

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11

FEVEREIRO 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\$ 97,00

### COTA DE MERCADO

R\$ 103,36

### VALOR DE MERCADO

R\$ 2,23 bi

### QUANTIDADE DE COTISTAS

66.378

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Antes de iniciar o relatório, gostaríamos de convidar àqueles que ainda não tiveram a oportunidade, a assistir a live “HFOF11 – Resultados 2020 e perspectivas”, disponível no [seguinte link](#), na qual a equipe da Hedge apresentou os principais números do Fundo de 2020, um panorama detalhado do ano para a indústria e cases de gestão.

## PALAVRA DA GESTORA

Esse mês de fevereiro foi realmente surpreendente. Tivemos muita volatilidade em todos os fronts, seja no mercado externo, nas questões políticas e econômicas internas e também na evolução da pandemia.

Vamos começar essa carta fazendo um *disclaimer*. Não é possível dissociar as inquietações políticas dos desdobramentos que essas questões trazem para o campo econômico e por consequência, seus efeitos nos humores dos mercados.

Por que explicar isso, que para muitos é tão óbvio? Porque nesse mês em especial tivemos exemplos gritantes dessa dinâmica, ou seja, os impactos da forma como foi anunciada a saída do presidente da Petrobrás, Roberto Castello Branco, mexeram com os humores dos investidores e foram determinantes para que os mercados, que iniciaram o mês com um comportamento positivo e bastante promissor, rapidamente mudassem de sinal e, a partir desse evento, o dólar alcançou os níveis mais altos em meses na sua cotação contra o real, o Ibovespa voltou para níveis que não víamos desde novembro de 2020, com expressiva saída de recursos de investidores estrangeiros e o mercado futuro de juros disparou.

Cabe ressaltar que a prerrogativa de troca do presidente da Petrobrás, ainda mais ao fim de seu mandato, sempre será do executivo. Portanto, nada de errado quanto a isso. Porém, a comunicação desse fato não precisava ter sido feita de uma forma tão sugestiva no sentido de passar a intenção de se pretender uma alteração na política de preços da estatal, passando a impressão de que essa mesma política de preços pode ser usada para se fazer política de conveniência com certos setores organizados da sociedade que usam seu peso eleitoral para procurar melhor atender seus próprios interesses.

Os equívocos da política econômica da ex-presidente Dilma Roussef ainda são muito recentes e fazem com que os investidores muitas vezes exagerem suas reações ao perceber que a condução da política econômica pelo governo atual ameaça se aproximar de situações tão nefastas como foram aquelas que vivemos no governo Dilma que acabaram desorganizando vários setores da economia, principalmente o setor elétrico.

Nas questões sanitárias assistimos ao agravamento da situação difícil que o Brasil já enfrentava. Entramos no pior momento da pandemia com o número de mortos superando os 1.800 ao dia e o número de novos casos ao redor de 70.000/dia. O atendimento hospitalar atingiu o seu limite em vários estados da União e assistimos perplexos filas de pacientes serem formadas para admissão nas UTIs dos hospitais em quase todo o país. O surgimento de novas cepas do coronavírus, com uma capacidade de transmissão maior fez com que a intensidade da propagação da doença acelerasse de uma forma espantosa. Essa situação só se reverterá quando tivermos um ritmo de vacinação mais abrangente e como essa questão não se resolverá no curto prazo, assistiremos a novos lockdowns e seus impactos na economia, em especial no setor de serviços, sem falar no mais importante que é o fato de milhares de vidas serem ceifadas de uma forma triste e que talvez pudesse ter sido evitada ou, pelo menos, reduzida.

Voltando à economia, o destaque vai para a disparada dos juros, de forma que, em determinado ponto, assistimos ao mercado futuro de DI na B3 projetar juros acima de 7,50% para Jan23, o que nos parece desconectado da realidade, mas mostra como o mercado se desestabilizou no fim de fevereiro. Os números finais foram bem ruins: queda do Ibovespa de 4,37%, queda do IMAB de 1,52% e desvalorização do real em relação ao dólar da ordem de 2,49%, lembrando que até o meio do mês de fevereiro todos esses indicadores estavam positivos, com o Ibovespa tendo atingido mais de 121.000, por exemplo. O indicador mais resiliente acabou sendo o IFIX, que subiu 0,25% e segue com variação positiva de 0,57% no ano. Com tudo isso tivemos a percepção do eminente aumento de juros na próxima reunião do COPOM em 18 de março, iniciando um ciclo de aperto monetário que deve levar a SELIC a 4,50% até o fim do ano, em linha com uma inflação nesses

mesmos níveis o que nos levaria ao fim da situação de juros reais negativos que temos visto ao longo dos últimos meses.

