

Hedge TOP FOFII 3 FII (HF0F11)

JANEIRO 2019

Relatório Gerencial

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

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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- 27 de 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 o (i) o patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso 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

COTA PATRIMONIAL

R\$ 97,54

COTA DE MERCADO

R\$ 97,45

VALOR DE MERCADO

R\$ 230 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

2.364.805

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.175

Palavra da Gestora

Cenário Macro e Político

Entramos em 2019 com uma expectativa muito positiva, com um novo governo e um novo Congresso que trabalharão em um alinhamento positivo, e apesar das cenas lamentáveis na eleição do Senado, o produto final nos parece favorável ao governo e às reformas.

As duas casas, Câmara e Senado, serão presididas por aliados do Governo que já assumiram publicamente sua posição de apoio às reformas.

Os primeiros rumores da proposta da Reforma da Previdência já circulam pela imprensa, indicando que o ministro Paulo Guedes deseja um pacote de medidas transformacional que traga uma economia de R\$ 1 trilhão ao longo dos próximos 10 anos. Temos consciência que essa primeira versão ainda não é a final que deverá ser proposta, mas a possibilidade de atacar pontos sensíveis de versões anteriores da reforma nos parece um indicador promissor.

Nossa opinião é que a equipe econômica vai procurar endereçar minimamente este projeto junto ao Congresso, antes de anunciar novas medidas econômicas que podem ajudar o quadro fiscal do país e sustentar o desenvolvimento de que tanto precisamos, como uma nova organização tarifária e revisão da política de desonerações e renúncia fiscal.

Esse foco inicial na Reforma da Previdência é importante porque essa é a “mãe” de todas as reformas e melhora muito a visão que os investidores estrangeiros têm do Brasil, com potencial para destravar os investimentos tão necessários para voltarmos a ter números mais expressivos de crescimento.

No cenário externo, destaque para o pronunciamento do presidente do Banco Central americano, Jerome Powell, que reverteu as expectativas do mercado ao indicar a possibilidade de estarmos próximos do fim do ciclo de aumento das taxas de juros nos Estados Unidos. Esse posicionamento acalmou os mercados, com as bolsas americanas apresentando vigorosa recuperação no mês de janeiro e, aqui no Brasil, cristalizou as expectativas de que as taxas de juros devam se manter inalteradas até o fim de 2019.

Fundos Imobiliários

Em janeiro-19 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve mais uma vez um desempenho positivo, acumulando 2,47% no mês, refletindo as perspectivas em relação a um novo governo com agendas reformistas e consequentemente a retomada dos investimentos e emprego nos próximos anos.

Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo em 2019 aproximadamente quatro vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

Classe de ativo	jan-19	2019	2018	2017	vol19	vol18	vol17
Ibovespa	10,82%	10,82%	15,03%	28,86%	17,51%	22,2%	19,2%
Ima-B	4,37%	4,37%	13,06%	12,79%	3,57%	5,4%	9,5%
IFIX	2,47%	2,47%	5,62%	19,45%	4,12%	5,0%	6,0%
CDI	0,54%	0,54%	6,42%	9,93%	0,00%	0,0%	0,1%
Dolar Ptax Venda	-5,75%	-5,75%	17,13%	1,50%	13,32%	13,6%	12,7%

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

Hedge TOP FOFII

Voltando as atenções ao Hedge TOP FOFII 3, o começo de ano foi movimentado. Durante o mês de janeiro, o Fundo teve uma atividade intensa de giro de suas posições, em linha com o movimento estratégico definido para o nosso portfólio. Foram R\$ 31,9 milhões de investimentos realizados e R\$ 27,3 milhões em vendas.

Com estas movimentações, fruto da gestão ativa, acreditamos ser possível entregar uma distribuição forte de rendimentos ao longo de 2019, suportada inclusive por lucros já realizados com venda de ativos, além de posicionar parte importante do portfólio do Fundo em posições de ganho de capital, que devem destravar valor, impulsionando positivamente a cota do HFOF.

O Fundo distribuirá R\$ 0,75 por cota de rendimento referente ao mês de janeiro, que representa um *dividend yield* de 0,81% 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 6,16%.

