

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



OUTUBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	6
INVESTIMENTOS EM FUNDOS DE FUNDOS	9
CJCT11 – AMORTIZAÇÃO PARCIAL	10
PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	11
PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)	12
DESEMPENHO DO FUNDO	12
GLOSSÁRIO	15
DOCUMENTOS	16



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.

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\$ 85,99

COTA DE MERCADO

R\$ 79,90

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,84 bi

QUANTIDADE DE COTISTAS

68.412

QUANTIDADE DE COTAS

23.000.000

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

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



Disponibilizamos em nosso site a cota patrimonial diária do HFOF ([link](#)). Entendemos que esse movimento vem em linha com o aumento da transparência da indústria, além de ajudar os investidores na precificação mais atualizada do fundo.

Reforçamos que a cota patrimonial de um fundo de fundos é atualizada a mercado diariamente pelo valor de mercado dos papéis que compõem o portfólio.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Abrimos essa carta de outubro, como não poderia deixar de ser, com um comentário sobre o fim do processo eleitoral no Brasil e a eleição do novo presidente da República no dia 30 passado.

A primeira consideração é que nunca houve, no Brasil, uma disputa eleitoral tão acirrada. A diferença entre o presidente eleito Luí Inácio Lula da Silva e o candidato derrotado Jair Bolsonaro foi de menos de 2%, algo como 2,1 milhões de votos. Essa diferença tão pequena demonstra o alto grau de polarização da sociedade brasileira e a grande divisão que ocorre hoje no campo político e ideológico. De qualquer forma, procurando olhar “o copo meio cheio”, a grande vitória foi da democracia brasileira, que, apesar de alguns pequenos problemas, como as manifestações nas estradas no pós-eleição, mostrou uma maturidade impressionante. Assistimos aos principais representantes dos poderes constituídos da República reconhecendo o resultado do pleito eleitoral imediatamente após a apuração e o processo de votação transcorreu dentro de um clima pacífico, organizado e transparente. A partir de agora, a sociedade aguarda que o novo governo indique quais serão os principais nomes a ocupar os cargos públicos de maior relevância, principalmente aqueles relacionados ao campo econômico, visto que os desafios continuam presentes e existe a necessidade de expor com bastante clareza e transparência qual será a receita a ser utilizada pela nova administração para resolver os desafios que temos para os próximos anos relativos à política fiscal.

Não resta dúvida de que teremos que definir com muita rapidez como seguiremos com as reformas tributária e administrativa. Apenas para fazer frente a algumas promessas de campanha, teremos que arrumar, de imediato, espaço para mais de R\$ 100 bilhões em despesas não previstas na LDO hoje em discussão no Congresso, decretando definitivamente o fim do já violado teto de gastos do governo federal. A manutenção do auxílio Brasil em R\$ 600,00 por mês está estimada em R\$ 52 bilhões, o adicional de R\$ 150,00 por filho menor que 6 anos responde por mais R\$ 18 bilhões e o aumento da faixa de isenção do IRPF para cinco mil reais impacta a arrecadação em mais R\$ 22 bilhões, sem falar em outras medidas que tem de ser acomodadas. Não temos dúvidas de que a celeridade em apontar os caminhos para superar esses desafios serão determinantes para diminuir a volatilidade dos mercados.

No campo externo, o novo governo também terá de conviver com uma realidade bastante diferente daquela que vivemos nos últimos quinze anos, como já foi antecipado de alguma forma em 2022. Existem questões geopolíticas que estarão presentes e não nos parece que vão se resolver no curto prazo; podemos citar a invasão da Ucrânia pela Rússia, que desestabilizou o mercado de energia no mundo, assim como os mercados de grãos e de fertilizantes. Existe também o aumento da tensão entre os Estados Unidos e a China, com a questão do status político de Taiwan muito presente, o novo mandato de Xi Jinping e a nova realidade de crescimento da economia chinesa, de ao redor de 4% ao ano, explicitando as sérias questões de relacionamento entre essas que são as duas maiores potências econômicas do mundo e ameaçam reeditar as tensões geopolíticas vividas no período da Guerra Fria dos anos 50/60. Outro ponto de preocupação é a provável recessão que a Europa e os Estados Unidos enfrentarão em 2023 como resultado da política monetária que vem sendo implementada pelos principais bancos centrais do mundo desenvolvido para combater o maior surto inflacionário dos últimos 40 anos. Sob a liderança do FED, o banco central americano, o aumento de juros ainda está longe do seu final e, por enquanto, não temos sinalização de queda da inflação em consequência do aperto monetário. Enfim, desafios não faltam, mas nos parece que, caso o novo governo tome a decisão de implementar uma ampla coalizão política e abra espaço para que os melhores quadros dos partidos que o apoiaram, ou mesmo da sociedade, participem da composição do núcleo decisório, poderemos estar equipados para enfrentar a situação e entrar em um novo ciclo de prosperidade.