Passada a discussão da reintrodução dos benefícios aos mais necessitados e definidos os parâmetros entre R\$ 180,00 e R\$ 375,00 mensais, dependendo da estrutura da família, esperamos que o Congresso vote o Orçamento ainda no mês de março e que possamos começar a discussão da Reforma Administrativa em abril, tirando os holofotes dessas questões mais críticas do momento, como pandemia e auxílio emergencial e voltando a discussão para as reformas estruturantes.

Os destaques no campo externo foram a disparada dos juros, com o *Treasury* de 10 anos batendo 1,61% e terminando fevereiro com uma alta de impressionantes 42,20% e o receio da volta da inflação. Começa a crescer, principalmente nos, EUA o temor de que a inflação ganhe corpo devido à retomada da atividade econômica e um novo ciclo de alta nas commodities. Os índices das principais bolsas americanas oscilaram bastante com a perspectiva que esse cenário de volta da inflação e alto crescimento do PIB, acima de 7,00%, antecipe o fim da política monetária *dovish* praticada pelo FED ao longo dos últimos anos e que se esperava fosse continuar no mínimo até o fim de 2022.

Com isso vemos que as incertezas não estão só aqui, mas novas ameaças começam a tumultuar o ambiente de negócios fora do Brasil também. Portanto, faz-se necessário redobrar a atenção às alterações que surjam na política monetária aqui e no exterior. Cabe ressaltar que acreditamos que o comportamento dos mercados nos últimos dias de fevereiro e começo de março foi de um pessimismo exagerado. Temos que conseguir aumentar a velocidade de vacinação da população. Esse, atualmente, é o ponto mais crítico do Brasil. Sem o fim da pandemia, que só será alcançado com um programa de vacinação da população de abrangência ampla e volumosa, não poderemos voltar nossas atenções à melhoria do ambiente de negócios do país. Precisamos tirar a crise sanitária da frente para prosseguirmos com as reformas e com isso retomarmos o caminho do crescimento sustentável.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

**Equipe Hedge Investments**

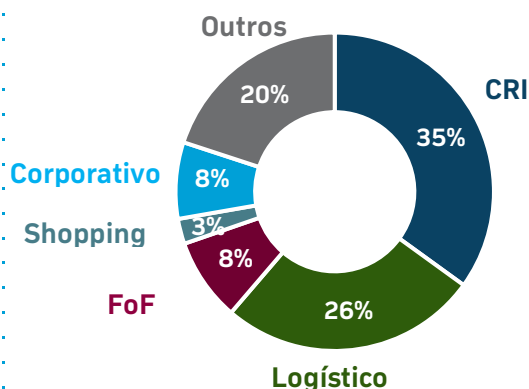
## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de fevereiro de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve um retorno positivo de 0,25%, mantendo a tendência de alta após o encerramento de 2020.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 5,7 bilhões nos dois primeiros meses 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 deste ano.

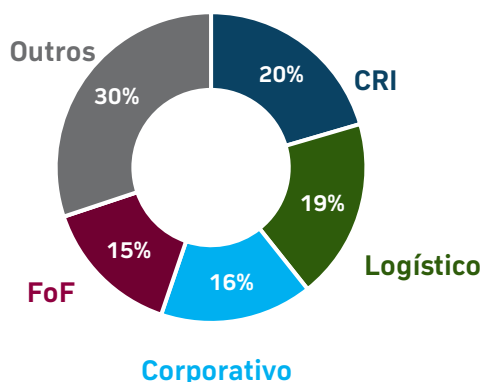
Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 11,7 bi.

### Volume captado em 2021



**TOTAL CAPTADO**  
R\$ 5,7 bi

### Volume pipeline (400+476) em 2021



**OFERTAS 400**  
R\$ 9,6 bi

**OFERTAS 476**  
R\$ 2,1 bi

**OFERTAS PIPELINE (fevereiro-21)**  
R\$ 11,7 bi

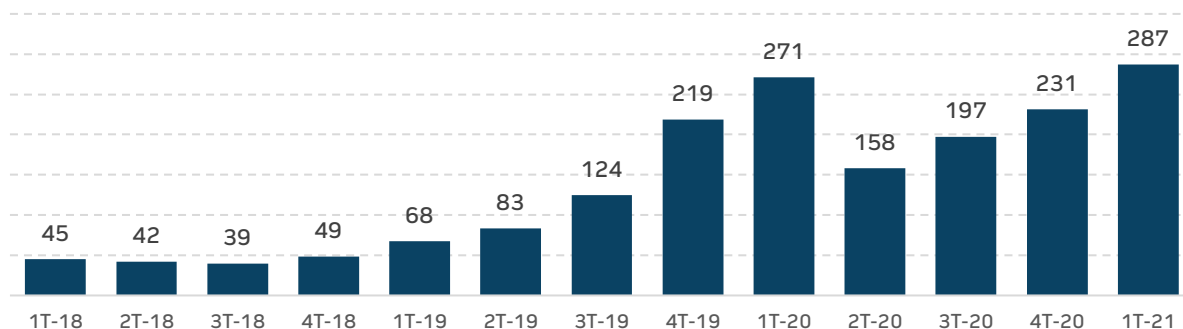
Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 26/02/2021.

