hedge.
INVESTMENTS

Hedge TOP FOFII 3 FII

HFOF11

JULHO DE 2025

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

RECOMPRA DE COTAS 4

PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11 6

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS 10

CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS 11

DESEMPENHO DO FUNDO 12

GLOSSÁRIO 16

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$ 7,25

COTA DE MERCADO
R$ 5,95

VALOR DE MERCADO
R$ 1,37 bi

QUANTIDADE DE COTISTAS
74.872

QUANTIDADE DE COTAS
230.460.000

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.

Fonte: Hedge. Data Base: julho/25.

RECOMPRA DE COTAS

O HFOF aprovou em assembleia de cotistas, com participação de 39,48% de sua base, a possibilidade do fundo realizar a recompra de suas próprias cotas. Primeiramente gostaríamos de agradecer a confiança dos nossos investidores em mais uma iniciativa.

Este mecanismo foi recentemente autorizado pela CVM em Decisão do Colegiado divulgada. (link)

Tão logo aprovado por nossos cotistas, anunciamos ao mercado os termos do 1º programa de recompra que faremos e que será pioneiro no universo dos fundos imobiliários. (link)

A partir do dia 18 de agosto, e até 03 de agosto de 2026, **poderemos adquirir no mercado até 5% das cotas** atualmente circulação, ou seja, até 11.523.000 de cotas, **desde que em valores abaixo do patrimonial do fundo e com imediato cancelamento das cotas adquiridas.**

Entendemos ser um movimento transformacional e abaixo listamos seus principais efeitos:

Cota Patrimonial

Há alguns meses temos destacado a grande oportunidade que enxergamos no segmento fundos de fundos. Nossa visão positiva se dá sobretudo pelo elevado desconto em que negociam atualmente, gerando um elevado dividend yield e um potencial upside devido ao "duplo desconto".

Ao realizar a recompra é possível capturar instantaneamente parte deste potencial, dado que as cotas adquiridas em bolsa com desconto são imediatamente canceladas pelo valor patrimonial do fundo. Na prática, para recomprar 1 cota e considerando os preços atuais, o fundo utiliza R$5,95 do seu ativo e concomitantemente cancela R$7,25 do seu passivo.

É como se o desconto de quem está vendendo fosse integralmente transferido como ganho patrimonial aos cotistas que permanecem no fundo.

A tabela abaixo demonstra este ganho em diversos cenários.

Compra HFOF	Desconto	Percentual de recompra			
		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
	-10%	0,3%	0,5%	0,8%	1,1%
	-15%	0,4%	0,8%	1,2%	1,7%
	-20%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%
	-25%	0,6%	1,3%	2,0%	2,8%
		Variação na cota patrimonial			

Assim é possível afirmar que a recompra produz um aumento no valor patrimonial das cotas remanescentes.

Resultado do Fundo

As compras serão realizadas com os recursos atuais do fundo (disponibilidade de caixa ou com a venda de outros ativos), consequentemente diminuindo a receita. Por outro lado, com o cancelamento das cotas, há uma redução na taxa de administração e gestão do fundo, e o resultado é dividido por um número menor de cotas.

Com isso, o resultado inicial do fundo pode ou não aumentar, a depender do yield gerado pela posição desinvestida, conforme abaixo. De toda maneira o aumento patrimonial deveria se refletir em um aumento na capacidade de geração de renda do fundo ao longo do tempo.

Venda ativos/caixa	Yield	Percentual de recompra			
		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
	0,0%	2,7%	5,6%	8,6%	11,7%
	5,0%	1,6%	3,3%	5,0%	6,9%
	7,5%	1,0%	2,1%	3,3%	4,5%
	10,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,1%
	12,5%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,4%
	15,0%	-0,6%	-1,3%	-2,0%	-2,8%
		Variação no resultado do fundo			

Além disso, o resultado acumulado do fundo, que compõe o patrimônio, também passa a ser dividido por menos cotas:

Percentual de recompra	Resultado acumulado/cota	Variação
0,0%	0,0697	0,0%
2,5%	0,0715	2,6%
5,0%	0,0734	5,3%
7,5%	0,0753	8,1%
10,0%	0,0774	11,1%

Quais as vantagens da recompra de cotas se comparada com processos de amortização do fundo?

Buscando comparar o mecanismo da recompra com processos de amortizações temos que considerar alguns pontos.

Ao realizar amortização de um FII, os administradores devem solicitar aos investidores que enviem seus custos médios, para que a administradora apure o resultado e, se positivo, recolha o imposto. A apuração considera a diferença entre o valor patrimonial e o custo médio do investidor, multiplicado pelo percentual amortizado (em relação ao valor patrimonial). Para os investidores que não enviam o custo médio, costuma ser utilizado o menor preço de negociação histórico do papel (atualmente em R$ 5,087/cota). Tendo participado de diversas amortizações e liquidações de fundos, sabemos que há um percentual relevante de investidores que, por desconhecimento ou por não acompanharem o mercado, não enviam seus custos médios no prazo, pagando um imposto superior ao devido, podendo ocorrer que paguem mesmo que estejam com prejuízo.