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.

Considerando o retorno total ajustado e excluindo os custos de distribuição da primeira emissão, a performance do Fundo desde o seu início foi de 9,91% versus 4,93% do IFIX, abrindo um importante alpha em relação ao benchmark e materializando o valor agregado da gestão ativa.

Com relação ao imposto de renda cobrado do Fundo, estamos acompanhando de perto o desenrolar do processo em que outro administrador obteve uma vitória na primeira instância com relação ao pagamento de imposto de renda nos ganhos de capital e tomando as medidas para buscar um ressarcimento de todo o imposto que já pagamos (R\$8 10 mil, equivalente a R\$0,34 por cota).

Informações adicionais na seção Rentabilidade desse relatório.

Para nós da Hedge, 2019 será um ano positivo para a indústria de FII, com juros estabilizados em patamares baixos e uma perspectiva de retomada do crescimento econômico, ancorado no aumento do investimento, do consumo e das empresas.

Desejamos um 2019 de muito sucesso!

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

Boa leitura!

Gestão Hedge Investments

Investimentos

Durante o mês de janeiro-19, o Fundo teve uma atividade intensa de giro de suas posições, em linha com o movimento estratégico definido para o nosso portfólio. Foram R\$ 31,9 milhões de investimentos realizados e R\$ 27,3 milhões em vendas.

Dentre as principais aquisições do mês, destaca-se o aumento da participação nos fundos imobiliários Cyrela Thera Corporate (THRA) e VBI FL 4.400 (FVBI), fundos proprietários de imóveis Triple A bem localizados, em linha com a estratégia de investimentos.

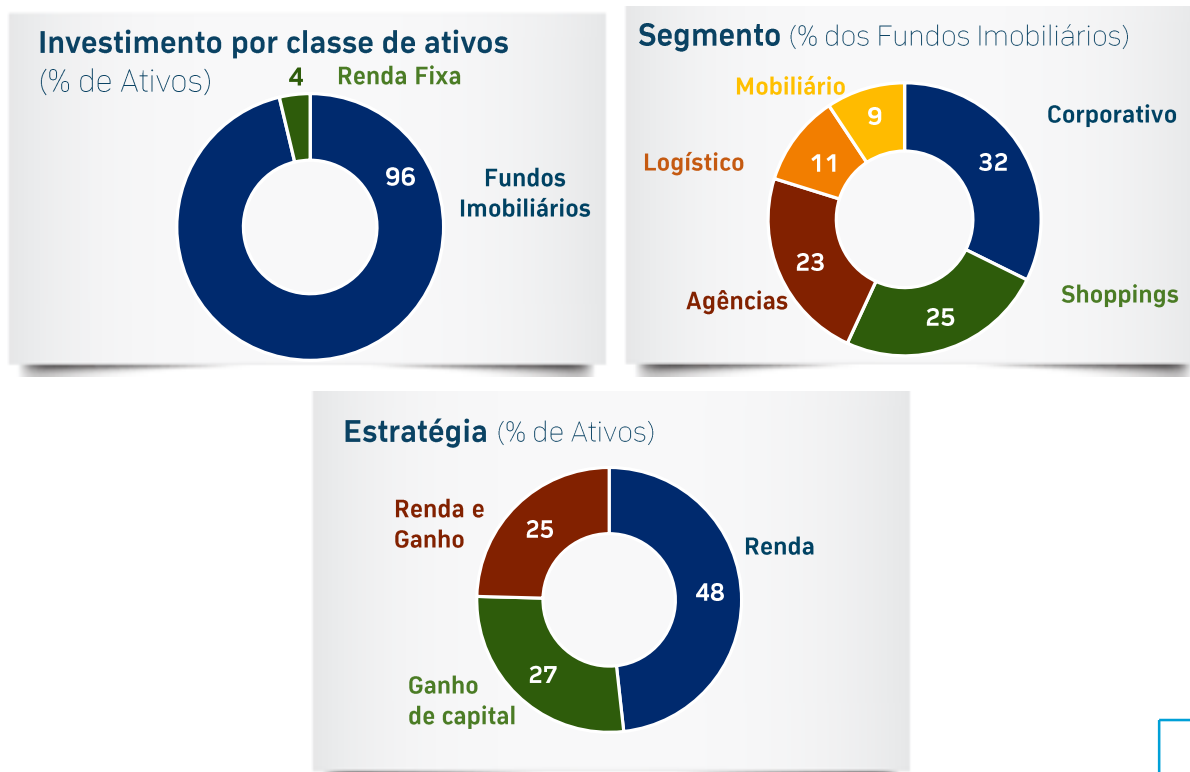
Aumentamos também nossa participação no BTG Pactual Corporate Office (BRCR), em que é esperada uma distribuição de rendimento relevante no curto prazo.

