

Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



ABRIL DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11	6
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	10
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	12
DESEMPENHO DO FUNDO	13
GLOSSÁRIO	16
DOCUMENTOS	17



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\$ 75,91

COTA DE MERCADO

R\$ 66,84

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,53 bi

QUANTIDADE DE COTISTAS

71.659

QUANTIDADE DE COTAS

23.012.000

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

Em abril podemos dizer que os mercados tiveram um mês de reversão do quadro que vínhamos assistindo no primeiro trimestre, especialmente em relação ao mês de março. Parece que finalmente os ambientes, político e econômico começam a se desenhar com mais clareza, fazendo com que as expectativas dos agentes financeiros se tornem mais assertivas e próximas da performance esperada em relação à sucessão de fatos que têm se configurado.

A maior reação veio do IFIX com alta no mês de 3,52%, passando a acumular uma perda de apenas 0,31% no ano. O IBOVESPA também teve um comportamento positivo, subindo 2,50% em abril e acumulando uma queda de 4,83% no ano. O mercado de juros teve um pequeno fechamento de taxa nos vértices mais longos (jan/26 em diante), ficando praticamente inalterado nos vencimentos mais curtos. O dólar sofreu desvalorização de 1,62% em relação ao real e acumula queda de 5,55% em 2023.

A mudança de humor já veio com o anúncio do IPCA de março que recuou de 0,84% em fevereiro para 0,71%. Esse resultado era praticamente o piso das expectativas de mercado e trouxe a inflação acumulada em doze meses, de 5,60% em fevereiro, para 4,65% em março, ou seja, pela primeira vez desde fevereiro de 2021 a inflação ficou dentro do teto de tolerância da meta de inflação para 2023 que é de 4,75%. Na sequência tivemos a entrega do projeto do novo arcabouço fiscal para o Congresso. Como anunciado no fim de março, o texto prevê aumento de gastos em até 70% da variação das receitas do ano anterior, mas com crescimento real limitado entre 0,60% e 2,50%. Outros pontos relevantes do projeto de lei complementar são a fixação de um intervalo para a meta do resultado primário, prevendo um resultado ao redor de 1% de superavit primário para 2026, último ano de mandato do presidente Lula, com a ressalva que existirá um intervalo de tolerância de 0,25%. Existem várias críticas ao projeto do governo, principalmente por haver uma dependência grande de um aumento significativo de arrecadação para que a linha proposta se verifique, mas não resta dúvida que existe um movimento em direção a alguma disciplina fiscal. Não estamos tratando de um novo teto de gastos, mas sim da construção de um conjunto de regras que buscam colocar o governo dentro de um regime fiscal pré-determinado. A verdade é que o desafio de se arrecadar mais de R\$ 150 bilhões adicionais em 2023 para zerar o déficit primário é gigantesco, principalmente sem aumento de impostos, mas o governo deve conseguir nos Tribunais Superiores a exclusão dos benefícios relacionados ao ICMS da base de cálculo para a tributação federal (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSSLL) e com isso mostra ser realmente possível buscar recursos através da reoneração de certos setores da economia, como previsto. Portanto, pode ser que o novo arcabouço fiscal não consiga estabilizar em um primeiro momento a relação dívida/PIB, mas sem dúvidas deve contribuir para mantê-la sob controle.

Tivemos notícias positivas vindas da reunião do COPOM, que apesar da manutenção da taxa SELIC em 13,75%, adotou uma retórica mais amena, reconhecendo que existe algum esforço fiscal do governo e até elogiando alguns pontos da PEC. Da mesma forma, a reunião do FED, Banco Central americano, terminou com mais um aumento de 0,25% na taxa de juros dos EUA, mas sinalizou que devemos ter uma pausa a partir de agora para avaliação da reação da inflação americana ao forte aumento de juros promovido até aqui. Com isso o juro real brasileiro vai se mantendo bem acima das principais economias do mundo, abrindo espaço para o início de um ciclo de corte de juros pelo Banco Central do Brasil. Contribuem para a nossa visão em relação à necessidade de iniciarmos um período de relaxamento monetário promovido pelo Banco Central o fato de as commodities terem iniciado um ciclo de baixa, com queda expressiva de preços de grãos e carnes, por exemplo, além do petróleo que caiu em abril apesar do corte de produção patrocinado pela OPEP no início do mês passado. Reconhecemos que a inflação de serviços ainda se mantém resiliente, mas o impacto da atual taxa de juros já se manifesta e desacelera diversos setores da economia, como a indústria por exemplo.