Em nossa análise, o mundo, no campo econômico, está passando por um processo de volta à normalidade. O fato é que o enfrentamento da grande crise financeira que vivemos após o estouro da bolha dos empréstimos hipotecários nos Estados Unidos e Europa, levou à adoção, de forma generalizada no mundo desenvolvido, de uma política monetária extremamente expansionista, na qual alguns dos principais bancos centrais do mundo, especialmente na Europa, chegaram a baixar as taxas de juros para o campo negativo. A implementação do chamado quantitative easing pelas principais autoridades monetárias mundiais foi necessária para impedir que



a quebra do banco americano Lehman Brothers em 2008 arrastasse o mercado financeiro global para um colapso nunca visto desde a crise de 1929. Essa estratégia foi fundamental para que houvesse tempo para que fossem tomadas medidas de saneamento no mercado financeiro, como muitas fusões e consolidações necessárias para a absorção dos prejuízos gerados, além da construção de um novo arcabouço regulatório que evitasse o surgimento de uma nova crise de natureza parecida. O que não se esperava é que essa situação de extremo relaxamento na política monetária durasse tanto tempo. Foram quase quinze anos de uma política monetária extremamente expansionista e fora da normalidade. As tentativas de uma saída organizada dessa armadilha gerada pela política monetária foram atropeladas pelo surgimento da pandemia da Covid-19. Com esse quadro e com a volta das tensões geopolíticas advindas da invasão da Ucrânia pela Rússia, trazendo gargalos de fornecimento de commodities e de insumos essenciais para o pleno funcionamento das cadeias produtivas globais, nasceu o maior surto inflacionário global dos últimos quarenta anos.

O atual ciclo de aperto monetário faz-se necessário para que a inflação seja controlada. Acreditamos que ele será bem-sucedido também a nível global, como já temos percebido de certa forma no Brasil. O fato é que o Banco Central do Brasil adiantou-se a seus pares internacionais e promoveu o maior e mais intenso ciclo de aumento juros desde o plano real, levando a SELIC a 13,75%, um aumento de 1.125 pontos-base em apenas dezoito meses. Como nos alerta a cartilha dos economistas, a propagação dos efeitos da política monetária na economia pode levar de seis a nove meses. Portanto, ainda não estamos vivendo o total impacto de um juro real superior a 8%. Com certeza teremos queda na atividade econômica nos próximos meses e a inflação voltará a níveis razoáveis. Importante notar que após um ajuste dessa magnitude, talvez seja necessário um ou dois anos para atingirmos o centro da meta de inflação (3,25% para 2023) e que no mundo desenvolvido a meta utilizada de 2% para inflação seguramente deixará de ser o teto das expectativas e se transformará em piso, pelo menos até 2025.

A volta à normalidade provavelmente nos levará a taxas de inflação entre 3,5% e 4,5% ao ano, e com isso os juros poderão se situar ao redor de 7,5% a 8,0% ao ano. Resta lembrar que, para esse cenário se materializar, precisamos equacionar o nosso quadro fiscal com um plano responsável e crível para os próximos anos, com uma esperada transição em 2023. Mas, nesta questão fiscal, o mundo desenvolvido tende a ser mais paciente, mesmo porque a relação dívida/PIB do Brasil está na casa dos 77%, número inferior a várias economias da OCDE.

Para finalizar, voltemos aos mercados: em outubro tivemos mais um mês de discreto crescimento do IFIX, subindo apenas 0,02%, acumulando com isso uma alta de 6,66% no ano. O Ibovespa subiu expressivos 5,45% no mês, impulsionado pela entrada de R\$ 14 bilhões de investidores estrangeiros, e sobe 10,70% no ano. O dólar comercial (PTAX-BC) teve desvalorização de 2,77% no mês e cai 5,80% no ano. Seguimos otimistas e acreditamos que tanto as ações como os fundos de investimento imobiliário devem se beneficiar do provável relaxamento da política monetária que veremos a partir do fim do primeiro trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