Adicionalmente, para que a amortização resulte no mesmo efeito da recompra, os investidores devem reinvestir o produto da amortização, adquirindo novas cotas com desconto.

Assim, diferente da recompra que pode ser realizada diariamente e de forma contínua, os processos de amortização podem trazer impacto tributário e complexidade operacional.

A recompra irá gerar mais taxas de gestão ou de distribuição em futuras emissões?

Tendo em vista que as cotas recompradas são imediatamente canceladas, a recompra reduz a taxa de gestão. Apesar deste movimento reduzir o tamanho do fundo, e consequentemente o capital gerido pela Gestora, entendemos que este movimento alinha ainda mais os interesses pensando em uma relação de longo prazo com nossos investidores.

Conforme a prática da Hedge e inclusive disposto no regulamento do HFOF, as emissões do fundo são realizadas no mínimo sobre o valor patrimonial e o fato de a recompra aumentar o VP, isoladamente, faz com que novas emissões fiquem mais distantes.

Caso o valor de mercado do fundo supere o seu valor patrimonial e o HFOF decida realizar uma nova emissão de cotas, os cotistas atuais terão observado uma relevante valorização, e eventuais custos de distribuição serão arcados apenas pelas novas cotas, não sendo devido nenhum custo às cotas atuais.

Quais as expectativas da Hedge sobre o processo da recompra?

Conforme acima exposto, acreditamos que o mecanismo de recompra de cotas pode ser positivo por algumas razões.

Ao adquirir as próprias cotas com desconto em bolsa e cancelar, produzimos um aumento patrimonial imediato em benefício do fundo, podendo impactar também positivamente sua geração de renda. Além disto, gera um momento positivo para a cota negociada em bolsa.

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

PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11

RENDIMENTOS

O HFOF anunciou a distribuição de R$ 0,056 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2025, com pagamento em 14 de agosto de 2025, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2025.

O processo de definição do rendimento a ser distribuído leva em consideração fatores como: (i) o resultado recorrente gerado no mês pelo fundo (FFO); (ii) ganhos com lucros no *trading* de posições; (iii) nível de reserva de lucros acumulados de períodos anteriores e; (iv) perspectivas e projeções de mercado.

Como informado em 2024, o Fundo estava passando por um processo que visava encontrar o patamar de rendimentos com uma linearização mais próxima do resultado recorrente esperado. Com a elevação do resultado do Fundo observada nos primeiros meses de 2025, decorrente de melhoras operacionais em algumas posições e movimentações realizadas pela equipe de Gestão, o Fundo tem observado um FFO em linha com a distribuição atual e, dessa forma, **pretendemos manter o atual patamar de rendimento (R$0,056/cota) ao longo dos próximos meses.**

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

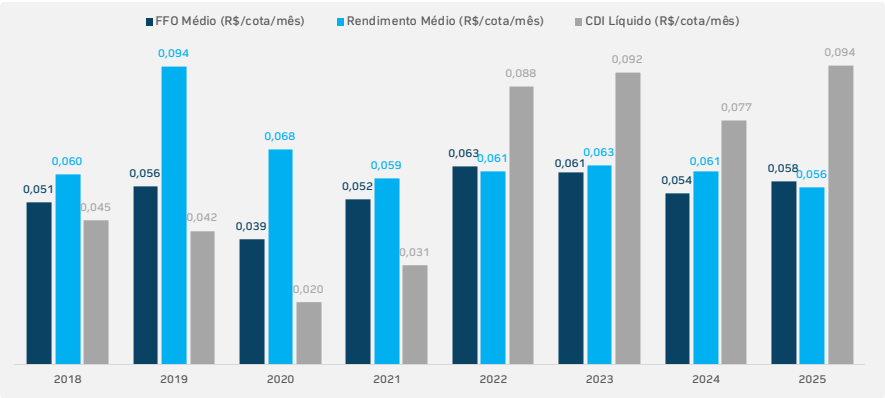
Ao longo da vida do HFOF, o rendimento distribuído foi superior ao seu FFO em alguns momentos e, por vezes, inferior, conforme mostra o gráfico abaixo. Porém, cabe o destaque que o rendimento histórico entregue foi, na média anual, 23% superior ao seu resultado recorrente (FFO), mostrando que, além das alocações estruturais que visam a geração de renda recorrente, buscamos obter lucros na troca das posições, estando sempre atentos às oportunidades do mercado secundário.

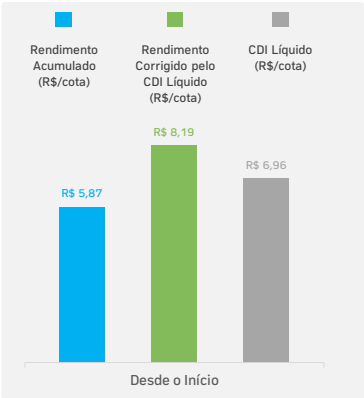
Ao longo dos 7 anos de vida do Fundo, a soma dos rendimentos distribuídos foi de R$5,87/cota.