Nossa leitura é que estamos em um momento de reversão dos principais indicadores e mercados. O comportamento em abril foi apenas o início de uma nova realidade que se avizinha. Devemos ter uma sequência de eventos que nos levará ao início dos cortes de juros já na reunião de agosto do COPOM. Em maio, devemos ter a aprovação pela Câmara do projeto de lei complementar do novo arcabouço fiscal. Em junho teremos a aprovação dessa lei no Senado Federal e, provavelmente, o Conselho Monetário Nacional deve decidir por uma



revisão das metas de inflação para 2024 e 2025 e pelo estabelecimento da meta para 2026. Cabe aqui uma reflexão: o regime de metas de inflação teve início em 1999; nesses 24 anos tivemos a inflação efetiva do ano calendário abaixo de 4,00% apenas três vezes, em 2006 (3,14%), 2017 (2,95%) e 2018 (3,75%), sendo que a forte recessão do período 2014 a 2016 impactou definitivamente a inflação de 2017 e 2018. Indo adiante nessa análise, o intervalo da meta, hoje em 1,50% foi de 2% em 15 anos e de 2,50% em três anos, por fim, a meta de 2024 foi definida em junho de 2021, portanto sob forte impacto da pandemia e antes da volta das tensões geopolíticas que vivemos hoje e que, sem dúvida, afetam preços, devido a um maior protecionismo e interrupção de cadeias produtivas. Por último, para não nos alongarmos muito, temos que lembrar que a economia brasileira é uma das mais indexadas do mundo, sendo que salários e aluguéis têm reajustes quase automáticos pela inflação passada, o que sempre dificulta a queda dos preços captada pelos índices de inflação. Nossa expectativa é que tenhamos a meta de 2024 alterada para algo ao redor de 4,0%, tornando necessário o início imediato do corte de juros. Alguns estudos nos mostram que a manutenção dos juros no patamar de 13,75% até o fim de 2024 nos levaria a uma inflação muito próxima ou até abaixo dos 3,0%, meta atual para 2024. Já na hipótese de seguirmos um ritmo de cortes semelhante àquele previsto na pesquisa FOCUS do BACEN teríamos uma inflação ao redor de 3,75%. A verdade é que o ganho em termos de melhora no índice de inflação é mínimo e a contrapartida desse cenário deve ser assistirmos um quadro recessivo se instalando e agravando uma situação que já não está boa, como indicam dados recentes, como aqueles que mostram que hoje o país já vive um momento de inadimplência recorde com 43,40% dos brasileiros com mais de 18 anos tendo deixado de pagar dívidas. Não podemos descartar também um aumento da banda ou ainda a flexibilização do prazo da meta para um período diferente do ano calendário. Se precisamos de um aumento de arrecadação para cumprir as metas previstas pela PEC do arcabouço, seguramente não será promovendo uma recessão que conseguiremos esse resultado. Gostaríamos de trazer aqui ([link](#)) a opinião do ilustre economista Fábio Giambiagi, em artigo publicado em 05 de maio passado no jornal O Estado de São Paulo, que nos traz uma visão muito rica sobre esse assunto para dividir com vocês.

Finalizando, acreditamos que os mercados de renda variável terão um comportamento bastante positivo ao longo dos próximos meses e que assistiremos a uma queda da SELIC entre 175 e 225 bps até o final do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

DESTAQUES DA CARTEIRA

- MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA NO MÊS

Durante o mês de abril, reduzimos em R\$ 4,7 mi a exposição em fundos de CRI que acreditamos contar com menor potencial de valorização considerando os preços praticados atualmente.

As vendas foram realizadas para gerar disponibilidades para investimentos em FOFs que negociavam com descontos significativos, apresentando yield similar ao dos fundos vendidos, porém com maior potencial de ganho de capital no médio prazo.

Ao todo, no mês, negociamos R\$15,5 milhões, sendo R\$8,8 milhões em aquisições e R\$6,7 milhões em vendas.