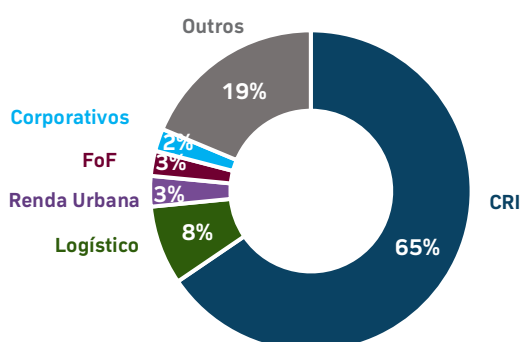
Equipe de Gestão Hedge Investments

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

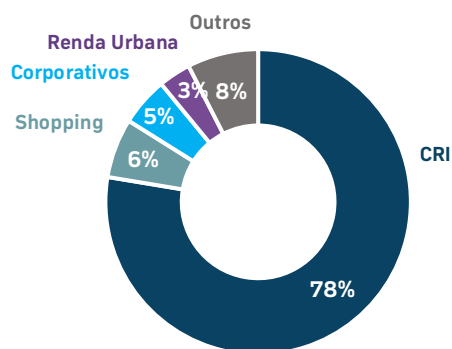
Durante o mês de outubro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 0,02%, acumulando alta de 6,66% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 12,4 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 65% de todo volume captado no ano. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,8bi.

VOLUME CAPTADO EM 2022



VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 12,4 bi

OFERTAS 400
R\$ 8,1 bi

OFERTAS 476
R\$ 0,7 bi

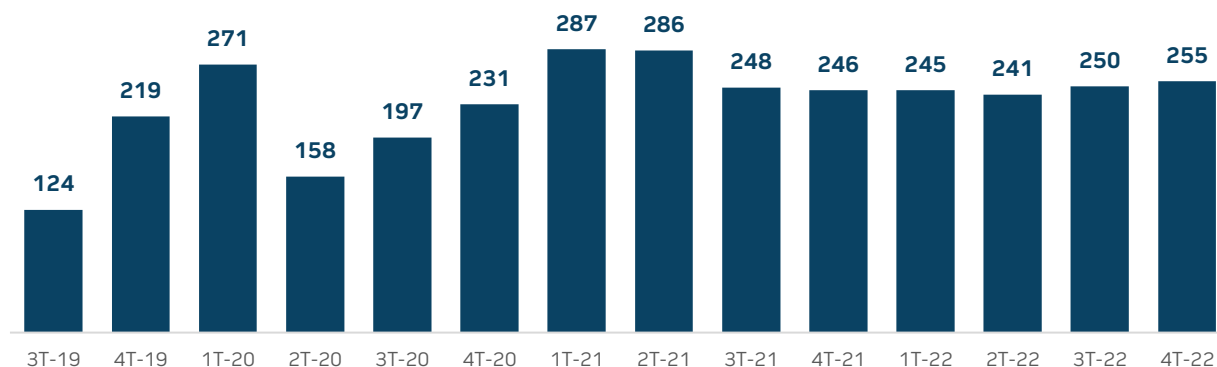
OFERTAS PIPELINE (outubro-22)
R\$ 8,8 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/10/2022.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 255 mi em outubro.

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



Fonte: Hedge, Economática

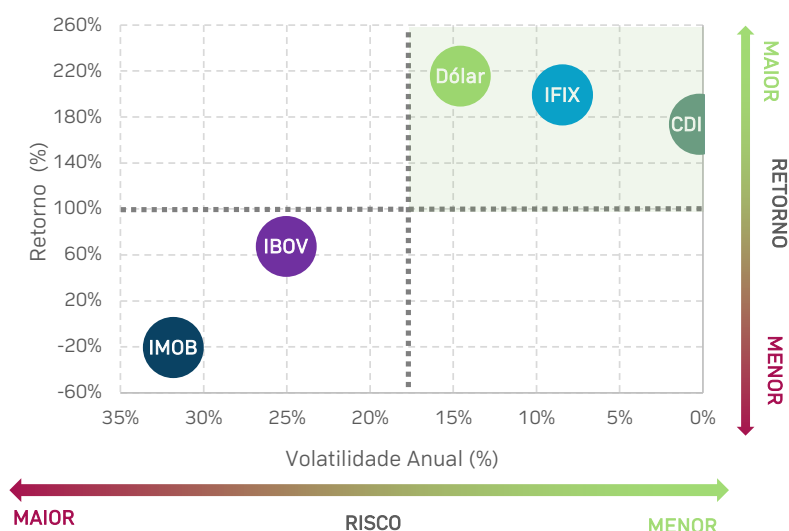
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,95 milhão de investidores em outubro de 2022, um aumento de 29% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 37 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% da posição em custódia. 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 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.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a out/22)



Volatilidade		
ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	4,33%	20,30%

