

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11

JUNHO 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\$ 93,94****COTA DE MERCADO****R\$ 95,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,18 bi****QUANTIDADE DE COTISTAS****67.399****QUANTIDADE DE COTAS****22.975.000****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

Em junho os mercados tiveram um mês bastante conturbado, com vários eventos de grande magnitude que tiveram muita repercussão nos preços dos ativos e dificultaram a gestão de portfólio.

Fica difícil escolher qual foi o principal evento do mês, mas vamos aqui tentar elencar o que consideramos os destaques entre eles. O aumento da Selic em 0,75%, com mudança no tom nas comunicações do COPOM foi, sem dúvida, um desses pontos, com vários economistas deslocando suas previsões para uma taxa de 7,00% ou 7,50% ao final do ano. Podemos ilustrar isso através das previsões do Relatório Focus do BACEN, que havia terminado maio prevendo uma Selic de 5,75% e terminou junho com uma previsão de 6,50%.

Esse movimento de aumento nas previsões de juros tem como embasamento o aumento dos preços no atacado, como apontado pelo IPA (Índice de Preços por Atacado, da Fundação Getúlio Vargas), que reflete principalmente o aumento do preço das commodities. Acreditamos que a partir do último trimestre do ano os preços terão mudado de direção e serão um vetor positivo para a baixa das expectativas de inflação.

Outro destaque do mês de junho foi o comportamento do câmbio, com o Real se valorizando 4,40% e terminando o mês cotado a R\$ 5,0022 contra o dólar e, com isso, apresentando no acumulado do ano uma valorização de 3,74% (PTAX). Dois principais fatores contribuíram para esse ganho que o real teve durante o mês: o aumento dos juros e o forte movimento de entrada de investimento estrangeiro no país em quase todas as rubricas, tanto para as Bolsas, R\$ 16 bi no mês, acumulando R\$ 48 bi no ano, como também os números expressivos da balança comercial – R\$ 10,37 bi – o maior saldo positivo de toda a série histórica desse indicador.

Acreditamos que o saldo de transações correntes do governo brasileiro tem grandes possibilidades de terminar o ano no campo positivo pela primeira vez desde 2016, o que deve contribuir para uma maior valorização do real, ainda mais com a importante ajuda que as taxas de juros no campo neutro ou positivo vão trazer para esse mercado.

No campo político, a CPI da COVID foi bastante ativa e levantou suspeitas sobre negociações de compra de vacinas intermediadas por pessoas que aparentemente não estavam autorizadas e não tinham poderes para negociar em nome das companhias fabricantes de vacinas, algumas delas, aliás, ainda nem autorizadas pela Anvisa para aplicação em território nacional. Sem dúvida esses debates são importantes para que a sociedade tenha a transparência necessária para um melhor acompanhamento dos atos do governo, mas acabam produzindo uma paralização nas pautas mais urgentes do país.

Os mercados externos tiveram um comportamento positivo no mês, com as taxas de juros nos EUA voltando a se acomodar ao redor de 1,50% quando medidas pelo 10y US Treasury e o S&P 500 se valorizando em mais de 2%. Embora as pressões inflacionárias estejam presentes nas economias desenvolvidas, infladas por gargalos de produção em alguns segmentos da economia e um aumento de consumo generalizado na medida em que a vacinação vai permitindo uma maior abertura da economia, os formuladores de política monetária nas economias dos países desenvolvidos acreditam que esses impactos sejam transitórios e ainda devem praticar políticas monetárias expansionistas por um período de tempo razoável, o que deve ser positivo para os mercados acionários ao redor do mundo, inclusive aqui no Brasil.

O destaque negativo veio da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo no fim de junho. Sem prévia negociação com os setores da sociedade que serão afetados pelas medidas propostas e com um aumento significativo na carga tributária do país, as medidas foram muito mal-recebidas pelos investidores. A proposta é bastante ampla e representa uma mudança conceitual importante. Por isso mesmo, acreditamos ser necessário um profundo debate com a sociedade antes de submetê-la a votação no Congresso.

