

Hedge TOP FOFII 3 FII

INFORMAÇÕES

Objetivo: auferir receitas pelo investimento preponderantemente em cotas de outros FII, advindos de rendimentos e ganhos no processo de desinvestimento

Início das atividades: 27 de fevereiro de 2018

Gestor: Hedge Investments

Administrador: Geração Futuro

Taxa de administração (inclui gestão): 0,6% a.a. sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso passe a integrar o IFIX. Valor mínimo de R\$ 15.000, atualizado anualmente pela variação do IGPM

Taxa de performance: 20% sobre o que exceder o IFIX – semestral

Benchmark: IFIX (Índice de FII – B3)

Prazo de duração: Indeterminado

Público alvo: Investidores em geral

Código de negociação: HFOF11

Classificação Anbima: TVM
Gestão Ativa - Títulos e Valores
Mobiliários

Palavra da Gestora

Em maio-18 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve desempenho de -5,27%, negativamente impactado pela abertura da curva longa de juros real, o que demonstra que as incertezas políticas e o cenário externo podem trazer oscilações de curto prazo no valor dos ativos. Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo em 2018 aproximadamente 4 vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

Classe de ativo	mai-18	2018	2017	2016	vol18	vol17	vol16
Dolar Ptax Venda	7,35%	12,97%	1,50%	-16,54%	11,0%	12,7%	16,8%
CDI	0,52%	2,64%	9,93%	14,00%	-	0,1%	0,0%
Ima-B	-3,16%	1,48%	12,79%	24,81%	4,2%	9,5%	7,3%
IFIX	-5,27%	-0,55%	19,45%	32,29%	5,0%	6,0%	6,3%
Ibovespa	-10,87%	1,68%	28,86%	38,94%	20,5%	19,2%	26,5%

Tabela 1 – Retorno e Volatilidade Classes de ativos (fonte: Economática)

Contudo, a melhoria de expectativas e fundamentos do mercado imobiliário, somada à provável estabilização da taxa de juros em níveis historicamente mais baixos e, ainda, um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e retomada do crédito, nos faz ter um sentimento bastante otimista com relação às expectativas para o segmento de FII.

O Hedge TOP FOFII distribuirá R\$ 0,85 por cota de rendimento referente ao mês de maio, superior ao patamar previsto no Prospecto e que representa um dividend yield anualizado de 10,3% considerando a cota de fechamento do mês anterior. Ao incorporar a variação da cota negociada ao longo do mês ao rendimento distribuído, obtém-se um retorno total no mês de -2,2% contra -5,3% do IFIX.

Para efeitos de comparação com o benchmark (IFIX), trazemos ao longo do Relatório o conceito de retorno total ajustado, que incorpora à cota contábil do Fundo os rendimentos distribuídos e desconsidera o efeito dos impostos pagos e provisionados.

Investimentos

O Fundo iniciou o processo de investimento no dia 28 de fevereiro, tão logo os recursos ficaram disponíveis, e já nas primeiras semanas de operação investiu a totalidade dos seus recursos em cotas de FII. Esta eficiência no processo de investimentos foi possível devido ao trabalho previamente realizado pela equipe de gestão, que envolveu a análise dos FII listados, a definição do portfólio-alvo, e diversas negociações com detentores de cotas de FII, possibilitando a aquisição de um volume superior à média do volume negociado sem impactar os preços pagos.

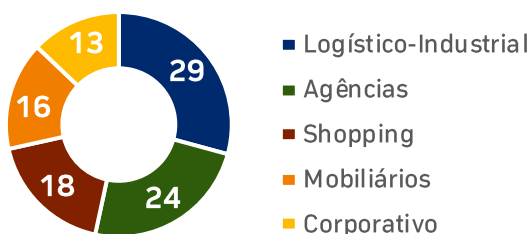
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada em 26 fundos imobiliários, diversificados por alocação (estratégica ou tática conforme destacado) e segmento, conforme abaixo.