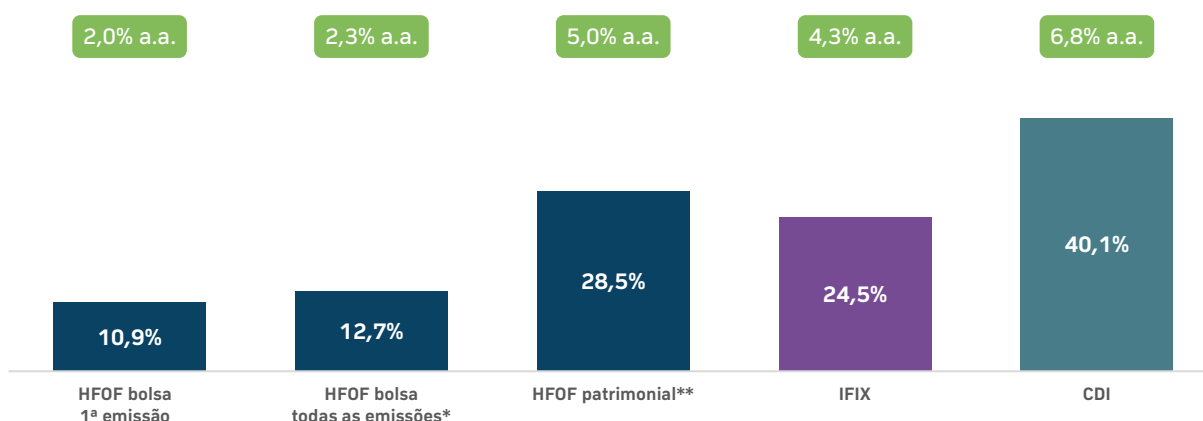
Apesar do prejuízo caixa realizado no mês, como pode ser observado nas seções subsequentes desse relatório, as movimentações objetivaram ajustar o portfólio do HFOF, buscando maior retorno no médio e longo prazo. Cabe destacar, também, que o fundo possui R\$ 0,69/cota de resultado acumulado, além de receitas contratadas previstas para o semestre, como os ganhos com as amortizações dos fundos CJCT11 e VL0L11 mencionados em relatórios anteriores, que poderão ser utilizados para dar continuidade ao movimento de ajuste do portfólio atual e mantendo uma geração de resultado recorrente competitivo.

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

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos, apresentou um retorno de 28,5%, enquanto o retorno do IFIX foi de 24,5%, 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\$ 0,68/cota/mês** ao longo dos seus 62 meses de vida.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 28/04/2023

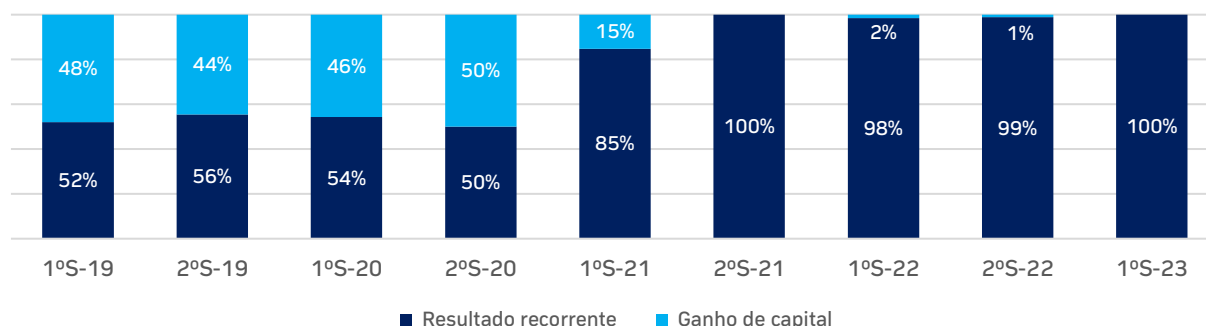
¹ HFOF bolsa Todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

² 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.

MENOR DEPENDÊNCIA DO GANHO DE CAPITAL

Desde 2021 o mercado de fundos imobiliários 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 FOFIs. 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