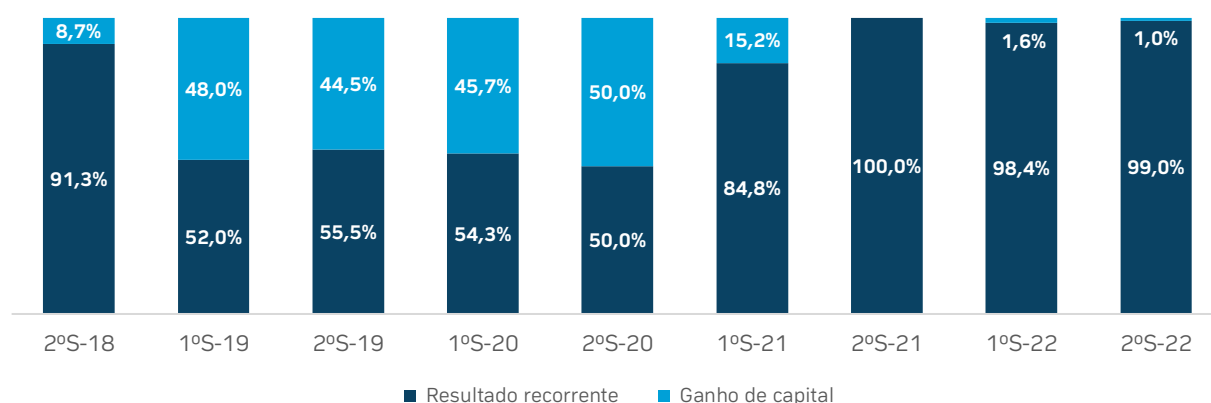
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/10/2022

HEDGE TOP FOFII 3

MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

O terceiro trimestre de 2022 se mostrou desafiador para os gestores de fundo de fundos, uma vez que os preços descontados de muitos FII dificultaram a realização de lucros, impactando negativamente os rendimentos distribuídos pelos FOFIIs. Este cenário fica claro pelo gráfico abaixo que demonstra a participação do ganho de capital no resultado do fundo a cada semestre:

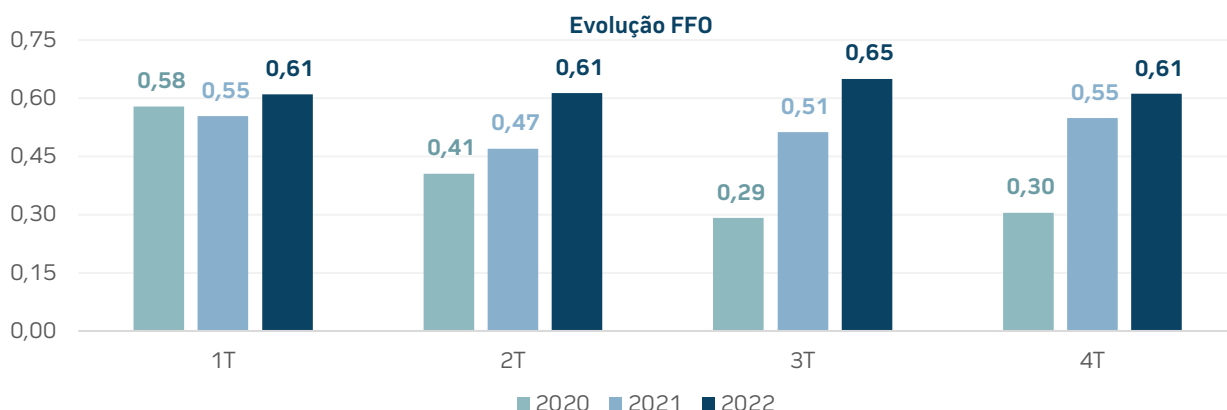
Composição do resultado



Ao longo dos últimos meses temos observado uma recuperação nos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Esta retomada, em conjunto com as movimentações que realizamos no portfólio, impactaram positivamente o resultado recorrente do HFOF em aproximadamente +21%, se comparado o FFO de 2022 com o mesmo período do ano passado, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração de receitas destes ativos.

Com isto, **elevamos o patamar de dividendos mensais e seguiremos avaliando ao longo do 2º semestre.**

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.



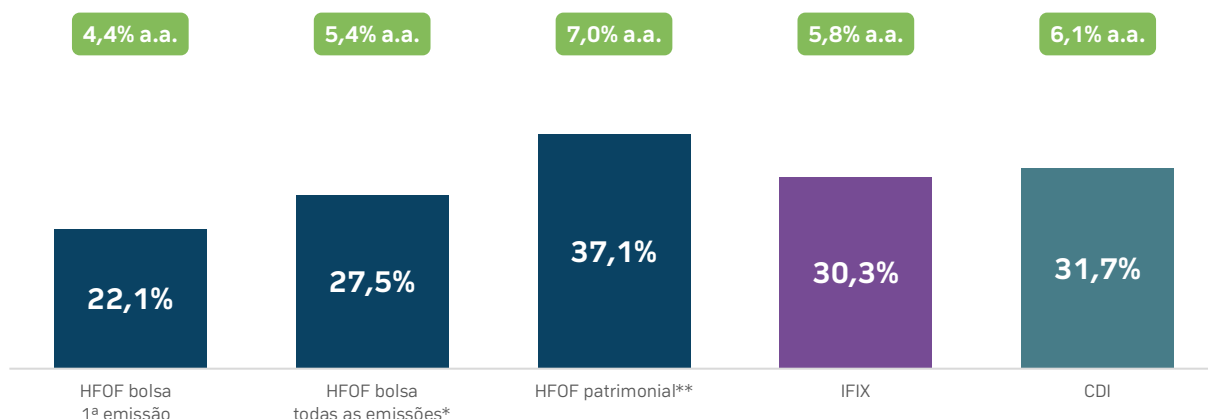
Fonte: Hedge. Data Base: outubro-22.