Notamos aqui que a base conceitual da reforma envolve a diminuição da tributação das empresas e uma maior tributação das pessoas físicas que detém ações das empresas através da implantação de uma alíquota de 20% para a tributação de dividendos. Propõem-se uma alíquota de 20% na distribuição de dividendos, com isenção até valor de R\$ 20.000 por mês e como contrapartida uma redução de 5% na alíquota do IRPJ (imposto de renda da pessoa jurídica), a ser implantada em duas etapas de 2,50% ao ano. Essa alteração, entre tantas

outras, desorganiza a vida de várias empresas e segmentos da sociedade brasileira e representa um brutal aumento de carga tributária.

A reforma também prevê o fim da dedutibilidade dos JCP, a tributação de ativos detidos por investidores brasileiros em empresas no exterior, mesmo que esses investimentos não tenham sido liquidados e a tributação pelo come cotas de fundos fechados entre várias outras alterações na tributação.

No nosso caso, a alteração mais importante foi justamente a tributação dos dividendos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 15%. Essa proposta contribuiu para que as cotas dos FII, representadas pelo IFIX caíssem 2,19% em junho, atingindo um total de 4,02% de queda em 2021.

Essa tributação, em nossa opinião, é extremamente negativa. Se pegarmos o valor de mercado dos FII listados na B3, estamos falando de um total de R\$ 131 Bi, que distribuem ao redor de R\$ 7 Bi de dividendos ao ano. As pessoas físicas que hoje representam 73% desse estoque de cotas teriam que pagar algo próximo a R\$ 1,1 Bi de imposto sobre esses dividendos. Note-se que essa medida, sem escalonamento ou progressão, e também sem qualquer preservação do estoque já emitido e precificado sem a tributação, traz um prejuízo grande para os investidores.

Alguns números ilustram a importância dos FII para o mercado imobiliário: nos últimos três anos 64% das transações imobiliárias envolvendo shopping centers, condomínios logísticos e grandes prédios corporativos tiveram FII como adquirentes. Esse ano apenas, mais de 85% das emissões de CRI foram adquiridas por FII.

O argumento da Receita de que só grandes investidores investem nessa classe de ativos se desfaz quando analisamos os números da B3: mais de dois terços dos 1.4 MM de investidores tem menos de R\$ 50.000,00 investidos em FII, 90% desses investidores tem menos de R\$ 300.000,00 investidos. Escolhemos esse número porque nessa faixa, ao pegarmos a média dos dividendos distribuídos nos últimos anos pelos FII que compõe o IFIX, o investidor receberia R\$ 1.900,00 por mês de dividendos, o que comprova o papel de renda complementar e diversificada que o pequeno poupador tem quando investe nos FII. Cabe aqui lembrar também que nenhum dos outros instrumentos de investimento incentivado tem previsão de tributação nessa malfadada reforma, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, debêntures incentivadas, etc. Por que tributar um FII que adquire CRI e dá acesso ao pequeno investidor para investimento nesse importante instrumento de suporte ao mercado imobiliário e não tributar o grande investidor que adquire CRI direto das securitizadoras? Cabe aqui lembrar que os FII têm a obrigação legal de distribuir 95% do resultado a cada seis meses (a proposta torna essa obrigação anual) e, portanto, não pode reinvestir os lucros ao invés de distribuir os dividendos, como, por exemplo uma companhia listada em bolsa poderia fazer.

Enfim, trabalharemos muito, ao lado de nossas entidades de classe, para tentar derrubar tais alterações na tributação dos FII.

Agradecemos muito a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE

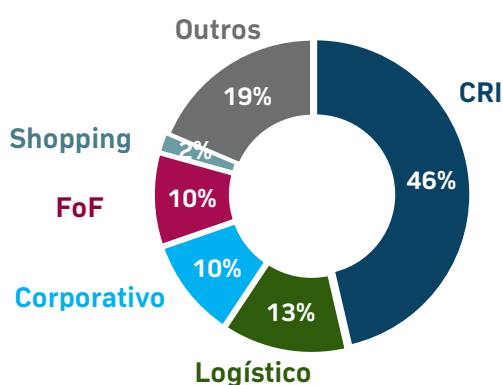
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de junho de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de -2,19%, impactado pela proposta de Projeto de Lei enviado ao congresso pelo governo, acumulando uma queda de -4,02% em 2021.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 24,7 bilhões até o encerramento do mês de junho, um volume expressivo, sinalizando que as emissões de fundos imobiliários em 2021 mantiveram o ritmo forte do final do ano passado.