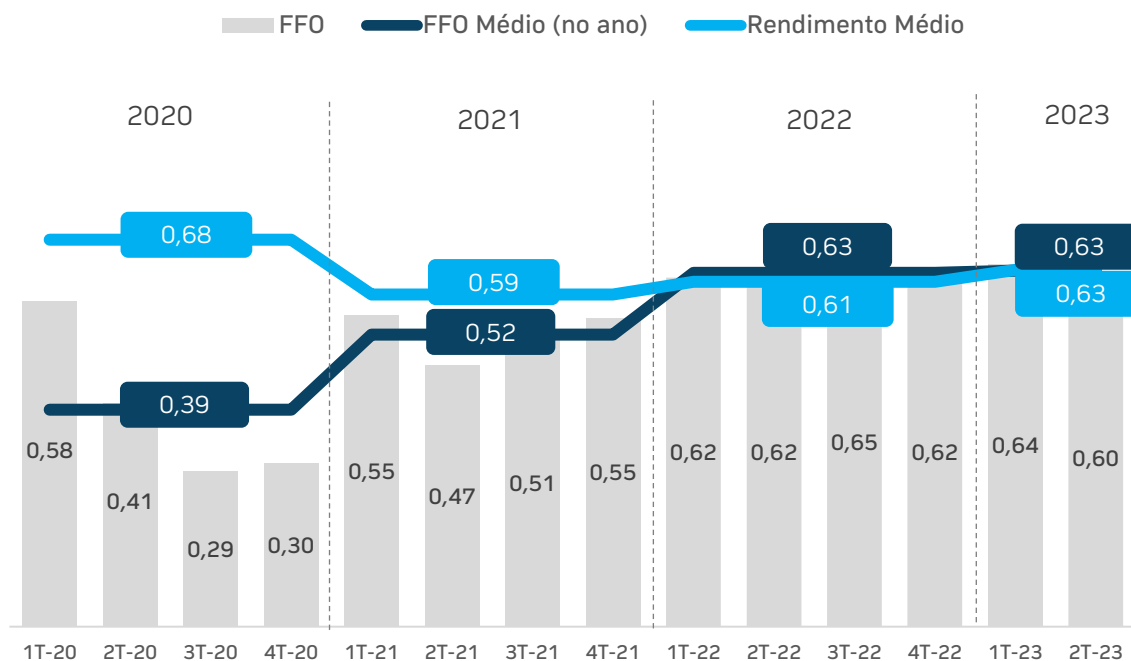


Ao longo dos últimos meses temos observado uma recuperação nos rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários. Esta retomada, em conjunto com as movimentações que realizamos no portfólio, impactaram positivamente o resultado recorrente do HFOF, o que reforça nossa confiança na capacidade de geração de receitas destes ativos. Durante o ano de 2022, o HFOF apresentou um aumento no seu FFO médio de 21,1% se comparado ao FFO médio do ano anterior.

Com isto, elevamos o patamar de dividendos mensais e seguiremos avaliando ao longo dos próximos meses.

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

Evolução FFO x Rendimento (R\$/cota)



INVESTIMENTO EM FUNDO 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 FOFI 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 março, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 11,2%, superior aos 10,1% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo.**¹ 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 março e os rendimentos distribuídos em abril.

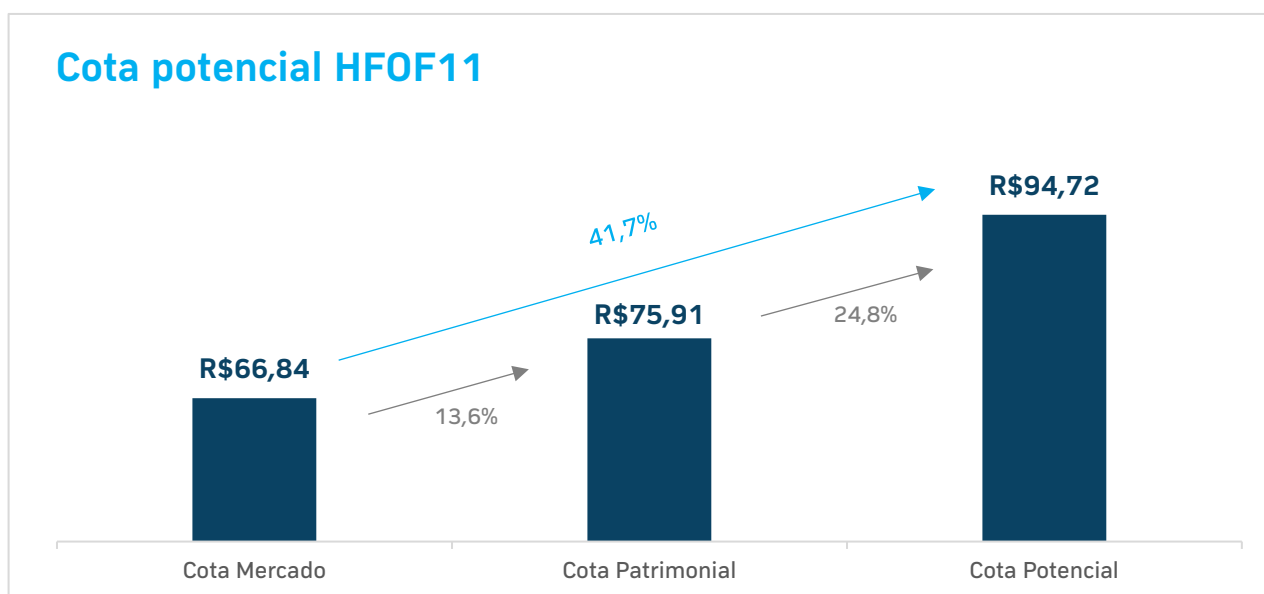
Além do desconto do HFOF de 11,9% em bolsa versus seu valor patrimonial (calculado pelo valor de fechamento em bolsa de cada posição detida pelo fundo), os ativos investidos também negociam abaixo do seu valor patrimonial e por vezes inclusive abaixo de seu custo de reposição.