Do lado das vendas, concluímos o processo de saída do CSHG Logística (HGLG), zerando uma posição que montamos na última emissão de cotas do fundo, realizando uma taxa interna de retorno de 26,8% ao ano, considerando rendimentos e ganho de capital.

Dentre as principais vendas, destacam-se também, redução na posição de Hedge Brasil Shopping (HGBS), para fins de enquadramento, além de vendas de SDI Logística (SDIL), ao preço médio de R\$ 107,22/cota, papel em que aumentamos a exposição na emissão de cotas em dezembro-18 pelo valor de R\$ 91,17/cota, gerando assim um lucro imobiliário de 18% em aproximadamente um mês.

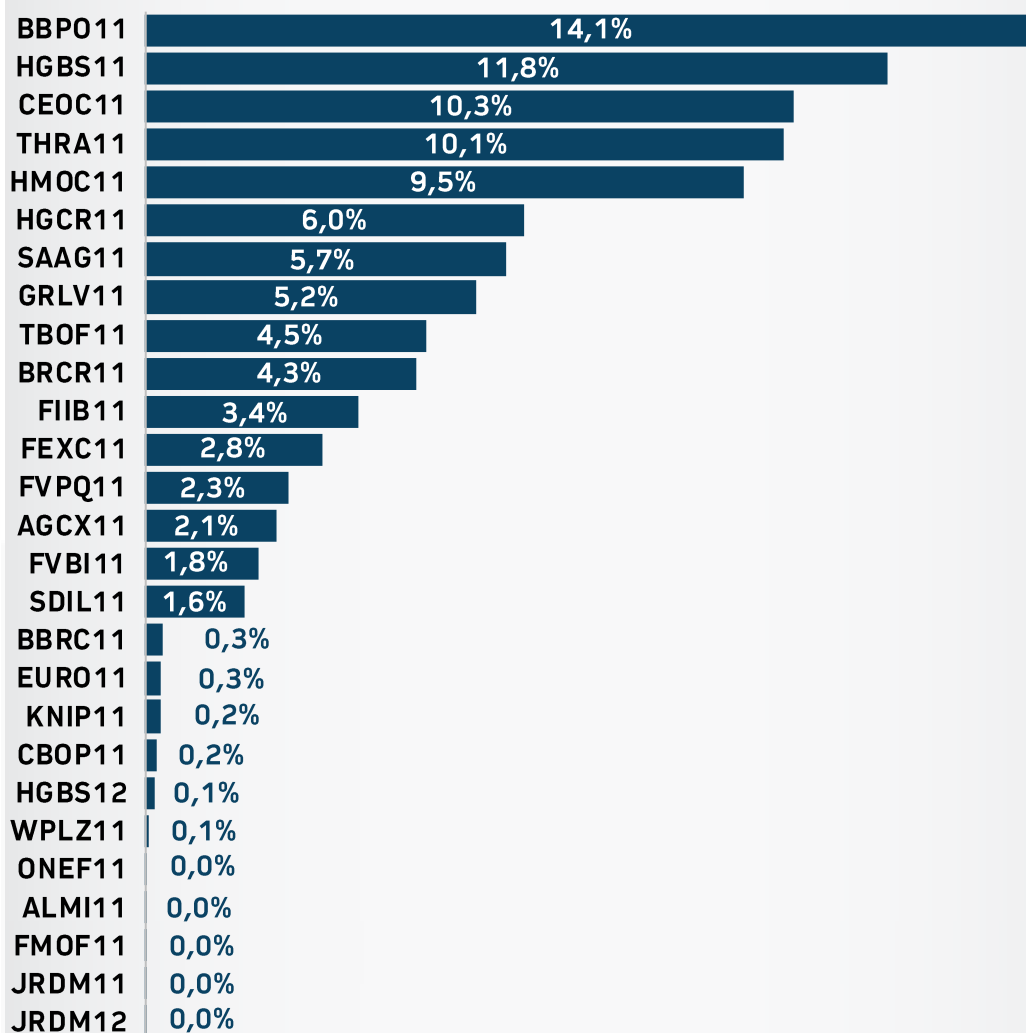
Com estas movimentações, fruto da gestão ativa, acreditamos ser possível entregar uma distribuição forte de rendimentos ao longo de 2019, suportada inclusive por lucros já realizados com venda de ativos, além de posicionar parte importante do portfólio do Fundo em posições de ganho de capital, que devem destravar valor, impulsionando positivamente a cota do HFOF.