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, que representaram 41% do volume captado em 2020, com destaque para os fundos do segmento logístico. 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, foi de R\$ 287 milhões nos dois primeiros meses de 2021, 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 1,22 milhão de investidores em janeiro de 2021, um aumento de 60% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 42 mil novos investidores na média de cada mês.

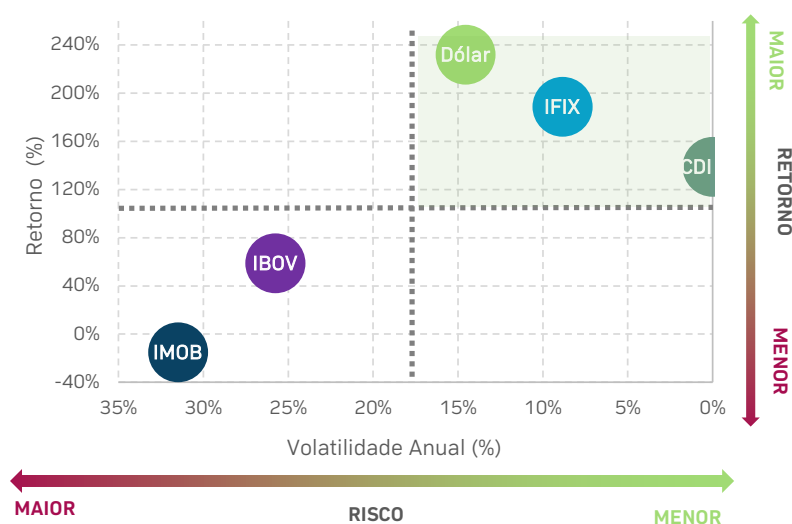
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% da base. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições 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 fev/21)



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%
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 Economática. Período de 01/01/2011 a 26/02/2021

## HEDGE TOP FOFII 3

Diante do agravamento da questão sanitária e recente aumento das restrições de distanciamento social, ainda existem muitas incertezas a respeito dos seus impactos no mercado imobiliário, porém passado um ano do início da pandemia, entendemos que vale a pena compartilhar algumas percepções sobre os principais segmentos.

### **Corporativo:**

- Segmento de maior concentração dos investimentos do HFOF, nossa tese se concentra majoritariamente em empreendimentos de alto padrão (AAA) em regiões bem localizadas, que contam com elevado nível de ocupação e grandes empresas.
- Dentre os fundos que investimos não houve até o momento um aumento significativo da vacância em suas propriedades ao longo dos últimos meses, ainda que o atual nível de ocupação por parte dos funcionários em muitos escritórios esteja inferior a 20%, conforme nossas estimativas, com empresas aguardando a redução na incidência de casos ou até mesmo a vacinação de suas equipes.
- Cabe destacar que uma rescisão contratual apresenta um custo elevado, entre multas, aviso prévio e devolução do escritório no patamar original, além de investimentos em caso de mudança, de forma que movimentações por parte das empresas precisam ser definidas visando não apenas o curto prazo.
- Temos visto, ainda, que muitos fundos têm sido capazes de repassar reajustes por índices de inflação nos contratos, elevando assim os patamares dos aluguéis, que ainda se encontram defasados em alguns casos com potencial de recuperação ao longo dos anos.
- Com alguns ativos negociando em valores próximos ao custo de reposição das propriedades, entendemos que alguns fundos apresentam uma boa relação de risco retorno no médio prazo.