Se os ativos do HFOF fossem marcados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 94,72, um **potencial upside de 41,7%** em relação a cota de R\$ 66,84 no fechamento de abril.²

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

¹ A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de HFOF, já líquido da taxa de administração correspondente, com o rendimento recebido em abril-23 ao investir nos mesmos ativos pelo valor de fechamento de 31 de março de 2023.

² Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa das cotas em 28 de abril de 2023 e o valor patrimonial de 31 de março de 2023, último disponível.



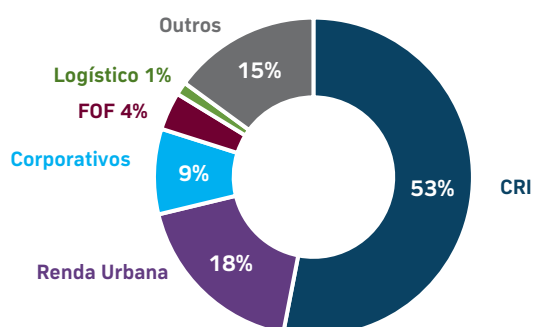
Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Corporativo	28,30%	-28,82%	-11,95%	-37,32%	59,54%
Mobiliários	22,03%	-9,88%	-11,95%	-20,64%	26,01%
Logístico/Industrial	19,55%	-23,89%	-11,95%	-32,98%	49,22%
Renda Urbana	14,13%	-13,06%	-11,95%	-23,44%	30,62%
Shopping	12,46%	-19,82%	-11,95%	-29,39%	41,63%
Outros	2,85%	17,61%	-11,95%	3,56%	-3,44%
Caixa e Provisões	0,68%	0,00%	-11,95%	-11,95%	13,57%
Total	100,00%	-19,86%	-11,95%	-29,43%	41,71%

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de abril de 2023, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 3,52%, acumulando no ano um retorno negativo de 0,31%.

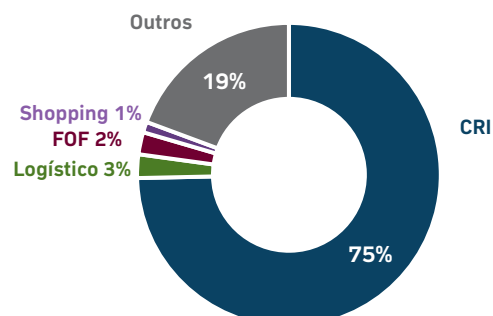
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$3,6 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,8bi.

VOLUME CAPTADO EM 2023



TOTAL CAPTADO
R\$ 3,6 bi

VOLUME PIPELINE EM 2023



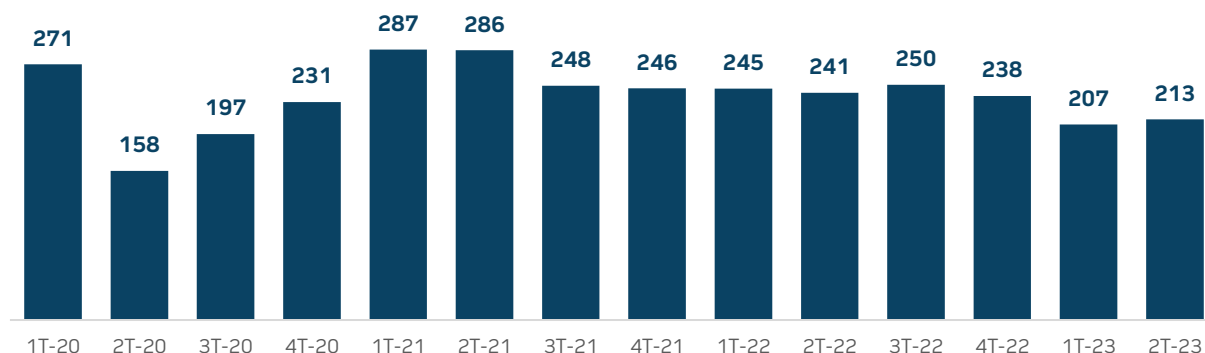
OFERTAS PIPELINE (abril-23)
R\$ 8,8 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 28/04/2023.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R\$ 213 mi no segundo trimestre de 2023, patamar que segue inferior ao observado em 2021 e 2022.