Considerando o reinvestimento deste fluxo pelo CDI líquido, a renda atualizada seria de R$8,19/cota.

Neste mesmo período, o investimento de R$10 no CDI teria produzido uma renda líquida atualizada de R$6,96/cota.

Assim, mesmo tendo passado por momentos difíceis com alta de juros (acima do esperado) e pandemia, o HFOF foi capaz de entregar um rendimento competitivo e superior a outras classes de ativos.





MOVIMENTAÇÕES

No mês de julho o HFOF movimentou no total R$7,0 milhões, sendo R$ 4,0 mi em compras e R$3,0 milhões em vendas.

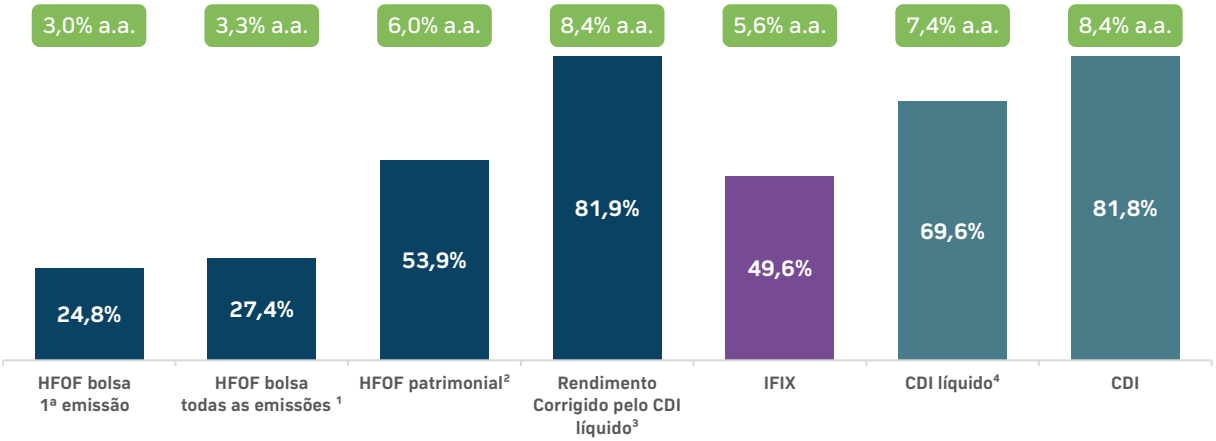
Nossos principais investimentos deram-se por meio do início de uma posição em um fundo de shoppings que apresentou queda expressiva no secundário, além do giro de alguns fundos de CRI que apresentavam menor desconto em relação ao mercado.

Nos últimos 12 meses, o HFOF movimentou R$459 milhões entre compras e vendas, equivalente a 27,5% do seu patrimônio líquido.

RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 53,9%, enquanto o retorno do IFIX foi de 49,6%, 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$ 0,067/cota/mês** ao longo dos seus 89 meses de vida, equivalente a um carrego de 8,4% a.a., considerando o reinvestimento desses rendimentos pelo CDI, já líquido de impostos.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 31/07/2025.

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

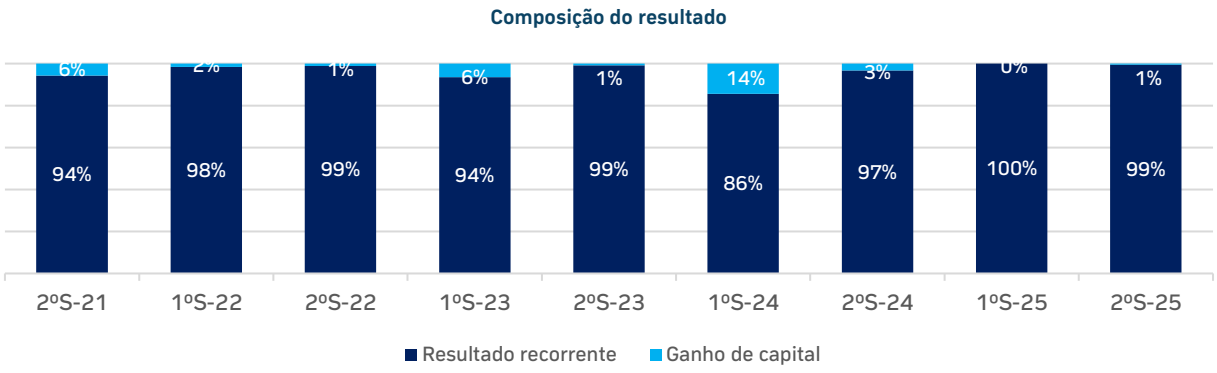
[2] HFOF patrimonial: evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos, provisionados e os custos de emissão.

[3] Rendimento Corrigido pelo CDI líquido: Retorno dos dividendos distribuídos pelo fundo, considerando o reinvestimento no CDI a uma alíquota de imposto de 15%.

[4] Retorno do CDI considerando uma alíquota de imposto de 15%.

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 FOFIIs. O gráfico abaixo demonstra a participação do ganho de capital no resultado do fundo a cada semestre:



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.