### **Logístico-industrial:**

- O segmento foi um dos principais destaques no ano de 2020, registrando aumento na demanda por galpões de qualidade, sobretudo próximos aos grandes centros de consumo, impulsionada pelo comércio eletrônico, novos hábitos dos consumidores e busca por maior eficiência na cadeia logística.
  - Com isto, a busca por parte dos investidores por produtos deste setor tem se intensificado, fazendo com que muitos fundos estejam negociando com prêmio, a valores bastante superiores ao custo de reposição de galpões. Dado o ciclo construtivo mais curto e a alta disponibilidade de terrenos, entendemos que a barreira de entrada é relativamente baixa, sobretudo em regiões mais afastadas, fazendo assim com que a relação risco-retorno no longo prazo não esteja adequada, no caso de muitos fundos.
- A tese de investimentos do HFOF no segmento se concentra majoritariamente em empreendimentos de alto padrão, próximos aos grandes centros urbanos, sobretudo em regiões com maior poder de renda/consumo a preços de aquisição em linha com o valor patrimonial adequado dos ativos.

### **Mobiliários:**

- O segmento demonstrou resiliência ao longo dos últimos meses, tanto no que diz respeito a inadimplência, que permaneceu relativamente baixa, como no repasse da inflação, o que impulsionou positivamente os rendimentos distribuídos.
- 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.
- O HFOF tem trocado posições em fundos que estão negociando com relevante prêmio, por alocações tanto no mercado primário como secundário em fundos negociados em linha com seu valor patrimonial, trazendo assim em nossa visão uma boa relação risco-retorno se comparado com outros títulos de renda fixa.

### **Shoppings:**

- A despeito da recuperação gradual que alguns empreendimentos vinham realizando no último trimestre do ano passado, o setor deve ser negativamente impactado com recentes fechamentos da economia, o que deve se refletir numa reversão na tendência de curto prazo dos dividendos e cotações destes fundos.
- Neste momento entendemos que o foco por parte das administradoras se dará em medidas de reduções nos custos das operações, buscando assim, minimizar o impacto financeiro em muitos varejistas, sobretudo os de pequeno porte, pensando na continuidade da retomada no médio/longo prazo.

A tese de investimentos do HFOF no segmento se concentra majoritariamente em empreendimentos consolidados, próximos aos grandes centros urbanos, sobretudo em regiões com maior poder de renda/consumo a preços de aquisição em linha com o valor patrimonial adequado dos ativos.

### Desenvolvimento:

A combinação do momento econômico com taxas de juros relativamente mais baixas e recuperação gradual do ciclo imobiliário tende a viabilizar iniciativas de desenvolvimento.

São produtos com uma dinâmica distinta em que os aportes são realizados por meio de chamadas de capital (conforme os desembolsos dos projetos) com maturação em prazo mais longo, visando taxas de retornos maiores.

O time de gestão do HFOF está atento a oportunidades com esta característica, buscando alocar nas teses que entendemos fazer mais sentido do ponto de vista imobiliário.

A leitura acima descrita, faz parte do trabalho de gestão do fundo e é revisitada constantemente, atenta 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.

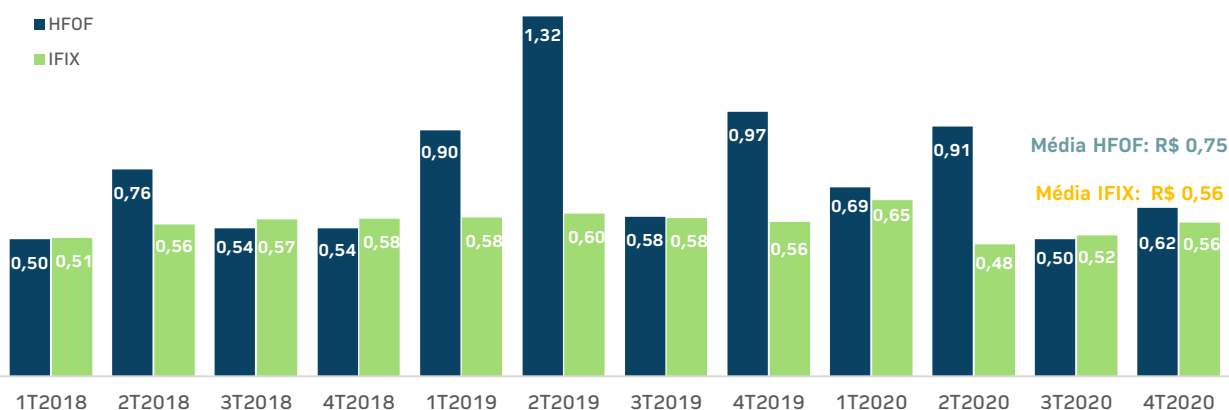
Desta forma, buscamos que o HFOF tenha condições de entregar um dividendo competitivo no longo prazo, além de estar posicionado em posições com perspectivas de ganho de capital, que devem destravar valor no médio prazo, impulsionando positivamente a cota do fundo. Vale lembrar que apesar do dinamismo 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\$ 0,75/cota/mês** ao longo dos seus 36 meses de vida.