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

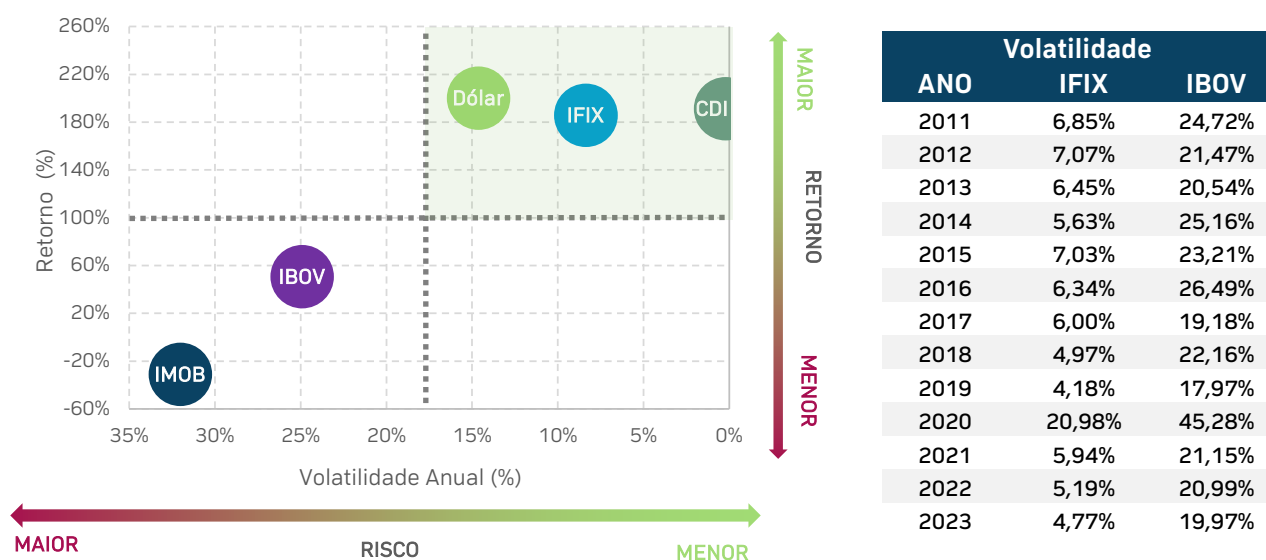


Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 2,13 milhões de investidores em abril de 2023, um aumento de 30% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 41 mil novos investidores na média de cada mês.

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 abr/23)



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 28/04/2023

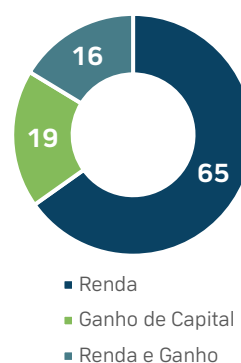
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

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

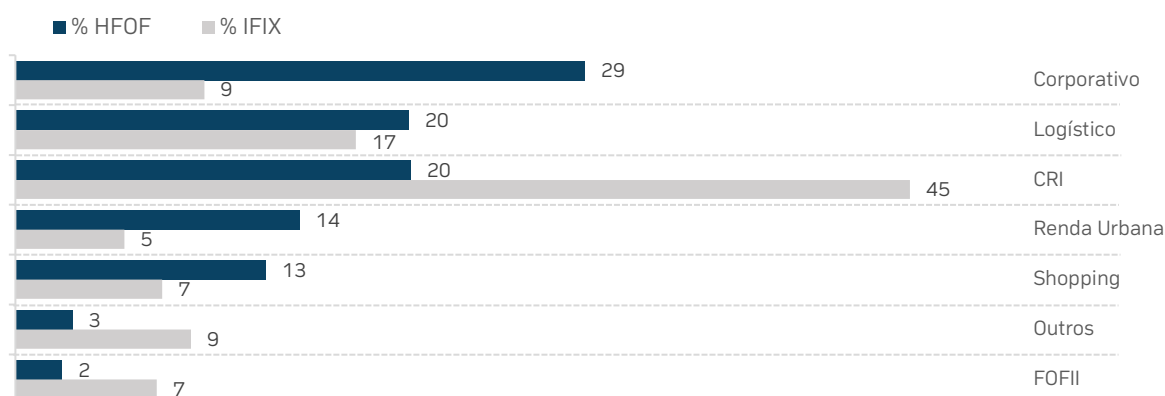
Investimento por classe de ativos (% de ativos)