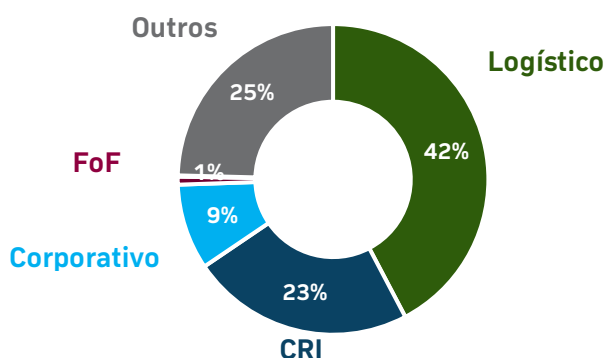
Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 12,0 bi.

Volume captado em 2021



TOTAL CAPTADO
R\$ 24,7 bi

Volume pipeline (400+476) em 2021



OFERTAS 400
R\$ 9,5 bi

OFERTAS 476
R\$ 2,5 bi

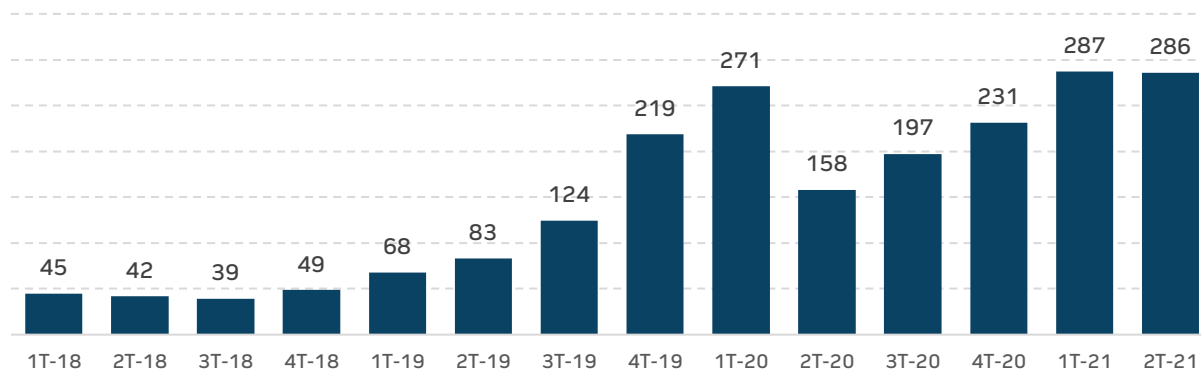
OFERTAS PIPELINE (junho-21)
R\$ 12,0 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/06/2021.

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

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\$ 286 milhões no segundo trimestre 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, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,38 milhão de investidores em maio de 2021, um aumento de 53% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 44 mil novos investidores na média de cada mês.

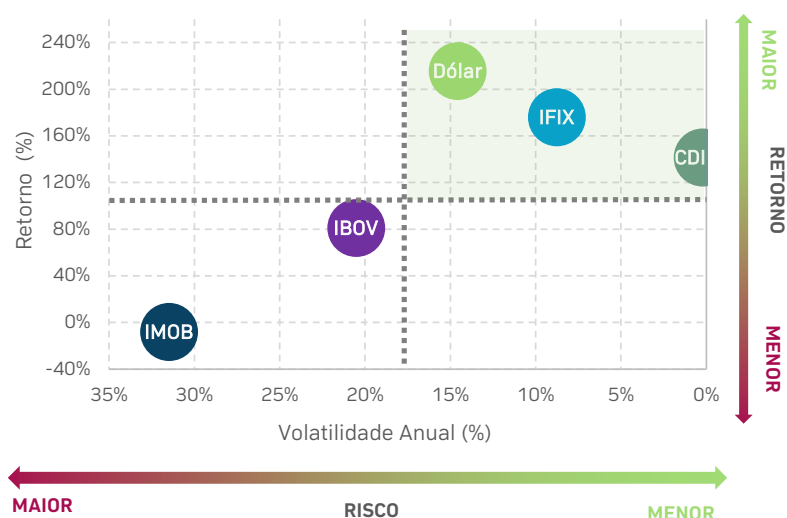
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 68% da base. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições 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. Neste ponto, vale destacar que desde seu início, a volatilidade do IFIX é de 3 a 4 vezes menor que a volatilidade do Ibovespa.

