

Hedge TOP FOFII 3 FII ("Hedge TOP FOFII 3" ou "Fundo")

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

*Este relatório não considera as cotas da 2ª emissão, que foram convertidas em 03/09/2018.

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Palavra da Gestora

O Fundo realizou, ao longo do mês de agosto, a 2ª emissão de cotas com volume captado de aproximadamente R\$ 14 milhões. Informações adicionais estão disponíveis nas demais seções deste relatório.

Em setembro-18 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve desempenho de -0,21%, 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 4,1 vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

Classe de ativo	set-18	2018	2017	2016	vol18	vol17	vol16
Dolar Ptax Venda	-3,18%	21,04%	1,50%	-16,54%	13,5%	12,7%	16,8%
CDI	0,47%	4,81%	9,93%	14,00%	0,0%	0,1%	0,0%
Ima-B	-0,15%	2,88%	12,79%	24,81%	5,2%	9,5%	7,3%
IFIX	-0,21%	-4,12%	19,45%	32,29%	5,1%	6,0%	6,3%
Ibovespa	3,48%	3,85%	28,86%	38,94%	21,0%	19,2%	26,5%

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

A melhoria de expectativas e fundamentos do mercado imobiliário, somada à provável estabilização da taxa de juros em níveis historicamente 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 3 distribuirá R\$ 0,54 por cota de rendimento referente ao mês de setembro, que representa um *dividend yield* anualizado de 7,3% 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 -3,61% contra -0,21% do IFIX.

Para efeitos de comparação com o benchmark (IFIX), trazemos também 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

Os recursos provenientes da 2ª emissão de cotas ficaram disponíveis no dia 22 de agosto e, ainda dentro do mês, o Fundo concluiu a totalidade dos investimentos. Esta eficiência no processo de alocação de recursos foi possível devido ao trabalho prévio da equipe de gestão do Fundo, que envolveu a análise de oportunidades e definição da estratégia a ser implementada.

Dentre as aquisições realizadas em setembro, destaca-se o aumento na participação no GWI Renda Imobiliária FII ("GWIR") no volume de R\$ 2,9 milhões, totalizando R\$ 16,7 milhões investidos no ativo. O GWIR é proprietário de 23,06% da fração ideal do Shopping Praça da Moça, principal centro comercial do município de Diadema, em São Paulo, inaugurado em 2009 e que conta com 29.784 m² de área bruta locável. O processo de análise do investimento contou com uma avaliação profunda pela da equipe da Hedge, que incluiu diligências no ativo, contato com a administradora do shopping e visitas ao empreendimento.

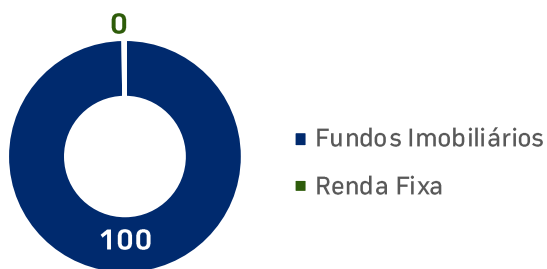
O dividend yield projetado para este investimento, considerando o preço médio de aquisição, é próximo de 9,0% para os 12 primeiros meses, conforme projeções da equipe de gestão da Hedge, acima das demais oportunidades do segmento.

Assim, o investimento no GWIR, além de ter sido realizado com bastante celeridade, está alinhado com a estratégia do Fundo, aumentando a exposição em um ativo maduro do segmento de shopping-centers, com excelente localização e a um preço atrativo, quando comparado com outras oportunidades de investimento em fundos imobiliários.

Do lado das vendas, destaca-se a redução na posição em HGLG, com lucro e para efeitos de enquadramento, além de vendas de KNIP, fundo de recebíveis imobiliários que teve variação positiva nos seus preços nos últimos seis meses a despeito da queda do mercado.

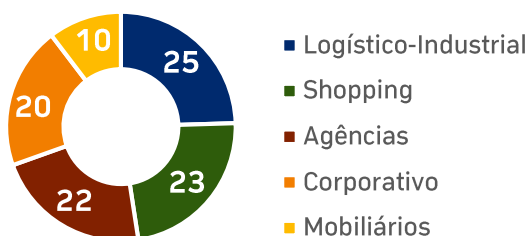
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo.