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



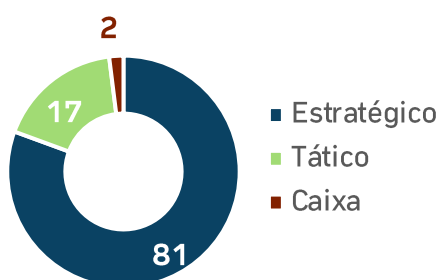
Fontes: Hedge / Geração Futuro

Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



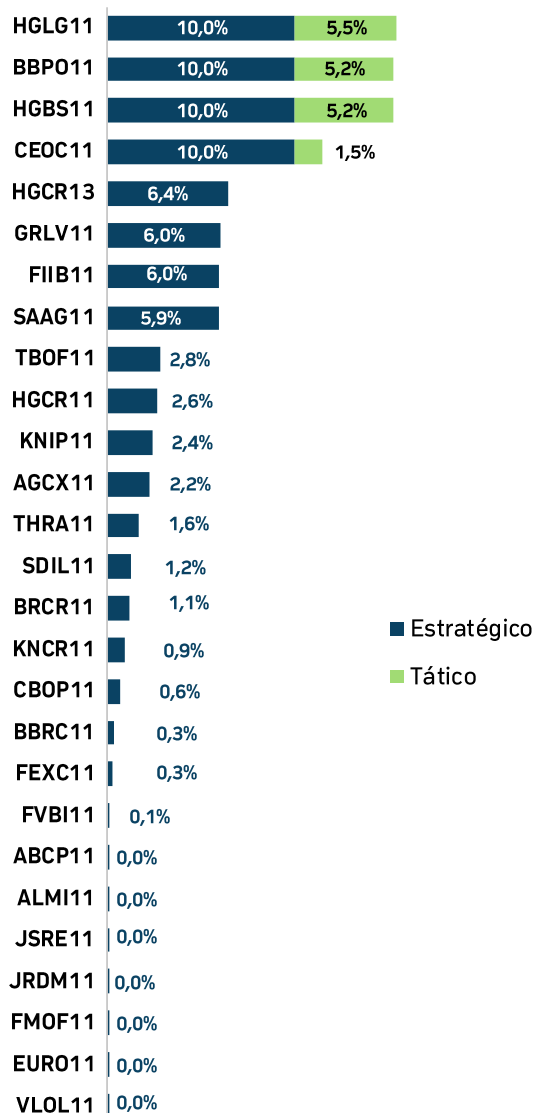
Fontes: Hedge / Geração Futuro / Econômica

Alocação (% de Ativos)



Fontes: Hedge / Geração Futuro / Econômica

Participação FII (% do Patrimônio Líquido)



Fontes: Hedge / Geração Futuro / Econômica

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

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento será realizado em 14/06/18, aos detentores de cotas em 30/05/2018.

Importante destacar que os 3 primeiros rendimentos anunciados pelo Fundo são em patamar superior ao que foi apresentado no prospecto da primeira emissão (distribuição de R\$ 1,90 versus R\$ 1,51 previstos para os 3 primeiros meses de operação). Ainda, com base nos rendimentos projetados dos FII investidos, ganhos de capital já contabilizados na carteira do Fundo e estrutura de custos, acreditamos que será possível a distribuição de rendimentos em patamar superior ao previsto originalmente, neste 1º semestre de 2018.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

O resultado contempla as receitas provenientes dos rendimentos recebidos pelos fundos imobiliários investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. No caso de venda de cotas de fundos imobiliários, a parcela correspondente ao lucro/prejuízo (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos e despesas relacionados) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

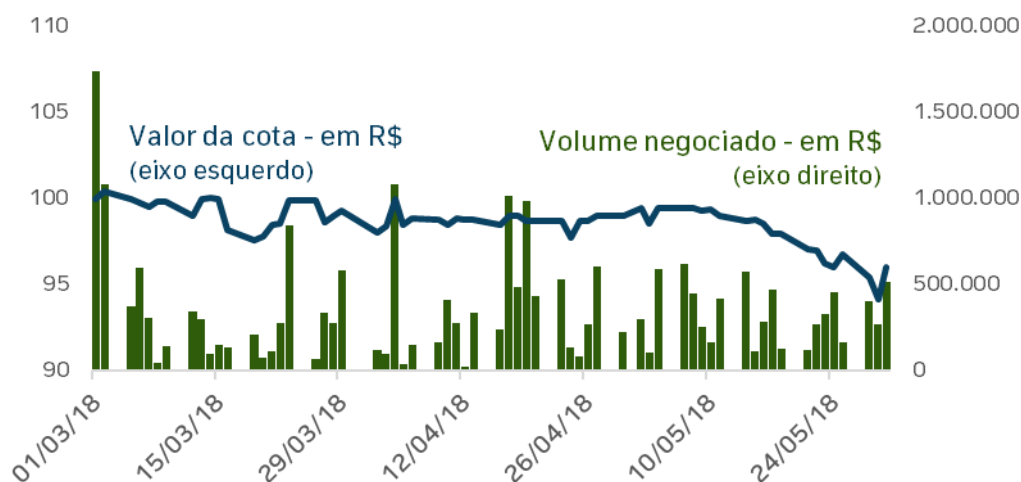
Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Fluxo HFOF11	abr-18	mai-18	Início (27-fev)
Total de Receitas	1.164.412	3.255.685	5.893.983
Fundos Imobiliários - Rendimentos	1.045.043	1.274.002	3.312.472
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital	82.522	1.919.596	2.190.839
Receita Renda Fixa	36.847	62.087	390.672
Total de Despesas	(151.006)	(112.160)	(273.110)
Resultado	1.013.406	3.143.525	5.620.873
Rendimento	1.214.657	1.877.197	4.196.087
Médio / Cota / Mês	0,55	0,85	0,63

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 é pago no mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos na linha Ganho de Capital.

Liquidez

	mai-18	2018
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,24	22,87
Giro (em % do total de cotas)	3%	11%
Valor de mercado	R\$ 212 milhões	
Valor da cota patrimonial	R\$94,70	
Valor da cota de mercado	R\$96,00	
Quantidade de cotas do Fundo	2.208.467 cotas	
Número de cotistas	3.783 cotistas	



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.