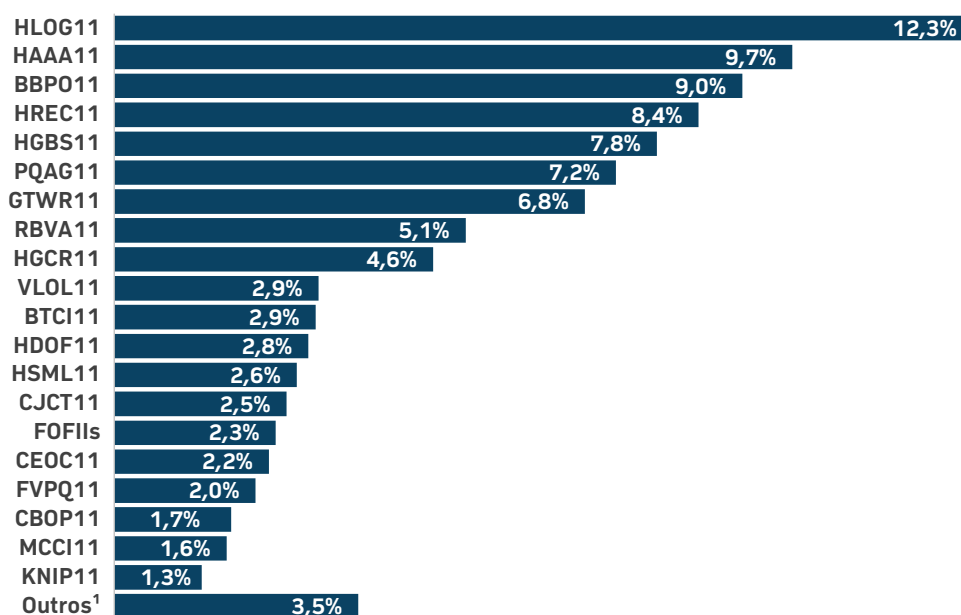
Estratégia (% dos fundos imobiliários)



Comparação Segmentos (% de ativos)



PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido)



¹ Ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% 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\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2023. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2023, aos detentores de cotas em 28 de abril de 2023.

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.

	abr/23	R\$/Cota	1º Sem 2023 ¹	R\$/Cota ¹
Fundos Imobiliários	14.229.249	0,62	14.650.801	0,64
Rendimento	14.503.518	0,63	15.181.705	0,66
Ganho de Capital ¹	-274.269	-0,01	-530.896	-0,02
IR Ganho de Capital	0	0,00	-7,925	0,00
Receita Financeira	120.645	0,01	137.218	0,01
Renda Fixa	120.645	0,01	137.218	0,01
Total de Receitas	14.349.894	0,62	14.788.019	0,64
Total de Despesas	-917.398	-0,04	-855.786	-0,04
Resultado	13.432.495	0,58	13.932.233	0,61
Rendimento³	14.497.560	0,63	14.497.560	0,63

¹ Valor médio do 1º semestre de 2023

² Ganho 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

³ Rendimento: 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)

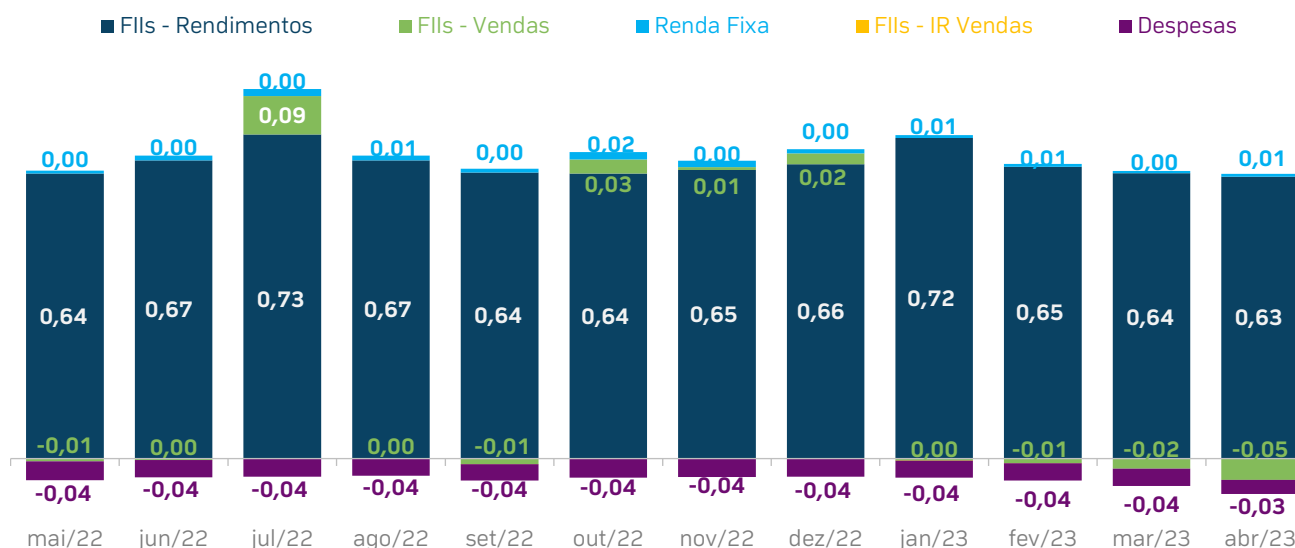
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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\$0,60/cota** no mês de abril-23. 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 abril o HFOF encerrou o mês com **R\$ 0,69 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos**.