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 junho/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	5,12%	20,20%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/06/2021

HEDGE TOP FOFII 3

Investir em renda variável no Brasil nunca foi tarefa fácil.

Os períodos de crescimento geralmente foram seguidos por tropeços políticos e econômicos, além da vulnerabilidade ao cenário externo, fazendo com que volatilidade da bolsa brasileira tenha sido historicamente alta. De janeiro de 2011 até fevereiro de 2020, por exemplo, o Ibovespa registrou uma volatilidade média anual de 22,54%.

Os fundos imobiliários, por sua vez, tratam-se de ativos reais com baixa alavancagem, e pagamentos mensais de rendimentos, tendo assim características de menor volatilidade.

No mesmo período de janeiro de 2011 (início do IFIX) até fevereiro de 2020, o índice dos fundos imobiliários da B3 registrou uma volatilidade média anual de 6,26%, bem inferior a outras classes de renda variável.

Esta realidade mudou, desde então.

Junto com o Covid vieram inúmeras incertezas a respeito da pandemia e seus impactos, e conforme vínhamos nos aproximamos da retomada econômica, as últimas semanas trouxeram à tona a proposta de Projeto de Lei, apresentada pelo ministério da economia, apontando para possibilidade de tributação dos dividendos, inclusive nos fundos imobiliários.

Períodos como o primeiro semestre de 2020 e os meses de junho e julho de 2021 elevaram a volatilidade dos fundos imobiliários para patamares inéditos.

Em mercados voláteis, faz-se ainda mais necessário estar atento a tudo, visando proteger o portfólio.

No período que vai desde março de 2020 até o fechamento de junho de 2021, o fundo de fundos da Hedge (HFOF) teve uma desvalorização da sua cota em bolsa ajustada pelos rendimentos de -8,64%.

Foi melhor, se comparado com os 5 maiores FOFIs do mercado, entretanto abaixo do índice dos FII, conforme tabela abaixo.

De certa forma um movimento esperado, uma vez que os FOFIs geralmente negociam com prêmio na bolsa nos momentos de mercados aquecidos e com desconto em momentos de incertezas.

Retorno Bolsa ajustado desde (Mar/20 - Jun/21)	
TICKER	RETORNO
HFOF11	-8,64%
Fundo A	-12,83%
Fundo B	-15,33%
Fundo C	-16,80%
Fundo D	-25,98%
IFIX	-7,05%

Isto significa que eu tive prejuízo?

Não necessariamente. Apenas se você tiver adquirido a cota em bolsa com ágio, no início de 2020, e vendido atualmente com desconto.

Isto significa que o meu gestor está fazendo um trabalho abaixo da média?

Não necessariamente. É uma indicação que muitas vezes os mercados comentem exageros nas precificações em bolsa. (para cima e para baixo)

E como posso medir o desempenho do meu gestor?

A forma mais precisa de medir é pela variação patrimonial do fundo. Ela é reflexo das escolhas do gestor, e a referência utilizada nas captações do fundo e eventual liquidação.

Daí a importância de realizar os aportes no fundo via emissões, em linha com o valor patrimonial da cota.

E como foi o desempenho patrimonial do meu fundo?

Considerando para comparação a cota contábil de maio-2021, última divulgada por todos os FOFIs, o fundo de fundos da Hedge (HFOF) teve uma desvalorização patrimonial ajustada pelos rendimentos de -1,35%.

Ou seja, o investidor que delegou ao HFOF a alocação na classe de ativo fundos imobiliários teve uma proteção patrimonial mais eficiente do que se tivesse realizado de forma passiva tendo como referência o índice da B3.

Cota Patrimonial ajustado desde (Mar/20 - Mai/21)	
TICKER	RETORNO
HFOF11	-1,35%
Fundo A	0,07%
Fundo B	-5,66%
Fundo C	-4,13%
Fundo D	-9,15%
IFIX	-4,97%

Entendemos que as volatilidades de mercado geram distorções pontuais nas cotas em bolsa, deixando muitas vezes os investidores apreensivos, porém geram também oportunidades para que os gestores façam suas escolhas visando defender da melhor forma o patrimônio dos seus investidores, que no final do dia, é o mais importante.