Além dos diferenciais apontados, o HFOF fechou o mês de julho com um **desconto de 18,8%** em bolsa versus seu valor patrimonial (calculado pelo valor de fechamento em bolsa de cada posição detida pelo fundo).

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 através dos FOFIIs do que comprando os ativos individuais, já descontadas as taxas do fundo.**

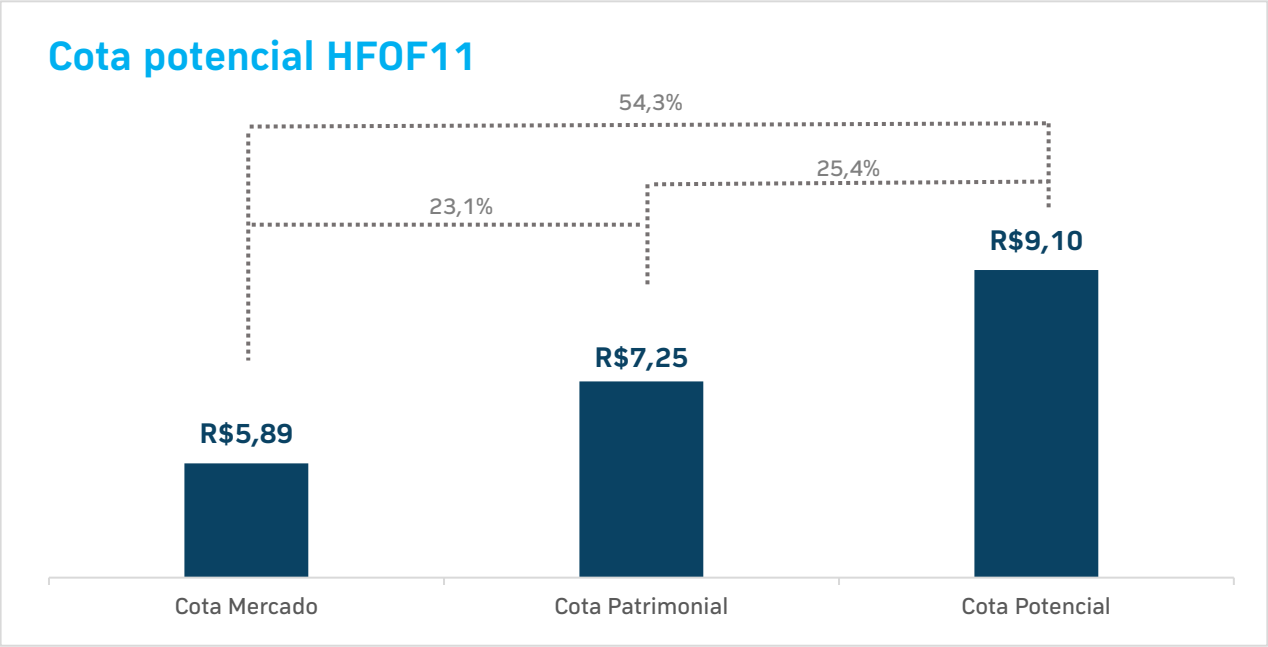
Como exemplo, ao comprar o HFOF no fechamento de junho, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 11,29%, superior aos 10,6% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo[1].**

Por sua vez, os ativos investidos também negociam abaixo do seu valor patrimonial e por vezes, inclusive, abaixo de seu custo de reposição. **Os FIIs de tijolo da carteira acumulam um desconto de 23,7%, e os FIIs de papel um desconto de 8,2%.**

Se os ativos do HFOF fossem negociados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R$ 9,10, um **potencial upside de 54,3%[2]** em relação a cota de R$ 5,89 no fechamento de julho, já descontado o rendimento anunciado.

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 com o rendimento que seria pago em julho-25 ao investir na mesma proporção e nos mesmos ativos da carteira do HFOF, pelo valor de fechamento de 30 de junho de 2025.
[2] Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa dos fundos investidos em 31 de julho de 2025 e os últimos valores patrimoniais disponíveis.



Segmento	%PL	Ágio/Deságio Setor	Ágio/Deságio HFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial	Ganho Patrimonial (R$/cota)	Cota Potencial HFOF11
CRI	22,5%	-7,3%	-18,8%	-24,7%	32,8%	R$ 0,13	R$ 7,38
Corporativo	23,8%	-32,8%	-18,8%	-45,4%	83,0%	R$ 0,84	R$ 8,09
Logístico	18,1%	-21,2%	-18,8%	-36,0%	56,1%	R$ 0,35	R$ 7,61
Renda Urbana	14,7%	-14,6%	-18,8%	-30,6%	44,1%	R$ 0,18	R$ 7,44
Shopping	12,2%	-25,9%	-18,8%	-39,8%	66,2%	R$ 0,31	R$ 7,56
FOFII	2,0%	-17,0%	-18,8%	-32,6%	48,3%	R$ 0,03	R$ 7,28
Outros	5,8%	0,2%	-18,8%	-18,6%	22,9%	-R$ 0,00	R$ 7,25
Caixa e Provisões	1,0%	0,0%	-18,8%	-18,8%	23,1%	R$ 0,00	R$ 7,25
Total	**100,0%**	**-20,2%**	**-18,8%**	**-35,2%**	**54,3%**	**R$ 1,84**	**R$ 9,10**

A seguir vamos explicar melhor o que significa o duplo desconto.