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.

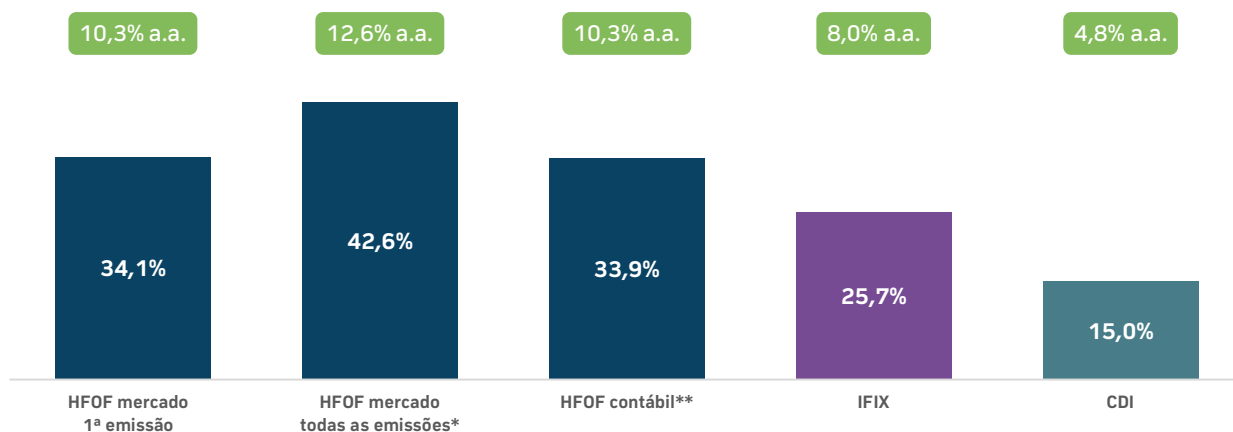
### Rendimento médio do HFOF x rendimento teórico do IFIX





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 Economatica. Período de 27/02/2018 a 26/02/2021

\*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.

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 1º semestre de 2021 como maior FOFII da indústria, com valor de mercado superior a 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.

## PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

Durante o mês de fevereiro, o HFOF negociou o volume de R\$ 49 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 26 milhões em aquisições e R\$23 milhões em vendas, finalizando o mês com aproximadamente 2% do PL em caixa.

Dentre os principais desinvestimentos, continuamos as movimentações realizadas em janeiro, destacando 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).

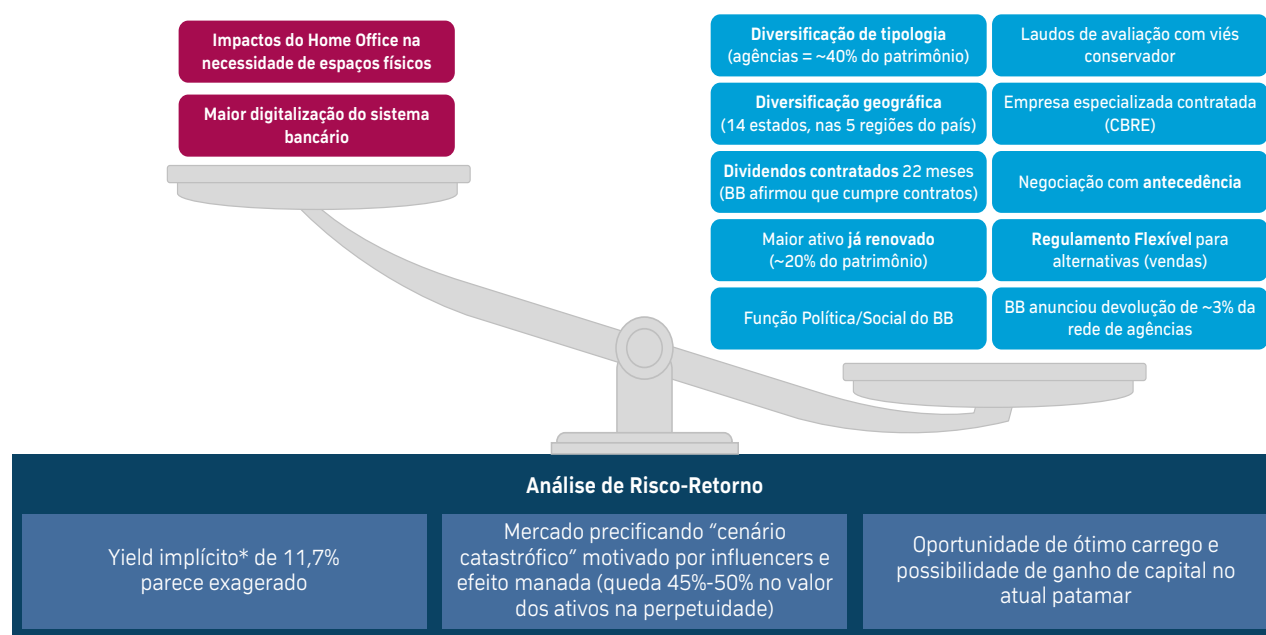
Cabe ressaltar, ainda, a redução realizada em fundos de investimento de CRI, negociados com prêmios relevantes em relação ao valor patrimonial. Motivados por uma janela de inflação mais forte, os fundos desta classe que compõem o IFIX e que possuem seus ativos majoritariamente indexados à inflação, tem 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 em fundos de CRI no mercado primário, com emissões realizadas na cota contábil, ou no mercado secundário, com fundos negociados abaixo de sua cota patrimonial.