HFOF – PRINCIPAIS RESULTADOS

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 37,1%, enquanto o retorno do IFIX foi de 30,3%, ou seja, o investidor que delegou ao HFOF a alocação na classe de ativo fundos imobiliários teve uma valorização patrimonial mais eficiente do que se tivesse realizado de forma passiva tendo como referência o índice da B3.

Para o investidor que nos acompanha **desde o início do fundo**, em fevereiro de 2018, **o HFOF entregou um rendimento médio de R\$ 0,69/cota/mês** ao longo dos seus 57 meses de vida.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/10/2022

*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, provisionados e os custos de emissão.

INVESTIMENTOS EM FUNDOS DE FUNDOS

O investimento em fundos de fundos imobiliários possui diversos diferenciais, dos quais destacamos, entre outros:

- (i) a gestão de uma equipe profissional especializada, que realiza as análises e negociação dos ativos;
- (ii) a diversificação do investimento, ao comprar com um único fundo uma cesta de ativos;
- (iii) o acesso a investimentos exclusivos, que não são distribuídos ao público em geral;
- (iv) a possibilidade de ativismo pela gestão, de forma a extrair resultado adicional.

Apesar dos itens acima, alguns investidores preferem investir diretamente nos ativos, dentre outras razões por entenderem que a taxa de administração do FOFII gera uma ineficiência no processo.

Por isso, gostaríamos de fazer uma provocação sobre o tema.

Considerando o patamar de desconto sobre o valor patrimonial em que os fundos de fundos negociam atualmente, **é possível que o investidor possua um retorno superior do que comprando os ativos individuais, já descontadas as taxas do fundo.**

Como exemplo, ao comprar o HFOF no fechamento de julho, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 9,1%, superior aos 8,8% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo.**² Para esse estudo, foi considerado o desconto em bolsa em relação ao valor patrimonial, os custos do fundo, o valor de fechamento dos ativos em agosto e os rendimentos distribuídos em setembro.

Além do desconto do HFOF de 7,1% em bolsa versus seu valor patrimonial (calculado pelo valor de fechamento em bolsa de cada posição detida pelo fundo), os ativos investidos também negociam abaixo do seu valor patrimonial e por vezes inclusive abaixo de seu custo de reposição.

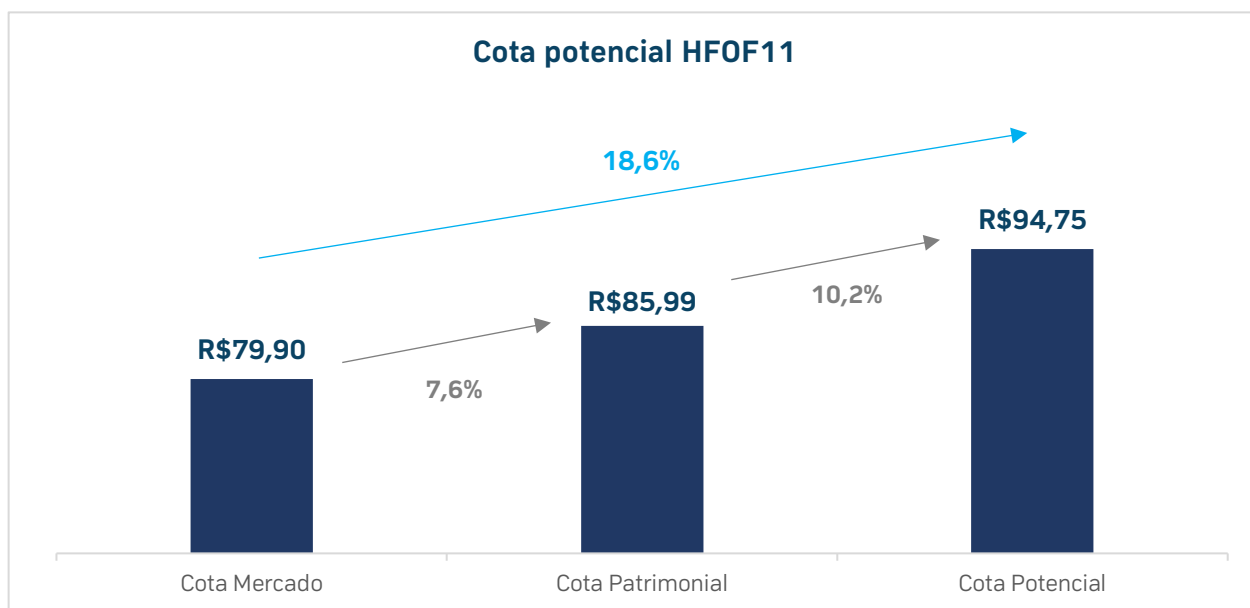
Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 94,75, um **potencial upside de 18,6%** em relação a cota de R\$ 79,90 no fechamento de outubro.³