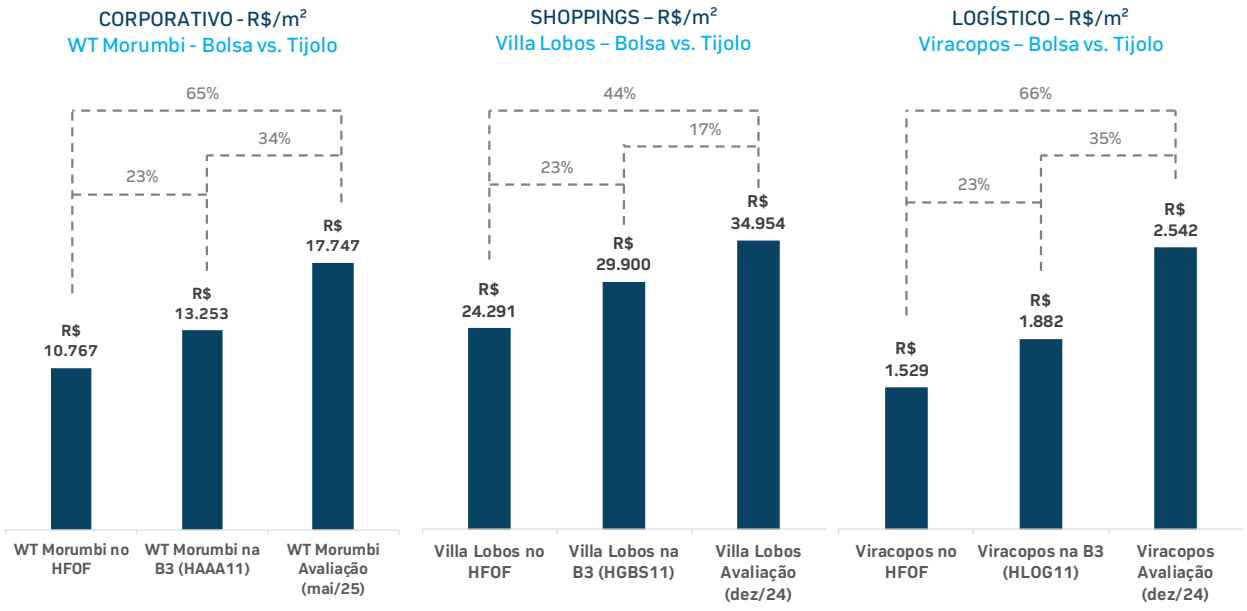
Diariamente a administradora do fundo divulga para o mercado em nosso site o patrimônio líquido, com base no valor atualizado dos ativos que estão em nosso portfólio. Assim a cotação patrimonial de R$ 7,25/cota já incorpora as quedas nos preços dos ativos que tivemos nos últimos anos.

Quando temos a cota em bolsa do HFOF negociando abaixo deste valor, no R$5,89, o desconto fica ainda maior. Os ativos investidos pelo fundo também estão sendo negociados em valores bem inferiores ao seu patrimonial.

Ok...mas o que isto significa?

Significa que nestes níveis de preço o investidor está adquirindo indiretamente uma posição no empreendimento comercial WT Morumbi por R$10,8 mil/m², no shopping Villa Lobos por R$24,3 mil/m² e no galpão Citlog Viracopos por R$1,5 mil/m², valores muito inferiores aos de reposição desses ativos.

Estes são exemplos de 3 importantes investimentos do fundo.



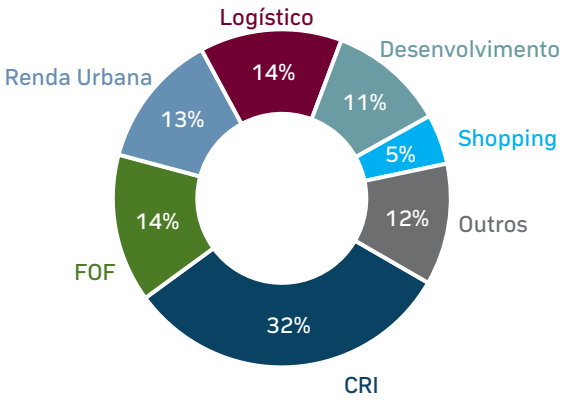
Fonte: Hedge Investments e Economatica – Data base 31/07/2025.

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

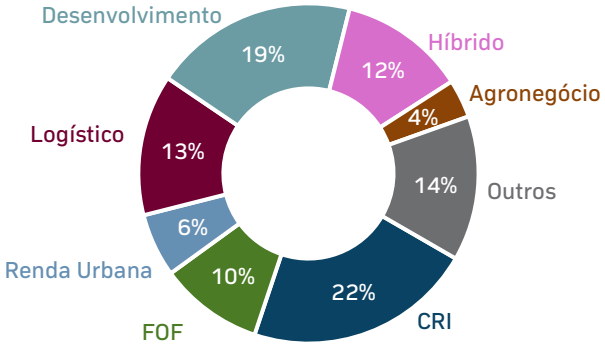
EMISSÕES

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R$20,9 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R$19,2 bilhões.