Ainda do lado dos investimentos, cabe ressaltar o aumento da posição no BB Progressivo BBPO II (BBPO), fundo que passa por situação de transição e, em função disto, negocia em valores abaixo do que consideramos como valor justo, trazendo assim carregos e retornos atrativos.

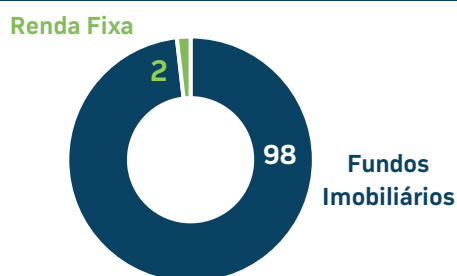
Por vezes recebemos questionamentos sobre nossa participação em determinados fundos imobiliários. Aqui, gostaríamos de ressaltar que o processo de investimentos da Hedge consiste em uma vasta análise dos empreendimentos imobiliários, inquilinos, contratos de locações vigentes, potenciais renovações, 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.

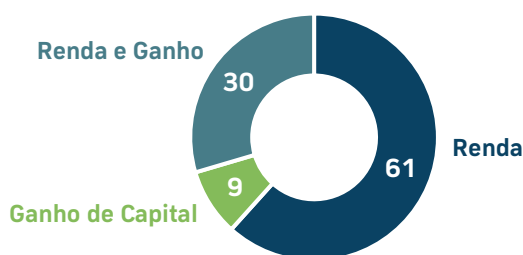
Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



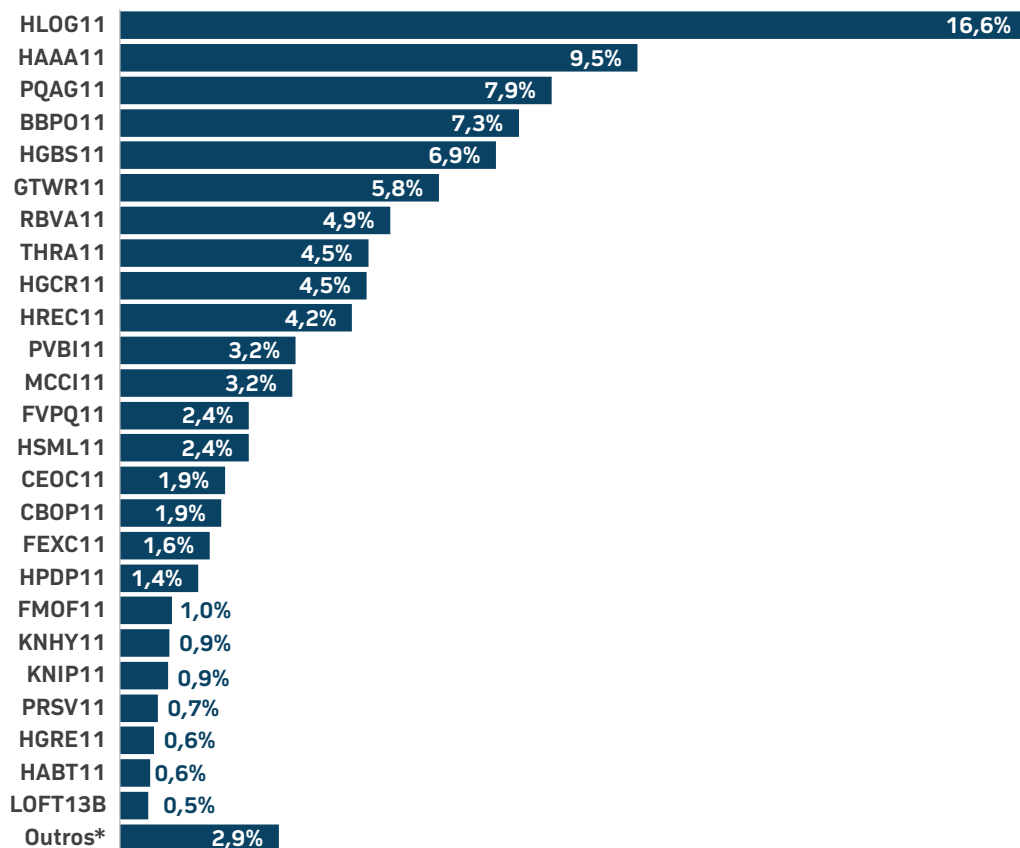
Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