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



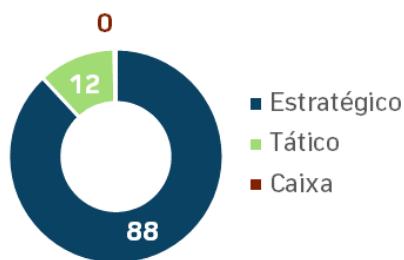
Fontes: Hedge / Geração Futuro

Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



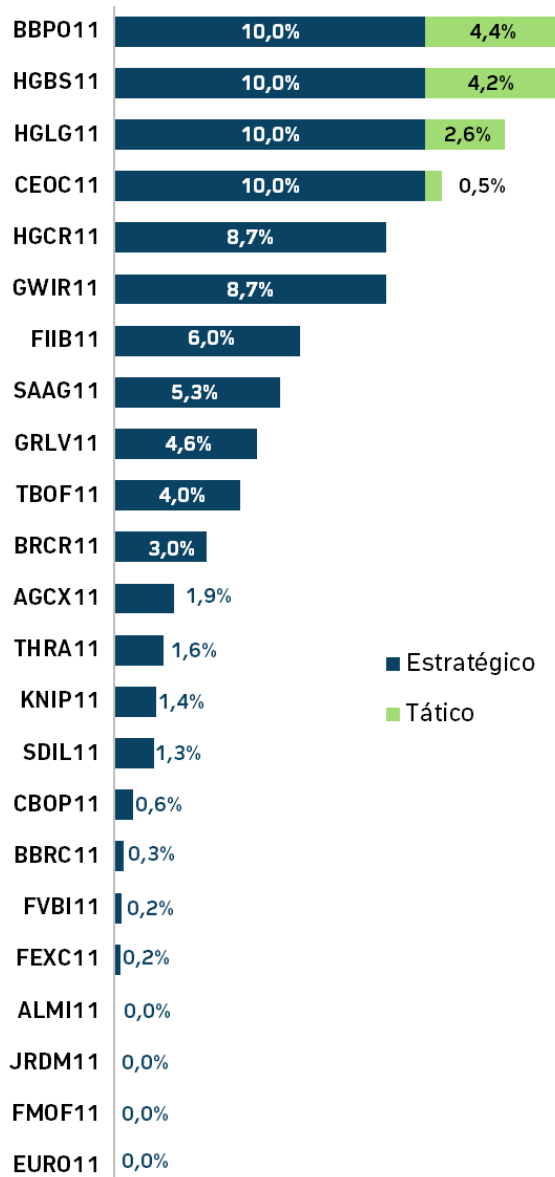
Fontes: Hedge / Geração Futuro / Econômica

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 de cada emissão de cotas, em linha com a regulamentação vigente.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado em 15/10/18, aos detentores de cotas em 28/09/2018.

Importante destacar que os primeiros rendimentos anunciados pelo Fundo são em patamar superior ao que foi apresentado no prospecto da primeira emissão (distribuição de R\$ 4,39 versus R\$ 4,00 previstos para os 7 primeiros meses de operação).

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.

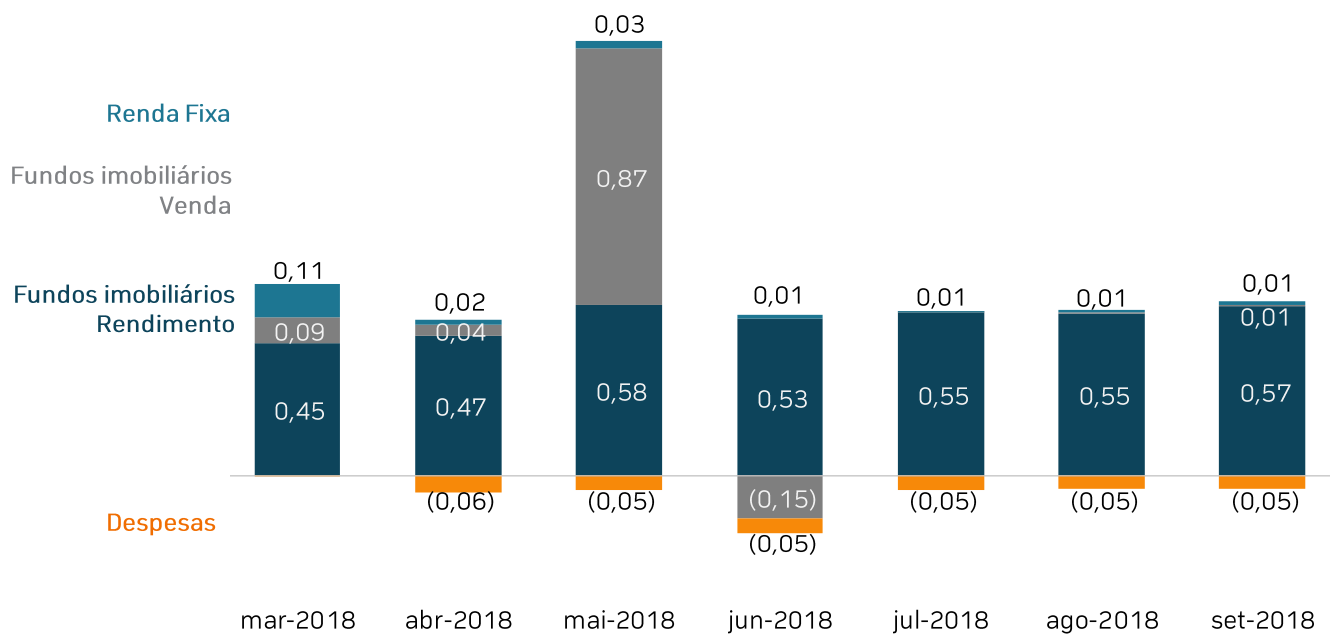
Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

	set-18	2º Sem 2018	Início (27-fev)
Total de Receitas	1.393.857	3.862.686	10.633.414
Fundos Imobiliários - Rendimentos	1.355.531	3.787.080	8.275.160
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital	12.039	20.910	1.889.989
Receita Renda Fixa	26.287	54.696	468.265
Total de Despesas	(110.721)	(324.856)	(688.817)
Resultado	1.283.137	3.537.830	9.944.596
Rendimento	1.276.995	3.662.139	9.779.593
Médio / Cota / Mês	0,54	0,54	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.