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



Participação FII

(% do Patrimônio Líquido)



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.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,75 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2019. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2019, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2019.

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\$ 6,76 versus R\$ 6,49 previstos para os 11 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\$).

HFOF11	jan-19	1º Sem 2019	Início (27-fev)
Fundos Imobiliários	3.993.093	3.993.093	18.749.721
Rendimento	1.370.502	1.370.502	13.578.594
Ganho de Capital ¹	2.622.591	2.622.591	5.171.127
Receita Financeira	86.346	86.346	615.041
Renda Fixa	86.346	86.346	615.041
Total de Receitas	4.079.438	4.079.438	19.364.763
Total de Despesas	(119.202)	(119.202)	(1.176.475)
Resultado	3.960.236	3.960.236	18.188.287
Rendimento	1.773.604	1.773.604	15.384.181
Resultado Médio / Cota	1,67	1,67	0,72
Rendimento Médio / Cota	0,75	0,75	0,61

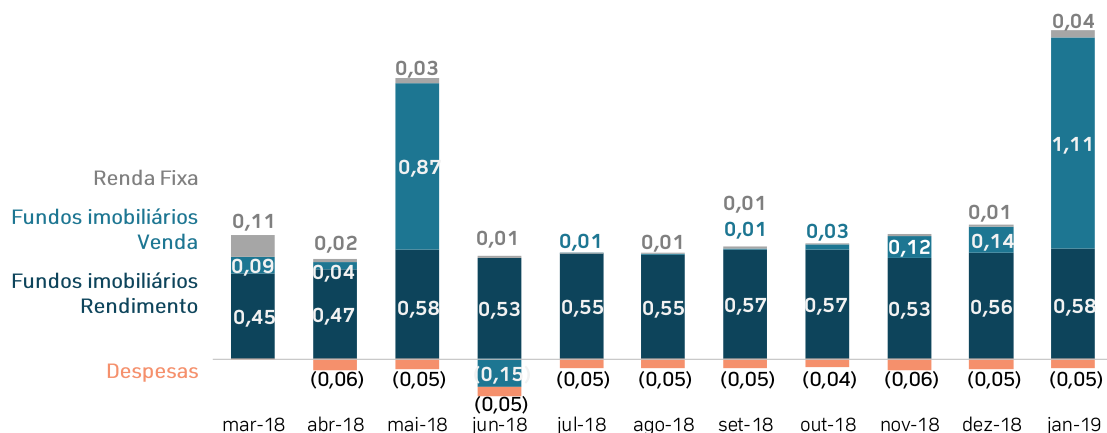
¹**Ganho de Capital:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda, quando aplicável. Importante notar que o imposto sobre o ganho de capital é pago no mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos na linha Ganho de Capital.