	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Média 12m
Resultado	0,61	0,73	0,70	0,63	0,64	0,62	0,64	0,62	0,68	0,60	0,57	0,58	0,63
Rendimento	0,60	0,60	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63	0,62
Resultado Acumulado	0,53	0,66	0,74	0,75	0,77	0,77	0,79	0,79	0,83	0,80	0,74	0,69	-

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	abr/23	2023
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	25,5	111,1
Volume médio diário (R\$ milhões)	1,4	1,4
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	7,3%

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	2018	2019	2020	2021
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	100,00	92,50	126,99	105,00
Rendimento (R\$/Cota)	5,47	10,44	8,81	7,21
Dividend Yield	5,47%	11,29%	6,94%	6,87%
Cota Final em Bolsa (R\$)	92,50	126,99	105,00	82,00
Ganho de Capital	-7,50%	37,29%	-17,32%	-21,90%
Retorno Total Bruto	-2,03%	48,57%	-10,38%	-15,04%
TIR bruta Mercado	-2,08%	51,39%	-10,81%	-15,60%
CDI Bruto	5,29%	6,00%	2,76%	4,37%
TIR LÍq. Mercado	-2,08%	43,53%	-10,81%	-15,60%
CDI LÍq.	4,50%	5,10%	2,35%	3,72%
Cota Inicial Patrimonial ¹	96,40	96,30	115,73	99,77
Cota Final Patrimonial ¹	96,30	115,73	99,77	87,36
Dividend Yield	5,67%	10,84%	7,61%	7,23%
Dividend Yield Corrigido ²	6,03%	13,47%	7,75%	7,28%
Ajuste Impostos	0,37%	5,57%	-2,87%	0,13%
Variação Cota PL	-0,10%	20,18%	-13,80%	-12,44%
Retorno Patrimonial³	6,31%	39,22%	-8,92%	-5,03%
IFIX Bruto	2,40%	35,98%	-10,24%	-2,28%

HEDGE TOP FOFII 3 FII	2022	abr-23	YTD	Início ³
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	82,00	64,95	69,69	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	7,3	0,63	2,51	41,74
Dividend Yield	8,90%	0,97%	3,60%	41,74%
Cota Final em Bolsa (R\$)	69,69	66,84	66,84	66,84
Ganho de Capital	-15,01%	2,91%	-4,09%	-33,16%
Retorno Total Bruto	-6,11%	3,88%	-0,49%	8,58%
TIR bruta Mercado	-6,40%	3,90%	-0,50%	10,88%
CDI Bruto	12,29%	0,92%	4,20%	40,13%
TIR LÍq. Mercado	-6,40%	3,31%	-0,50%	10,88%
CDI LÍq.	10,45%	0,78%	3,57%	34,11%
Cota Inicial Patrimonial ¹	87,36	75,85	80,88	96,40
Cota Final Patrimonial ¹	81,51	76,54	76,54	76,54
Dividend Yield	8,36%	0,83%	3,10%	43,30%
Dividend Yield Corrigido ²	8,42%	0,86%	2,39%	46,55%
Ajuste Impostos	0,00%	0,00%	0,00%	2,51%
Variação Cota PL	-6,70%	0,91%	-5,37%	-20,60%
Retorno Patrimonial³	1,72%	1,77%	-2,99%	28,46%
IFIX Bruto	2,22%	3,52%	-0,31%	24,46%

126%
do CDI

2,0% a.a.

5,0% a.a.

¹ Cota Patrimonial: Cota patrimonial descontados os custos de emissão e incorporando os rendimentos a distribuir.

² Retorno patrimonial: retorno considera o investimento na cota patrimonial, os dividendos distribuídos e impostos pagos corrigidos pelo IFIX do período e a venda da cota patrimonial no encerramento do período, antes do anúncio da distribuição.

³ Cota PL inicial em 27/02/2018.

Fonte: Hedge / B3

GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB- FII	Renda Urbana
BTCI11	FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	Mobiliários
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
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 2022

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

hedgeinvest.com.br