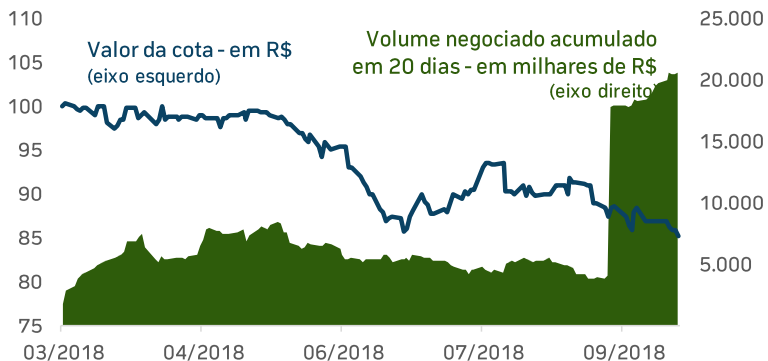
A ilustração abaixo demonstra como evoluiu o resultado do Fundo nos últimos meses e o impacto de cada classe de ativo que o compõe.

Resultado: R\$ 0,64 Rendimento: R\$ 0,50	Resultado: R\$ 0,47 Rendimento: R\$ 0,55	Resultado: R\$ 1,42 Rendimento: R\$ 0,85	Resultado: R\$ 0,35 Rendimento: R\$ 0,87	Resultado: R\$ 0,51 Rendimento: R\$ 0,54	Resultado: R\$ 0,51 Rendimento: R\$ 0,54	Resultado: R\$ 0,54 Rendimento: R\$ 0,54
---	---	---	---	---	---	---



Liquidez

	set-18	2018
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	20,35	58,69
Giro (em % do total de cotas)	10%	27%
Valor de mercado	R\$ 202 milhões	
Valor da cota patrimonial	R\$86,60	
Valor da cota de mercado	R\$85,25	
Quantidade de cotas do Fundo	2.364.805 cotas	
Número de cotistas	3.832 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	set-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	89,00	100,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,54	4,39	4,39
Renda Acumulada	0,61%	4,39%	4,39%
Cota Venda (R\$)	85,25	85,25	85,25
Ganho de Capital	-4,21%	-14,75%	-14,75%
Retorno Total Bruto	-3,61%	-10,36%	-10,36%

139%
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 desvalorização de 4,8%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma desvalorização de 7,0%.



ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

Comunicados e Fatos Relevantes

2ª emissão de cotas – 23 de agosto de 2018

Conforme fato relevante publicado em 30 de julho de 2018, o Fundo realizou a 2ª emissão de cotas do Fundo, realizada sob regime de melhores esforços, observado o disposto na Instrução CVM 476.

Foram subscritas e integralizadas 156.338 (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e trinta e oito) Cotas, pelo preço por Cota de R\$ 88,74 (oitenta e oito reais e setenta e quatro centavos). O montante total colocado na Oferta Restrita perfaz os valores equivalentes a R\$ 14.081.363,66 (quatorze milhões, oitenta e um mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e seis centavos), contemplando os custos relacionados da Oferta Restrita, e R\$13.873.434,12 (treze milhões oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e doze centavos), desconsiderando os custos relacionados.

O Cotista que exerceu seu Direito de Preferência recebeu, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas (HFOF13), o qual foi convertido em Cotas na abertura dos mercados do dia 03 de setembro de 2018, podendo ser livremente negociadas na B3 desde esta data.

O investidor que subscreveu e liquidou Cotas após o encerramento do período de preferência recebeu recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas, o qual não foi convertido em Cotas até o dia 31 de agosto de 2018, inclusive. Na abertura dos mercados do dia 03 de setembro de 2018, os recibos foram convertidos em Cotas, as quais permanecerão bloqueadas e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 2ª Emissão ainda não haviam sido convertidos em Cotas (HFOF11), o seu detentor fez jus aos rendimentos líquidos decorrentes exclusivamente dos investimentos realizados pelo Fundo com os recursos captados desde a data da liquidação até o encerramento do mês de agosto de 2018. A partir de setembro de 2018, com a conversão do recibo de Cotas da 2ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais cotistas.

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
AGCX11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Agências
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
BBP011	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
GWIR11	FDO INV IMOB GWI RENDA IMOBILIÁRIA - FII	Shopping
HGBS11	CSHG BRASIL SHOPPING - FDO INV IMOB - FII	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
JRDM11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
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

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.