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

¹ FOFIIs que compõem o IFIX, ponderados pela sua participação

² A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de um FOF, já líquido da taxa de administração correspondente, com o rendimento recebido em setembro ao investir nos mesmos ativos pelo valor de fechamento de 30 de setembro de 2022.

³ Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 31 de outubro de 2022 e o valor patrimonial de 30 de setembro de 2022, último disponível.





	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	30,91%	-13,72%	-7,08%	-19,82%	24,72%
Mobiliários	21,28%	-1,38%	-7,08%	-8,36%	9,13%
Logístico/Industrial	19,27%	-10,92%	-7,08%	-17,22%	20,80%
Renda Urbana	13,16%	-6,31%	-7,08%	-12,95%	14,87%
Shopping	11,89%	-14,18%	-7,08%	-20,26%	25,41%
Outros	2,32%	11,34%	-7,08%	3,46%	-3,35%
Caixa e Provisões	1,17%	0,00%	-7,08%	-7,08%	7,62%
Total	100,00%	-9,25%	-7,08%	-15,67%	18,58%

HFOF INVESTINDO EM OUTROS FOFs

Considerando o exposto acima, ao entendermos que o preço dos ativos estava abaixo do seu valor justo e não ser permitida a recompra de suas próprias cotas, a equipe de gestão do HFOF decidiu iniciar uma pequena posição em FOFs, aproveitando o elevado desconto que os FOFs negociavam em relação ao seu valor patrimonial.

Alguns investidores questionaram o investimento de um FOF em outro FOF, com uma camada adicional de cobrança de taxa de gestão.

A equipe de gestão possui uma visão 'agnóstica' em relação aos ativos a serem investidos, sempre buscando a melhor relação risco x retorno. Entendemos que esse investimento conseguirá captar melhor a elevação do IFIX, após uma sinalização de que estamos próximos do término da elevação da taxa de juros.

Através do investimento em FOFs com desconto, foi possível ao HFOF obter um rendimento 15% superior do que se investisse diretamente nos ativos detidos pelos FOFs⁴.

⁴ A comparação considera o rendimento recebido pelo HFOF ao comprar cotas dos FOFs investidos, já líquidos da taxa de administração correspondente, com o potencial rendimento recebido em agosto ao investir nos ativos e proporções publicados nos informes trimestrais de junho de 2022, pelo valor de fechamento de 29 de julho de 2022.

CJCT11 – AMORTIZAÇÃO PARCIAL

Ao longo do último ano montamos uma posição no fundo Cidade Jardim Continental Tower (CJCT), ativo de alta qualidade, negociado abaixo do seu custo de reposição, e que vem passando por um reposicionamento organizado pelo seu time de gestão.

Foram R\$ 43,1 milhões alocados no ativo, nos tornando assim um dos seus principais investidores.

Entendemos ser um case em que a gestão imobiliária ativa vem agregando bastante valor ao investimento, detalhado no [link](#) do seu relatório.

Recentemente, o fundo aprovou em assembleia de cotistas o desinvestimento de 3 andares com subsequente amortização parcial de recursos, em patamar de preço 32,92% superior à avaliação do ativo, e corresponde a um valor de cota de R\$ 100,12, caso a totalidade do imóvel fosse negociada nesta mesma referência.

Se mantida essa precificação na venda dos demais conjuntos, o investimento poderá trazer ao HFOF um lucro de aproximadamente R\$ 20,6 milhões, correspondente a R\$ 0,89/cota.

Tão logo o processo seja concluído, traremos mais detalhes sobre os resultados obtidos.

Cases como estes nos indicam que é possível colher resultados positivos, mesmo em um mercado macro/micro adverso.

É possível realizar uma gestão ativa, mesmo em um fundo considerado passivo.

PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

Durante o mês de outubro, negociamos R\$ 45,2 milhões em cotas de fundos imobiliários, sendo R\$ 28,5 milhões em aquisições e R\$ 16,7 milhões em vendas.