VOLUME CAPTADO EM 2025



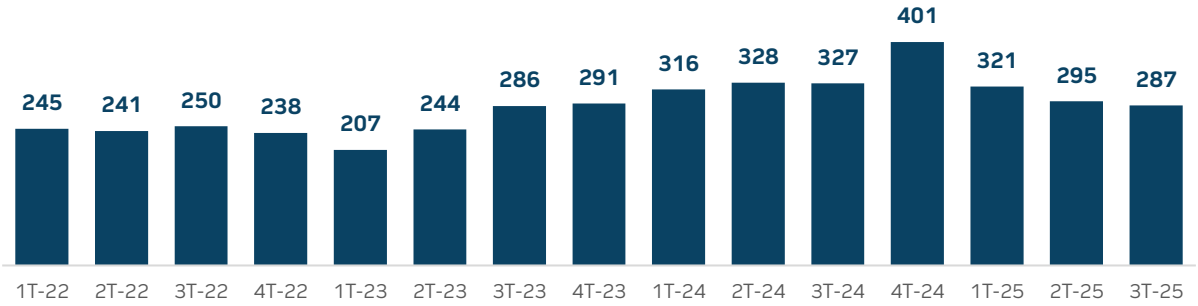
VOLUME PIPELINE EM 2025



TOTAL CAPTADO	OFERTAS PIPELINE (julho-25)
R$ 20,9 bi	**R$ 19,2 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/07/2025.
Pipeline: ofertas em andamento/em análise na CVM ou de fundos que divulgaram fatos relevantes

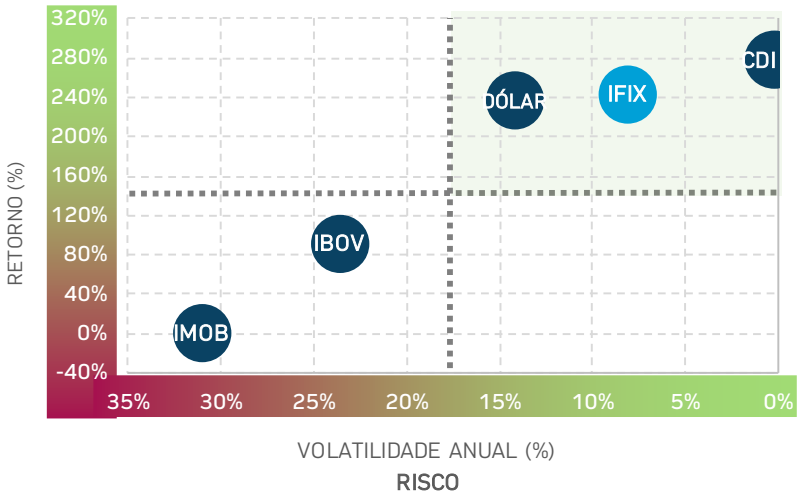
No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R$ 287 mi em julho de 2025.



Fonte: Hedge, Economática

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, que compara o IFIX, em termos de retorno e volatilidade 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 jul/25)



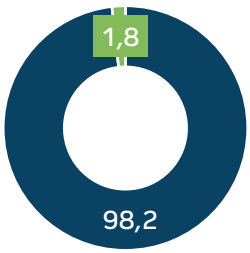
	Volatilidade	
ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	5,19%	20,99%
2023	4,58%	17,15%
2024	7,26%	12,88%
2025	6,32%	15,69%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/07/2025.

CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

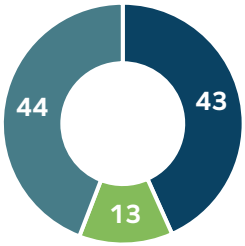
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos (% de ativos)



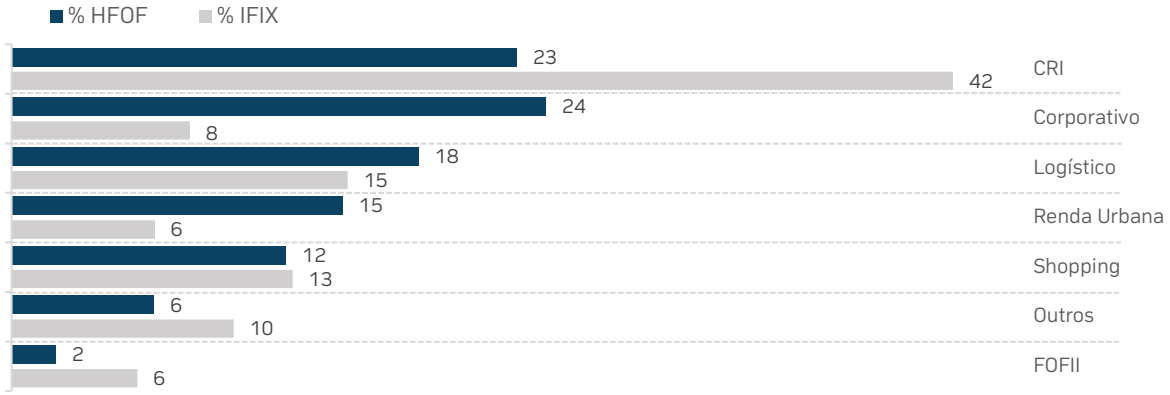
- Fundos Imobiliários
- Renda Fixa

Estratégia (% dos fundos imobiliários)