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 fevereiro de 2021. O pagamento será realizado em 12 de março de 2021, aos detentores de cotas em 26 de fevereiro 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 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.

HF0F11	fev/21	2021	2020	Início
<b>Fundos Imobiliários</b>	<b>12.780.078</b>	<b>31.259.235</b>	<b>162.771.039</b>	<b>265.272.943</b>
Rendimento	12.075.331	26.331.451	96.269.155	165.737.758
Ganho de Capital	1.525.727	6.017.625	73.289.345	114.290.543
IR Ganho de Capital	-820.980	-1.089.841	-6.787.461	-14.755.358
<b>Receita Financeira</b>	<b>41.893</b>	<b>124.333</b>	<b>1.655.930</b>	<b>5.075.640</b>
Renda Fixa	41.893	124.333	1.655.930	5.075.640
<b>Total de Receitas</b>	<b>12.821.971</b>	<b>31.383.568</b>	<b>164.426.969</b>	<b>270.348.583</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>-1.131.970</b>	<b>-1.483.241</b>	<b>-25.213.510</b>	<b>-30.913.557</b>
Resultado TOP FOFII 1	-	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	-	1.076.261
<b>Resultado pós incorporação<sup>2</sup></b>	<b>11.690.001</b>	<b>29.900.327</b>	<b>139.213.459</b>	<b>243.310.364</b>
<b>Rendimento<sup>3</sup></b>	<b>11.850.850</b>	<b>23.701.700</b>	<b>132.663.675</b>	<b>223.823.636</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,54</b>	<b>0,69</b>	<b>0,73</b>	<b>0,80</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,55</b>	<b>0,55</b>	<b>0,68</b>	<b>0,74</b>

<sup>1</sup>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

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

<sup>3</sup>Rendimento: 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\$ 25,1 milhões), incluindo nesse montante os impostos pagos pelo fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2.

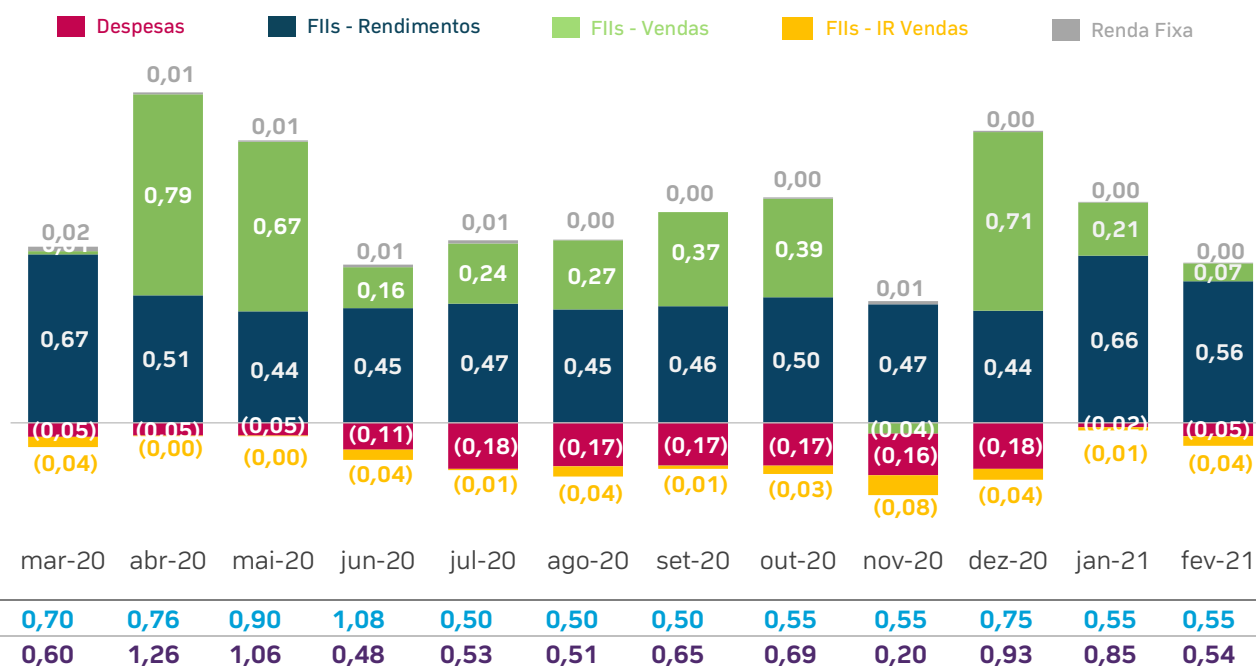
## RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