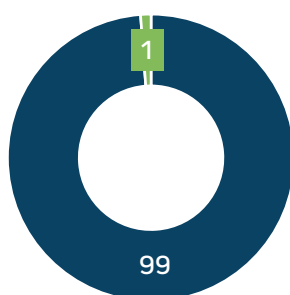
Continuamos a redução em nossa posição no VBI Prime Properties (PVBI11). O portfólio possui ótima qualidade e localização, entretanto, após valorização desde julho decidimos migrar parte dos recursos para posições mais descontadas, que não acompanharam a correção do índice e apresentam maior potencial de retorno ajustado pelo risco em nossa visão. Também reduzimos alguns fundos imobiliários corporativos que apresentaram variação positiva das suas cotas acima da média da indústria, comprimindo assim o dividend yield destes ativos.

Na ponta das aquisições, entendemos que a queda no preço de alguns fundos de CRI indexados à inflação foram exageradas, considerando os indicadores que a deflação será temporária, e permitiu montarmos posições abaixo do valor patrimonial e que apresentam um retorno esperado de aproximadamente IPCA + 8% a.a. em ativos com alta qualidade de crédito, o que consideramos atrativo.

Além disso, ainda na ponta das aquisições, continuamos nossa estratégia de adquirir cotas de FOFs cujo preço em bolsa apresentava desconto significativo em relação ao valor patrimonial, em linha com o explicitado na seção “HFOF Investindo em outros FOFs” deste relatório.

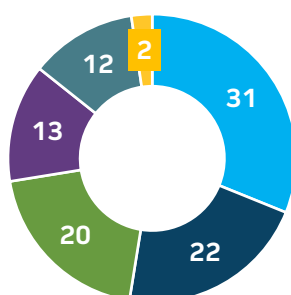
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



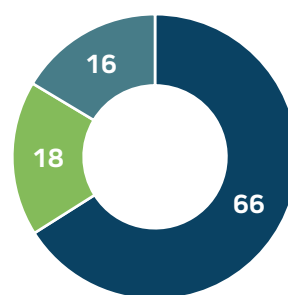
■ Fundos Imobiliários
■ Renda Fixa

Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



■ Corporativo ■ Mobiliários
■ Logístico-Industrial ■ Renda Urbana¹
■ Shopping ■ Desenvolvimento

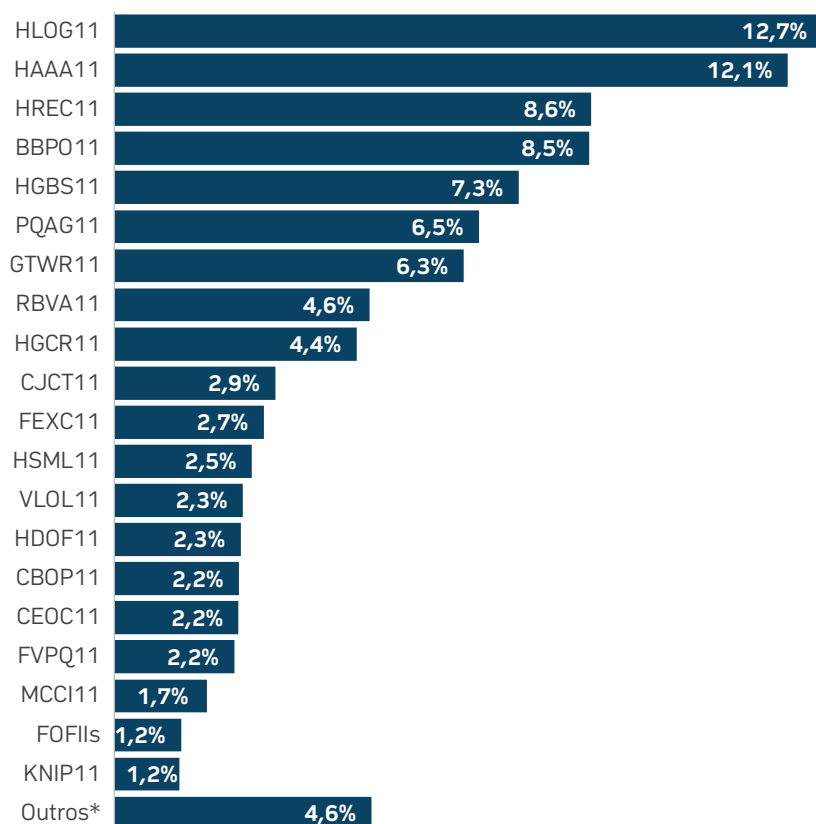
Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



■ Renda
■ Ganho de Capital
■ Renda e Ganho

¹ engloba sobretudo FIs dos segmentos de Varejo e Agências
Fonte: Hedge.