Fonte: Hedge / Itaú

O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês desde o início do Fundo em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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

Rendimento	0,50	0,55	0,85	0,87	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,75
Resultado	0,64	0,47	1,42	0,35	0,51	0,51	0,54	0,56	0,60	0,65	1,67

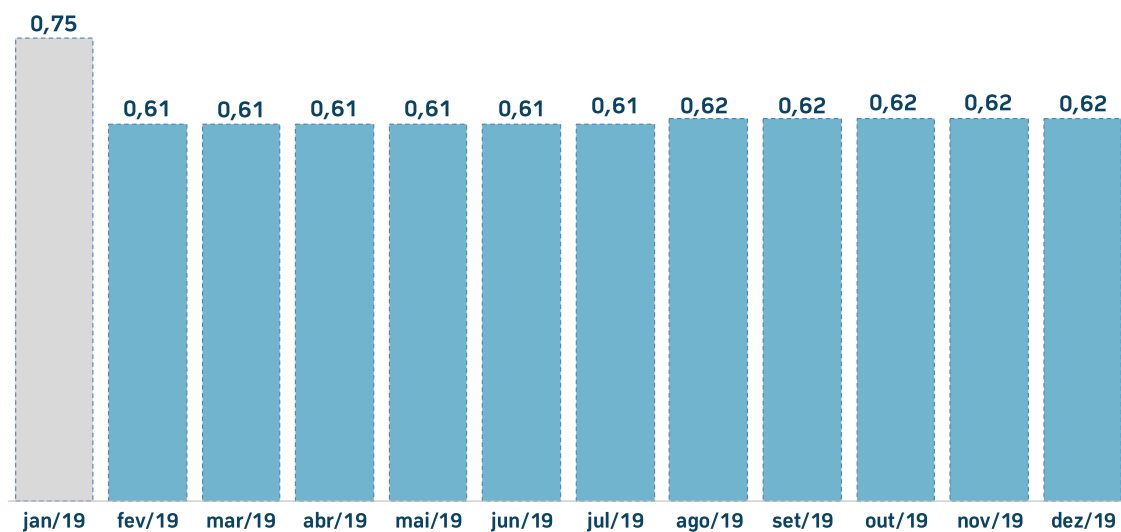


Fonte: Hedge

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

Com base nos rendimentos projetados dos FII investidos, lucros já realizados, ganhos de capital contabilizados na carteira do Fundo e estrutura de custos, acreditamos que será possível a distribuição de rendimentos para o ano de 2019 conforme abaixo indicado. A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Rendimentos projetados – R\$/cota



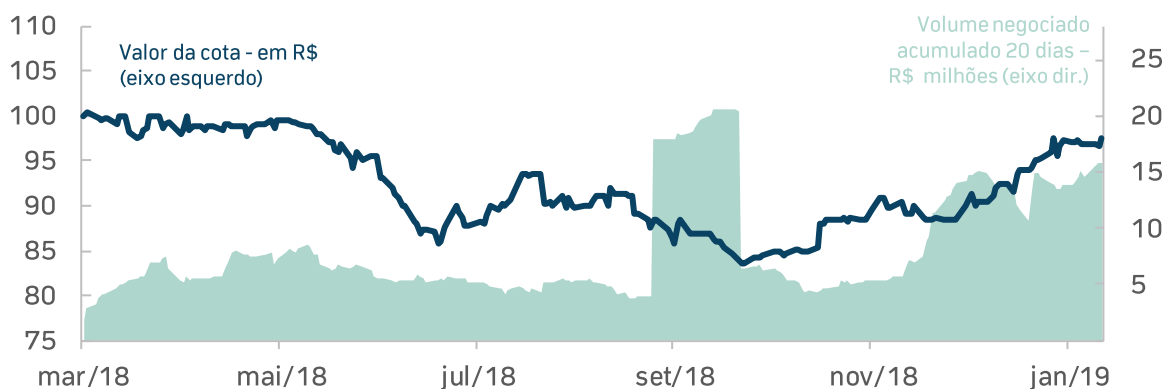
Fonte: Hedge

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 97,45, o que representa um valor de mercado do Fundo de R\$ 230 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 97,54.

Desde o início, o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 100,8 milhões (46,5% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	jan-19	2019	valor de mercado	quantidade de cotas do fundo	cota mercado	cota patrimonial
Presença em pregões	100%	100%				
Volume negociado (R\$ milhões)	16,5	16,5	R\$ 230 milhões	2.364.805 cotas (4.175 cotistas)	R\$ 97,45	R\$ 97,54
Giro (em % do total de cotas)	7,3%	7,3%				



Fonte: Hedge / B3 / Itaú

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.