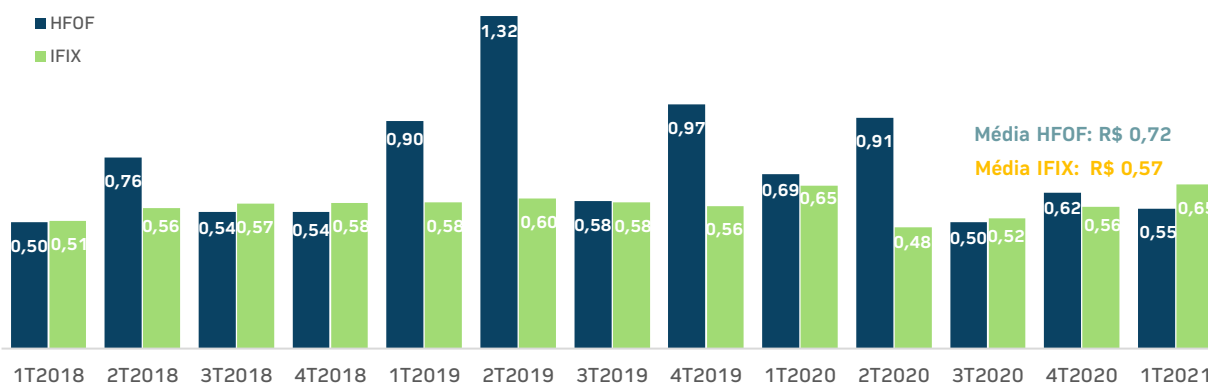
A leitura acima descrita, faz parte do trabalho de gestão do fundo e é revisitada constantemente, atenta às escolhas e, principalmente, ao timing, seja nas decisões de investimentos, muitos deles originados pela própria Hedge, vendas e, também, novas emissões de cotas visando reforçar a posição em caixa 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 FIs 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\$ 0,72/cota/mês** ao longo dos seus 40 meses de vida.

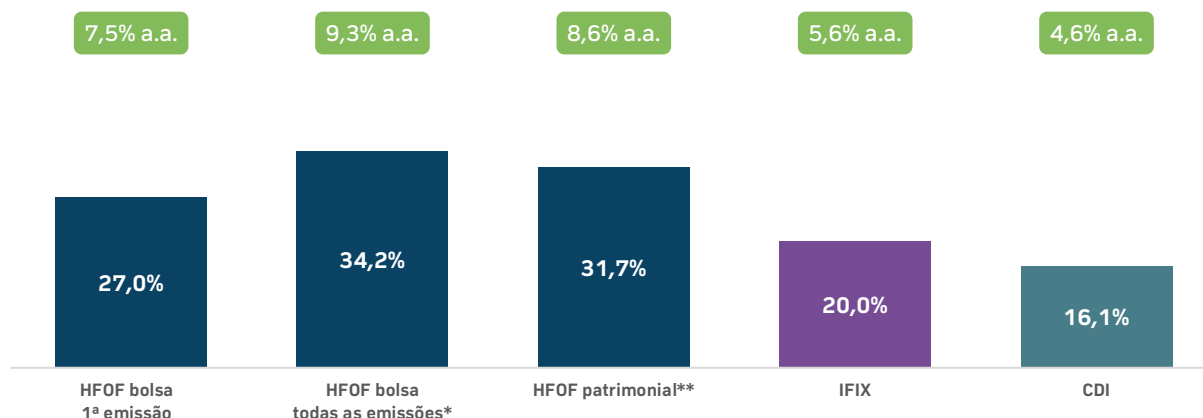
Abaixo a distribuição média ao longo dos trimestres em comparação com a indústria em reais por cota. Para este estudo, traçamos um paralelo entre os rendimentos efetivamente distribuídos pelo HFOF para seus cotistas, com o que os investidores obteriam caso tivessem investido na carteira do IFIX, seguindo 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



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 30/06/2021

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

**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 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 junho, o fundo negociou um volume de R\$ 129,2 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 87,7 milhões em aquisições e R\$ 41,5 milhões em vendas.