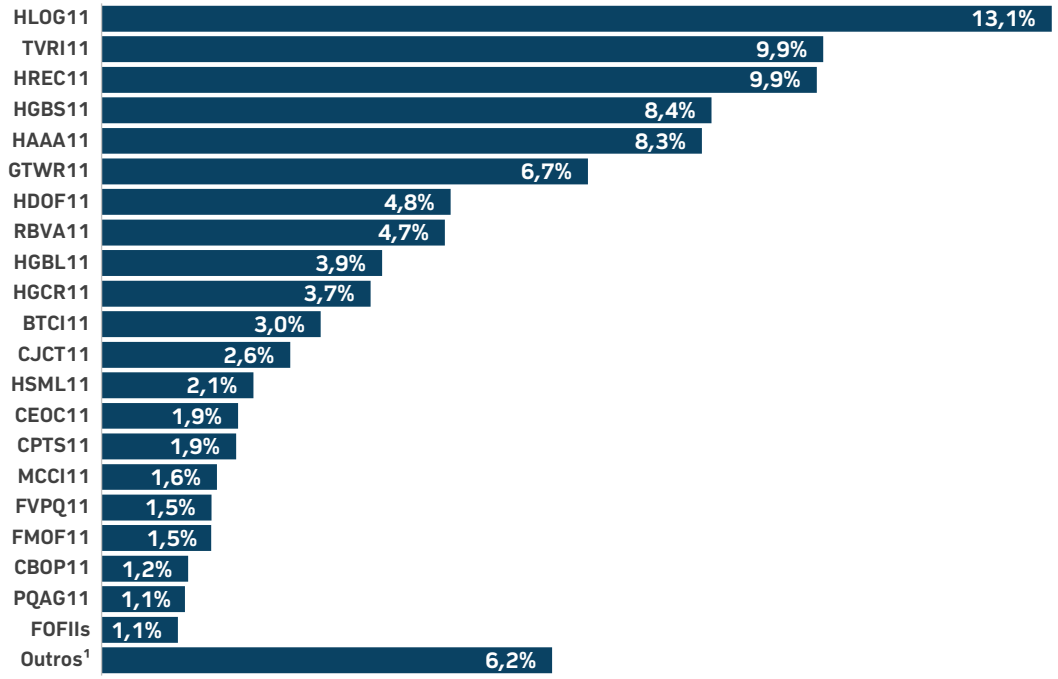


- Renda
- Ganho de Capital
- Renda e Ganho

COMPARAÇÃO SEGMENTOS (% FIIs)



PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido)



[1]Ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% do PL do Fundo. Fonte: Hedge.

O fundo encerrou o mês de jul/25 enquadrado de acordo com o regulamento vigente.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,056 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2025, com pagamento em 14 de agosto de 2025, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2025.

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.

	jul/25	R$/Cota	1º Sem 2025	R$/Cota[1]
Fundos Imobiliários	**14.949.316**	**0,065**	**81.210.690**	**0,059**
Rendimento FIIs	14.865.982	0,065	82.305.910	0,060
Ganho de Capital[2]	83.334	0,000	-707.351	-0,001
IR Ganho de Capital	0	0,000	-387.869	0,000
Receita Financeira	**241.171**	**0,001**	**1.022.079**	**0,001**
Renda Fixa	241.171	0,001	1.022.079	0,001
Total de Receitas	**15.190.487**	**0,066**	**82.232.769**	**0,059**
Total de Despesas	**-745.400**	**-0,003**	**-4.470.570**	**-0,003**
Resultado	**14.445.087**	**0,063**	**77.762.199**	**0,056**
Rendimento Distribuído	**12.905.760**	**0,056**	**77.433.885**	**0,056**

[1] Valor médio do 1º semestre de 2025.