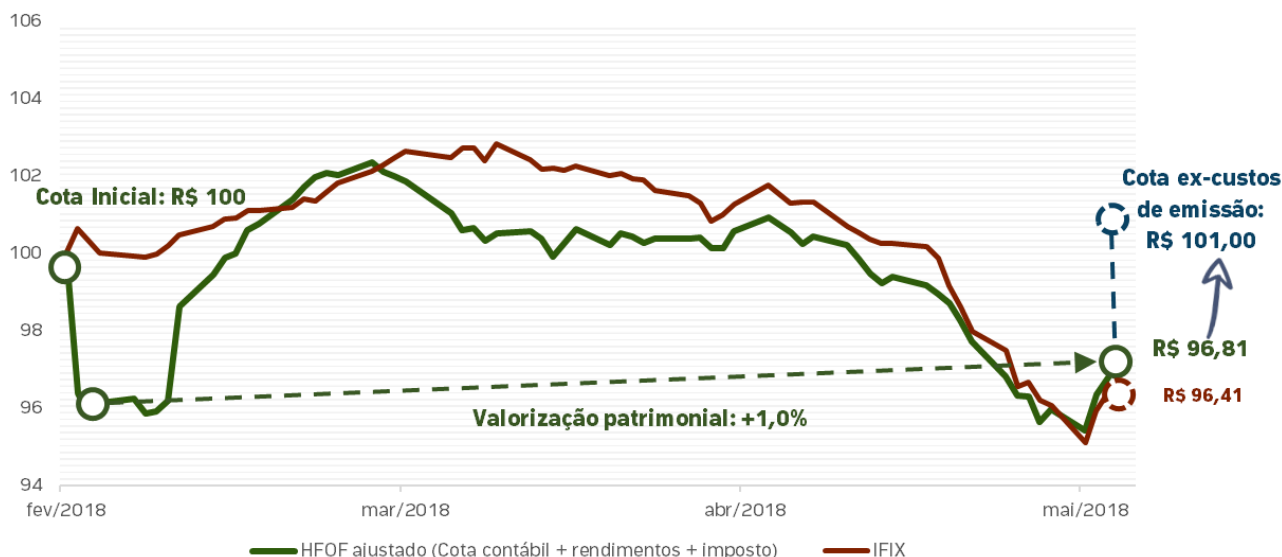
HEDGE TOP FOFII 3 FII	mai-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	99,00	100,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,85	1,90	1,90
Renda Acumulada	0,86%	1,90%	1,90%
Cota Venda (R\$)	96,00	96,00	96,00
Ganho de Capital	-3,03%	-4,00%	-4,00%
Retorno Total Bruto	-2,17%	-2,10%	-2,10%

118%
do CDI*

*Percentual do rendimento distribuído pelo fundo em relação ao CDI Líquido, na alíquota de 15%.

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 relatório traz também o conceito de retorno total ajustado², desconsiderando do valor da cota contábil do Fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o benchmark.

O gráfico abaixo 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 1,0%, fruto do resultado obtido pelos investimentos realizados. Neste mesmo período o retorno do IFIX foi de -4,2%.



Comunicados e Fatos Relevantes

AGE Hedge TOP FOFII 3 – 25 de abril de 2018

O Fundo realizou Assembleia Geral Extraordinária de cotistas para deliberar sobre a possibilidade do Fundo adquirir: (a) cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a elas ligadas; (b) ativos e fundos de renda fixa, administrados e/ou geridos pela Administradora, para a finalidade de gestão do caixa; (c) cotas de FII geridos e/ou administrados, ou que contem com consultoria, da Gestora ou pessoas a elas ligadas (no limite de até 50% do patrimônio) e, por fim, (d) refletir as deliberações acima no Regulamento do Fundo, caso aprovadas.

Conforme divulgado pela Geração Futuro, administradora do Hedge TOP FOFII 3, houve presença de cotistas representando 19,18% das cotas emitidas pelo Fundo, os quais por unanimidade aprovaram todas as matérias em pauta. Não obstante as aprovações das matérias acima por todos os Cotistas presentes nesta assembleia, tais aprovações restaram prejudicadas por ausência do quórum mínimo necessário, nos termos da regulamentação em vigor, qual seja a maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25%, no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
ABCP11	FDO INV IMOB GRAND PLAZA SHOPPING	Shopping
AGCX11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Agências
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Agências
BBRC11	BB RENDA CORPORATIVA FDO INV IMOB - FII	Agências
BRCR11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Corporativo
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
EURO11	FDO INV IMOB EUROPAR	Logístico-Industrial
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FIIB11	FDO INV IMOB INDUSTRIAL DO BRASIL	Logístico-Industrial
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	Corporativo
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HGBS11	CSHG BRASIL SHOPPING - FDO INV IMOB - FII	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGCR13	Direitos sobre CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	Mobiliários
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
JRDM11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Corporativo
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
SAAG11	SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	Agências
SDIL11	SDI LOGÍSTICA RIO FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
TBOF11	FDO INV IMOB - FII TB OFFICE	Corporativo
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo
VLOL11	FDO INV IMOB - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE	Corporativo

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.