Destacamos o aporte realizado no Hedge Paladin Design Offices FII, sendo a primeira alocação do HFOF em um fundo de desenvolvimento.

A combinação de um momento em que as transações imobiliárias têm sido realizadas a cap rates em níveis mais baixos e a recuperação gradual do ciclo imobiliário tende a viabilizar iniciativas de desenvolvimento imobiliário.

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.

Assim, ao longo dos últimos meses o time de gestão do HFOF esteve atento às oportunidades com esta característica, buscando alocar na tese que entendemos fazer mais sentido do ponto de vista imobiliário.

O Hedge Paladin Design Offices FII tem como objetivo a incorporação para venda de prédios de escritórios de alto padrão, com arquitetura autoral em regiões nobres na cidade de São Paulo.

O fundo é uma parceria entre Hedge, Paladin Realty Partners e a Idea!Zarvos, incorporadora fundada em 2005, com 36 empreendimentos já desenvolvidos, entre os projetos mais icônicos da nova arquitetura de São Paulo.

A tese de investimento é baseada em três pilares: localizações demandadas, especificações técnicas de alto padrão em lajes menores e projetos de arquitetura com design único que se destaquem na paisagem urbana.

O fundo já nasce com 4 projetos identificados, nas regiões do Itaim Bibi, Paulista, Jardins e Pinheiros.

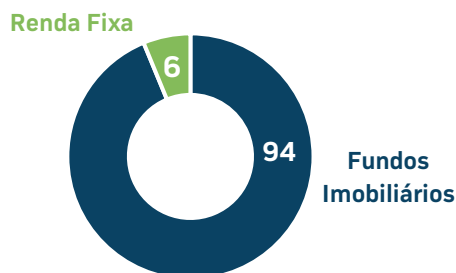
Trata-se de um veículo com prazo de duração definido (8 anos, podendo ser prorrogados por mais 2 anos), e taxa interna de retorno estimada em aproximadamente 15% ao ano (+inflação), já líquido de custos.

O capital comprometido pelo HFOF foi de R\$ 80 milhões, e desta forma entendemos ter sido possível posicionar o fundo em oportunidades que visam ganho de capital, buscando gerar retornos extraordinários para o investidor ao longo dos próximos anos.

Do lado dos desinvestimentos, temos dado continuidade ao movimento de realização de lucros em fundos de recebíveis no mercado secundário, muitos deles negociados com importante prêmios, gerando assim algumas distorções de precificação entre o mercado primário e secundário para este segmento.

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

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)

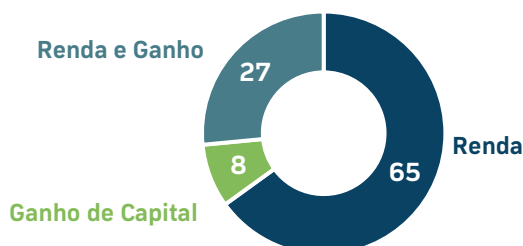


Segmento (% dos Fundos Imobiliários)