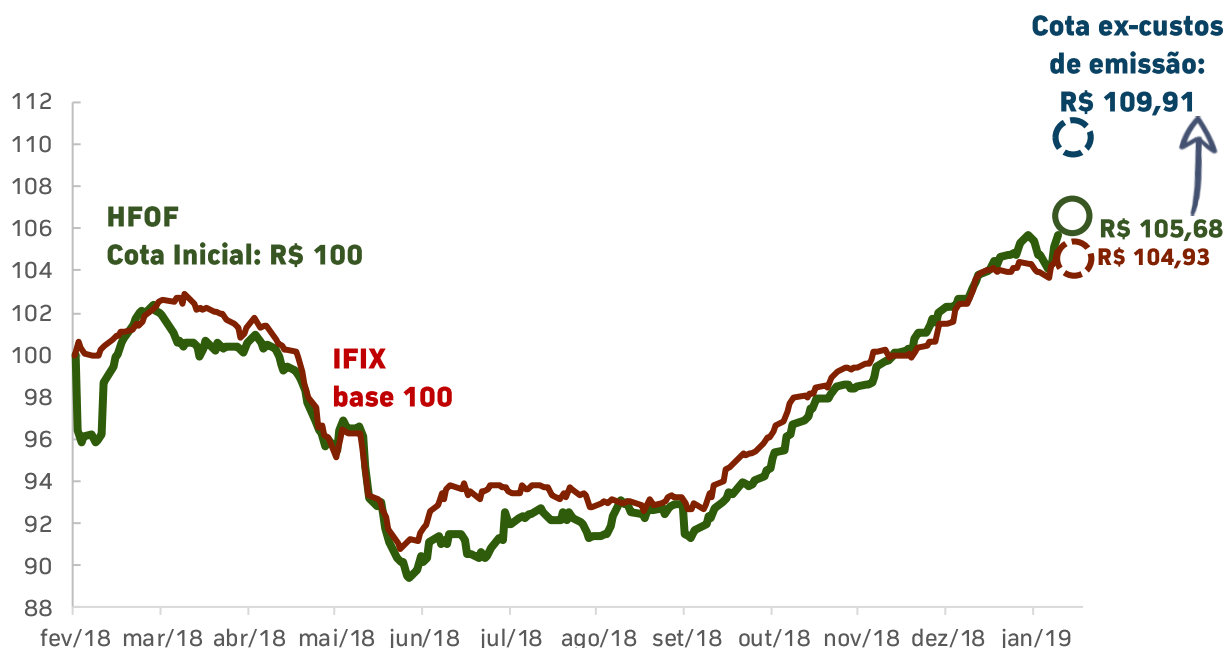
HEDGE TOP FOFII 3 FII	jan-19	2019	Início
Cota Aquisição (R\$)	92,50	92,50	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,75	0,75	6,76
Dividend Yield	0,81%	0,81%	6,76%
Cota Venda (R\$)	97,45	97,45	97,45
Ganho de Capital	5,35%	5,35%	-2,55%
Retorno Total Bruto	6,16%	6,16%	4,21%

139%
do CDI*

*Considera a rentabilidade do CDI a juros simples e uma alíquota de IR de 15%, 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.

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 9,91%, fruto do desempenho dos investimentos realizados. Neste mesmo período o IFIX teve uma valorização de 4,93%.



Documentos

- [REGULAMENTO VIGENTE](#)
- [PROSPECTO PRIMEIRA EMISSÃO](#)
- [MATERIAL PUBLICITÁRIO PRIMEIRA EMISSÃO](#)

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
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGBS12	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HMOC11	HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FDO INV IMOB	Shopping
JRDM11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
JRDM12	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
ONEF11	FDO INV IMOB THE ONE	Corporativo
SAAG11	SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	Agências
SDIL11	SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII	Logístico-Industrial
TBOF11	FDO INV IMOB - FII TB OFFICE	Corporativo
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo
WPLZ11	FDO INV IMOB - FII SHOPPING WEST PLAZA	Shopping



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.



hedge.

INVESTMENTS

■ Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br