	0,52%		26,02%
Cota Venda (R\$)	104,22	104,22		104,22
Ganho de Capital	-0,74%	-0,74%		4,22%
Retorno Total Bruto	-0,22%	-0,22%		30,24%
TIR bruta (Renda + Venda)	-0,22%	-0,22%		34,35%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,22%	-0,22%		33,40%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,87%	-2,87%		10,41%
% do CDI	-	-		267%

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 33,73%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 25,38%.

Evolução da cota contábil do HFOF ajustada



GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico-Industrial
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	Agências
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Varejo
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	Mobiliários
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES - FII	Corporativo
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
HPDP11	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FII	Shopping
KNHY11	KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGRE11	CSHG REAL ESTATE - FDO INV IMOB - FII	Corporativo
PRSV11	FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
HABT11	HABITAT II - FDO INT IMOB	Mobiliários
LOFT13B	LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Residencial

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