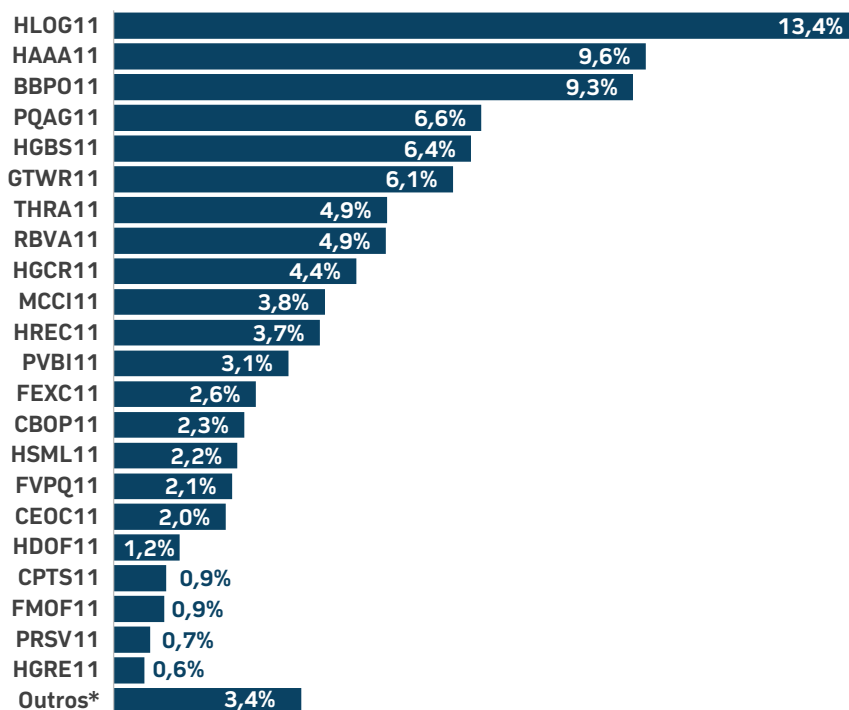


¹ engloba sobretudo o FII dos segmentos de Varejo e Agências

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\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2021. O pagamento será realizado em 15 de julho de 2021, aos detentores de cotas em 30 de junho 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.

HFOF11	jun/21	2021	2020	Início
Fundos Imobiliários	14.143.719	84.700.639	162.771.039	318.714.348
Rendimento	11.568.563	72.275.228	96.269.155	211.681.535
Ganho de Capital	2.653.472	14.844.432	73.289.345	123.117.349
IR Ganho de Capital	-78.316	-2.419.020	-6.787.461	-16.084.537
Receita Financeira	270.248	712.719	1.655.930	5.664.026
Renda Fixa	270.248	712.719	1.655.930	5.664.026
Total de Receitas	14.413.968	85.413.359	164.426.969	324.378.373
Total de Despesas	-1.133.478	-6.110.695	-25.213.510	-35.541.011
Resultado TOP FOFII 1	-	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	13.280.490	79.302.664	139.213.459	292.712.701
Rendimento³	13.785.000	75.494.675	132.663.675	275.616.611
Resultado Médio / Cota	0,58	0,61	0,73	0,78
Rendimento Médio / Cota	0,60	0,58	0,68	0,72

¹Ganho 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

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\$ 26,4 milhões), incluindo nesse montante os impostos pagos pelo fundo Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2.

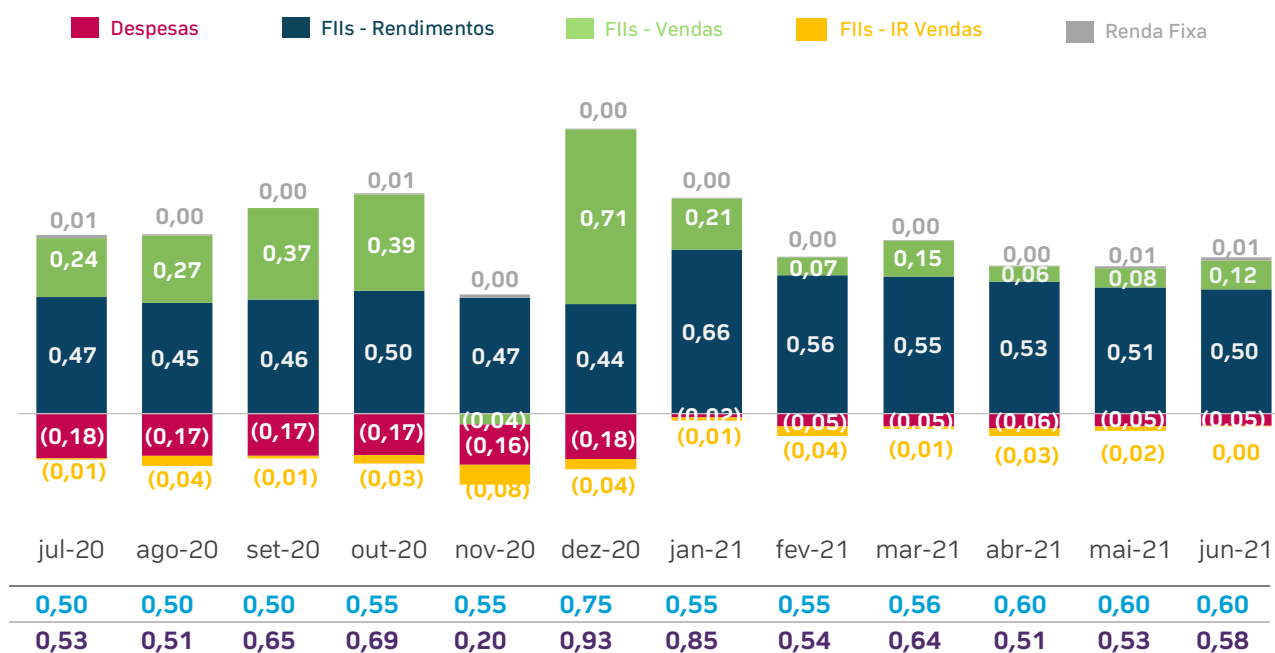
RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)