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\$ 0,51/cota no mês de fevereiro-21. 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 fevereiro o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,90 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.**



Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge / Itaú

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	fev-21	2021
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	58,3	130,5
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,2	3,5
Giro (em % do total de cotas)	2,6%	5,9%

Fonte: Hedge / B3

## 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	fev-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	104,22	105,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,55	1,10	26,57
Dividend Yield	0,53%	1,05%	26,57%
Cota Venda (R\$)	103,36	103,36	103,36
Ganho de Capital	-0,83%	-1,56%	3,36%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-0,30%</b>	<b>-0,51%</b>	<b>29,93%</b>
TIR bruta (Renda + Venda)	-0,30%	-0,52%	34,12%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,30%	-0,52%	33,36%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-4,08%	-3,46%	10,14%
<b>% do CDI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>264%</b>

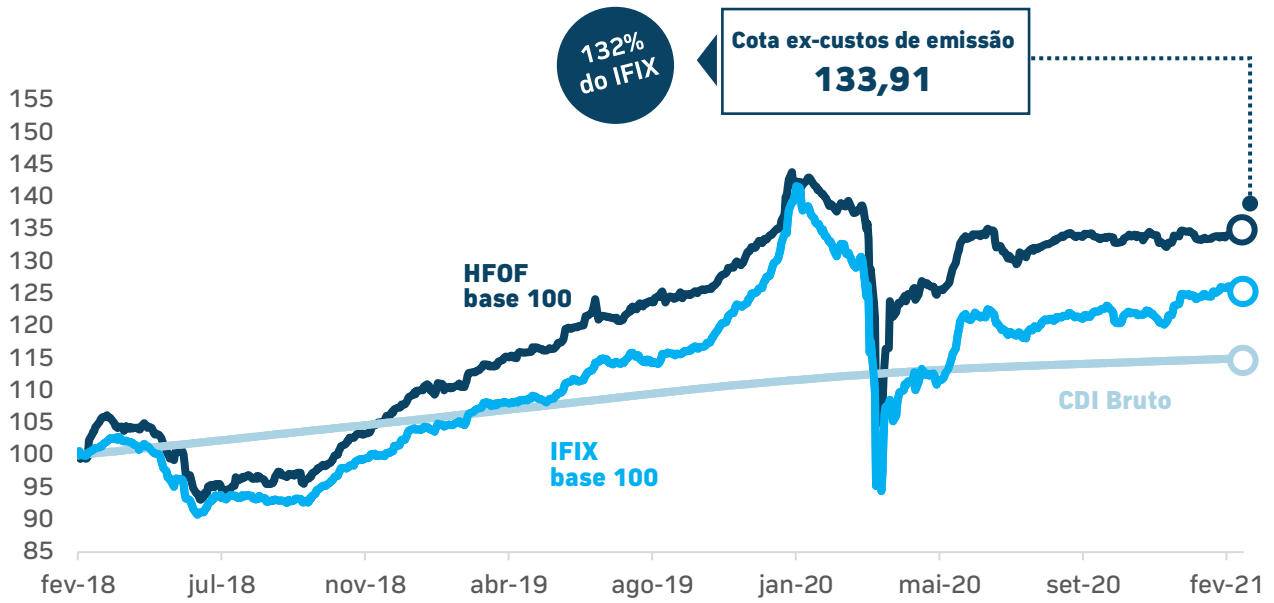
Fonte: Hedge / B3

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 33,91%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 25,69%.

Evolução da cota contábil do HFOF ajustada



## GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	Agências
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
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
HABT11	HABITAT II - FDO INV IMOB	Mobiliários
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGRE11	CSHG REAL ESTATE - FDO INV IMOB - FII	Corporativo
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico-Industrial
HPDP11	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FII	Shopping
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	Mobiliários
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
LOFT13B	LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Residencial
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
PRSV11	PRESIDENTE VARGAS FDO INV IMOB	Corporativo
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES - FII	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Varejo
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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)