PARTICIPAÇÃO FII (% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO)



* Ativos que, individualmente, representam menos de 0,9% do PL do Fundo.

Fonte: Hedge.

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\$ 0,62 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2022. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2022.

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.

HFOF11	Out/22	2º Sem	12M	Início
Fundos Imobiliários	14.827.466	61.982.075	180.195.550	554.782.490
Rendimento	14.674.463	61.409.000	178.591.747	441.797.143
Ganho de Capital	153.494	574.703	1.605.962	129.777.033
IR Ganho de Capital	-491	-1.628	-2.160	-16.791.687
Receita Financeira	327.362	1.165.758	2.616.250	8.790.353
Renda Fixa	327.362	1.165.758	2.616.250	8.790.353
Total de Receitas	15.154.828	63.147.833	182.811.800	563.572.843
Total de Despesas	-951.395	-3.651.250	-11.308.636	-51.651.290
Resultado TOP FOFII 1	-	-	-	2.799.077
Resultado TOP FOFII 2	-	-	-	1.076.261
Resultado pós incorporação²	14.203.433	59.496.583	171.503.165	515.796.891
Rendimento³	14.260.000	57.040.000	167.382.618	498.140.007
Resultado Médio / Cota	0,62	0,65	0,62	0,73
Rendimento Médio / Cota	0,62	0,62	0,61	0,69

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\$ 27,1 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.

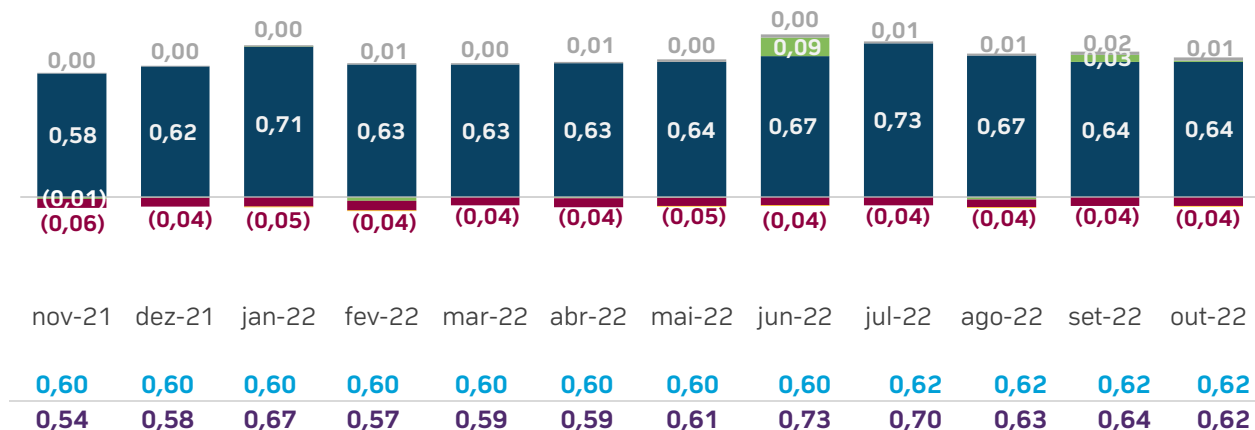
O resultado considera o número de cotas do fundo em cada mês para que seja possível a comparação do resultado do fundo.

Para fins desse relatório, os rendimentos obtidos através da liquidação de fundos foram considerados 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\$0,61/cota** no mês de outubro-22. 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 outubro o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,77 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos**.

Despesas FILs - Rendimentos FILs - Vendas FILs - IR Vendas Renda Fixa



Rendimento - Resultado

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	Out/22	2022
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	20,7	285,9
Volume médio diário (R\$ milhões)	1,0	1,4
Giro (em % do total de cotas)	1,1%	16,6%

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	Out/22	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	79,99	82,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,62	6,06	37,99
Dividend Yield	0,78%	7,39%	37,99%
Cota Venda (R\$)	79,90	79,90	79,90
Ganho de Capital	-0,11%	-2,56%	-20,10%
Retorno Total Bruto	0,66%	4,83%	17,89%
TIR bruta (Renda + Venda)	0,67%	5,01%	22,06%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,67%	5,01%	22,06%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	8,72%	6,05%	4,38%
% do CDI	73%	59%	84%

Fonte: Hedge / B3

GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	Renda Urbana
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
CJCT11	CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	Corporativo
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
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	Desenvolvimento
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico-Industrial
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	Mobiliários
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FII	Mobiliários
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Mobiliários
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA - FII	Logístico-Industrial
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
VLOL11	FDO INV IMOB - FII VILA OLIMPIA CORPORATE	Corporativo

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

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 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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br