[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

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/cota)

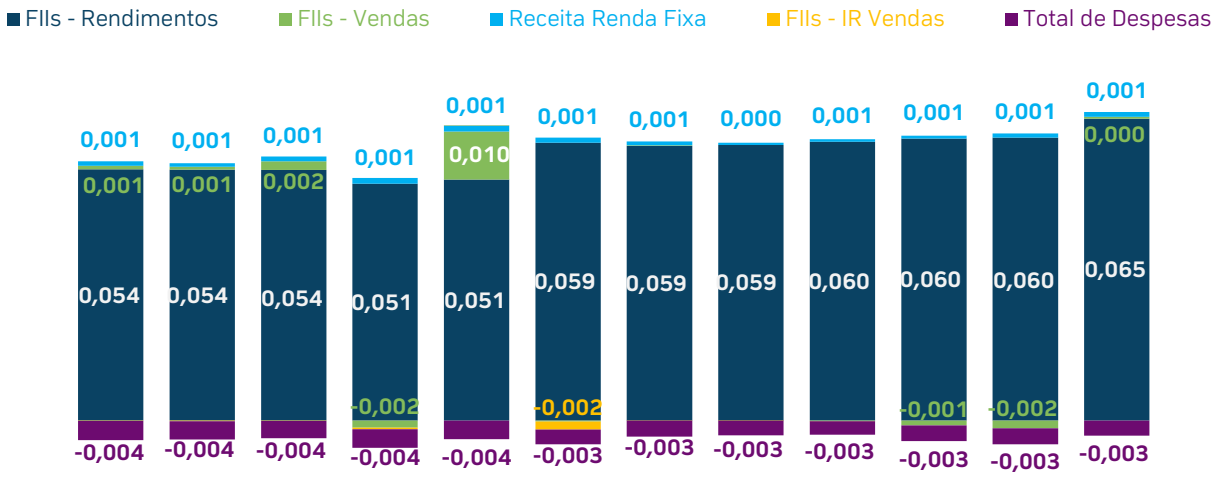
O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês nos últimos 12 meses em R$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período.

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

O FFO do fundo em jul/25 foi de R$0,062/cota e R$0,054/cota na média mensal de 12 meses. O resultado por sua vez, que considera além dos rendimentos mensais também os lucros ou prejuízos realizados com venda de ativos, foi de R$ 0,063/cota no mês e R$0,055/cota na média mensal de 12 meses.

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 julho o HFOF encerrou o mês com R$ 0,070 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.



	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Média 12m
FFO	0,050	0,050	0,051	0,048	0,049	0,057	0,056	0,056	0,057	0,057	0,058	0,062	0,054
Resultado	0,051	0,051	0,053	0,046	0,059	0,055	0,056	0,056	0,057	0,056	0,056	0,063	0,055
Rendimento	0,063	0,060	0,058	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,057
Resultado Acumulado	0,083	0,074	0,069	0,059	0,062	0,061	0,061	0,062	0,063	0,063	0,063	0,070	-

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jul/25	2025
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	39,6	274,2
Volume médio diário (R$ milhões)	1,7	1,9
Giro (em % do total de cotas)	2,9%	8,4%

Fonte: Hedge / Economatica

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	2023	2024	jul-25	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R$)	6,97	8,00	5,95	5,78	10,00
Rendimento (R$/Cota)	0,755	0,741	0,06	0,392	5,81
Dividend Yield	10,83%	9,26%	0,94%	6,78%	58,11%
Cota Final em Bolsa (R$)	8,00	5,78	5,95	5,95	5,95
Ganho de Capital	14,79%	-27,76%	0,00%	2,96%	-40,50%
Retorno Total Bruto	25,63%	-18,50%	0,94%	9,74%	17,61%
TIR bruta Mercado	**27,03%**	**-19,46%**	**0,95%**	**10,08%**	**24,84%**
CDI Bruto	13,04%	10,88%	1,28%	7,78%	81,84%
TIR Líq. Mercado	**23,92%**	**-19,46%**	**0,95%**	**9,47%**	**24,84%**
CDI Líq.	11,08%	9,24%	1,08%	6,61%	66,26%
Cota Inicial Patrimonial[1]	8,15	8,25	7,42	6,75	9,58
Cota Final Patrimonial[1]	8,25	6,75	7,31	7,31	7,31
Dividend Yield	9,26%	8,99%	0,75%	5,81%	60,68%
Dividend Yield Corrigido[2]	10,19%	8,41%	0,74%	6,11%	74,42%
Ajuste Impostos	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	3,09%
Variação Cota PL	1,18%	-18,17%	-1,52%	8,33%	-23,66%
Retorno Patrimonial[3]	**11,38%**	**-9,71%**	**-0,77%**	**14,45%**	**53,85%**
IFIX Bruto	15,50%	-5,89%	-1,36%	10,27%	49,63%

[1] Cota Patrimonial: Cota patrimonial descontados os custos de emissão e incorporando os rendimentos a distribuir.
[2] Dividend Yield Corrigido: Considera os rendimentos pagos, corrigidos pelo IFIX do período.
[3] 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.
[4] Cota PL inicial em 27/02/2018. Fonte: Hedge / B3.

Para acessar a rentabilidade de anos anteriores clique no link.

GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
BTCI11	FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	CRI
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
CPTS11	CAPITÂNIA SECURITIES II FDO INV IMOB	CRI
FMOF11	FII MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
HDEL11	HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII	Outros
HDOF11	HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	Outros
HGBL11	HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FDO INV IMOB	Logístico
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FDO INV IMOB	CRI
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	CRI
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CRI
PQAG11	PARQUE ANHANGUERA FII	Logístico
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
TVRI11	TIVIO RENDA IMOBILIARIA FII	Renda Urbana

DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações Financeiras 2024

Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

hedge.
INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br