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\$0,47/cota no mês de junho-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 junho o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,74 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.**



Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jun-21	2021
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	75,6	479,5
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,6	3,9
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	20,7%

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	jun-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	99,89	105,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,60	3,61	28,33
Dividend Yield	0,60%	3,44%	28,33%
Cota Venda (R\$)	95,00	95,00	95,00
Ganho de Capital	-4,90%	-9,52%	-5,00%
Retorno Total Bruto	-4,29%	-6,09%	23,33%
TIR bruta (Renda + Venda)	-4,31%	-6,20%	26,97%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,31%	-6,20%	26,97%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-41,06%	-12,38%	7,46%
% do CDI	-	-	199%

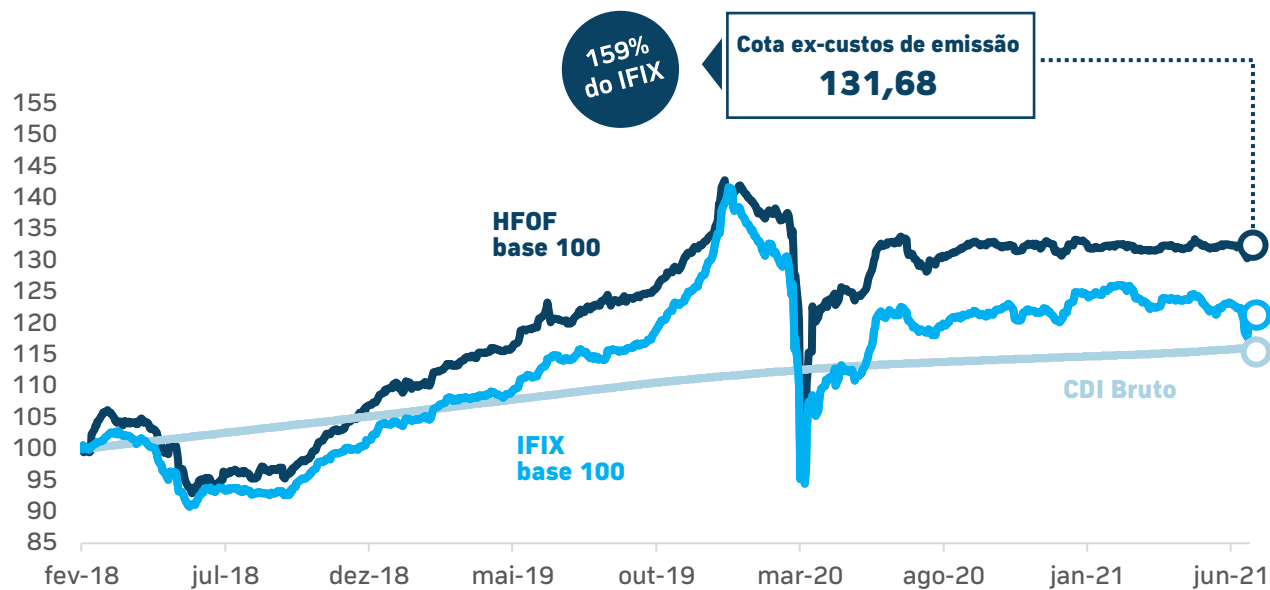
Fonte: Hedge / B3

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 31,68%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 19,96%.

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
CPTS11	CAPITÂNIA SECURITIES II FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
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
HDOF11	HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	Corporativo
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
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	Mobiliários
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
PRSV11	FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES - FII	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Varejo
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br