

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



NOVEMBRO DE 2025

## Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
RECOMPRA DE COTAS	<b>4</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES – HFOF11	<b>4</b>
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	<b>11</b>
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	<b>12</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>13</b>
GLOSSÁRIO	<b>17</b>
DOCUMENTOS	<b>17</b>



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\$ 7,66**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 6,35**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 1,44 bi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**90.422**

### QUANTIDADE DE COTAS

**226.572.066**

### 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](mailto: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.



## RECOMPRA DE COTAS

O HFOF aprovou em assembleia de cotistas a possibilidade do fundo realizar a recompra de suas próprias cotas. 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 é pioneiro no universo dos fundos imobiliários. [\(link\)](#)

A partir do dia 18 de agosto de 2025, e até 03 de agosto de 2026, **podemos adquirir no mercado até 5% das cotas** em circulação na data do anúncio, ou seja, até 11.523.000 cotas, **desde que em valores abaixo do patrimonial do fundo e com imediato cancelamento das cotas adquiridas.**

O efeito positivo esperado deste processo foi demonstrado no relatório de julho-25, mas pode ser resumidamente definido como um movimento em que o Fundo aloca recursos na aquisição de um ativo por um preço descontado e, concomitantemente, cancela um valor maior em seu passivo, transferindo esta diferença como ganho para a cota patrimonial do Fundo. Naturalmente, maior será este ganho quanto maior for o desconto no preço de aquisição das próprias cotas em bolsa.

Desta forma, entendemos ser um processo importante para acelerar a captura de valor para nossos investidores, acompanhado da responsabilidade de fazer isto de forma correta, garantindo uma alocação de capital e execução alinhada aos interesses dos cotistas.

Dado que buscamos não apenas promover iniciativas de vanguarda, mas também dar transparência, reportaremos mensalmente a quantidade e desconto médio das cotas adquiridas e canceladas pelo programa de recompra.

Neste mês, o fundo recomprou e cancelou 1.637.200 cotas de HFOF com desconto médio em relação ao valor patrimonial de -20,0%. Foram investidos R\$10,0 milhões na recompra de cotas que permitiram seu cancelamento sobre o valor patrimonial de R\$12,5 mi, 24,8% superior ao investido, aumentando o valor patrimonial por cotas remanescentes.

Desde o início do programa de recompra em 18 de agosto de 2025, o fundo recomprou e cancelou 3.887.934 cotas com desconto médio de -19,3%.

**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

### MOVIMENTAÇÕES

Parte relevante do valor extraído em investimentos imobiliários está não apenas na leitura dos ciclos, mas também na originação, desenvolvimento e gestão de oportunidades imobiliárias.

Neste sentido, os cotistas do HFOF têm tido a oportunidade desde 2018 de participar de ativos imobiliários originados e/ou desenvolvidos diretamente pelo time de gestão da Hedge, em linha com o que alguns fundos imobiliários denominados de multiestratégia (ou hedge funds) têm se proposto a fazer mais recentemente.

#### HJCT11 – Hedge JHSF Capital Prime Offices FII

Em novembro firmamos a aquisição de um *stake* em um prédio corporativo de alto padrão.

A aquisição de 13,5 andares foi no Ed. Continental Tower, localizado no complexo Cidade Jardim.

Abaixo gostaríamos de destacar os principais pontos da tese de investimentos.

#### Adensamento e Desenvolvimento Imobiliário do Entorno:

O mercado de edifícios corporativos em São Paulo possui zonas adensadas como Itaim e Jardins, já consolidadas com altos valores de locação, vacância baixa e baixo potencial de expansão.

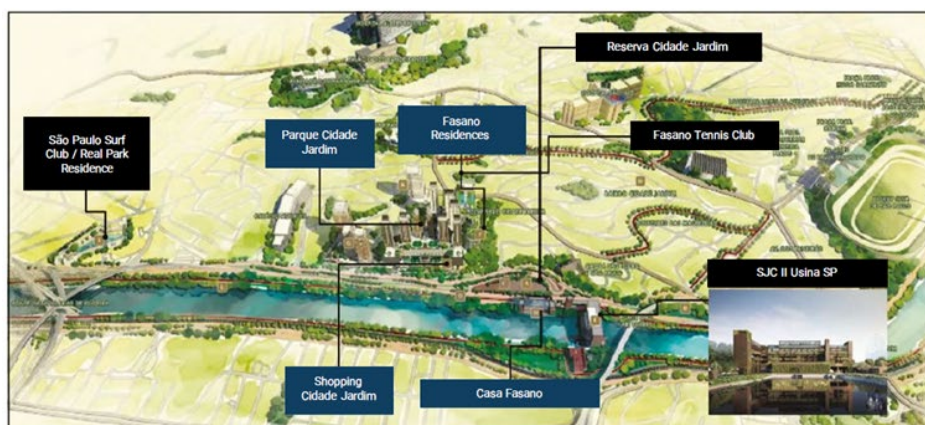
Desta forma é natural que regiões adjacentes se beneficiem de transformação urbanas e adensamento, o que gera potencial de valorização.

A região Cidade Jardim, que ainda pratica preços bem inferiores, tem se beneficiado deste desenvolvimento imobiliário com investimentos tanto do setor público como privado, o que deve promover valorização ao longo do tempo.



## COMPLEXO CIDADE JARDIM

MasterPlan JHSF (Usina SP, Fasano Cidade Jardim, Reserva Cidade Jardim, Surf Club & Residences)



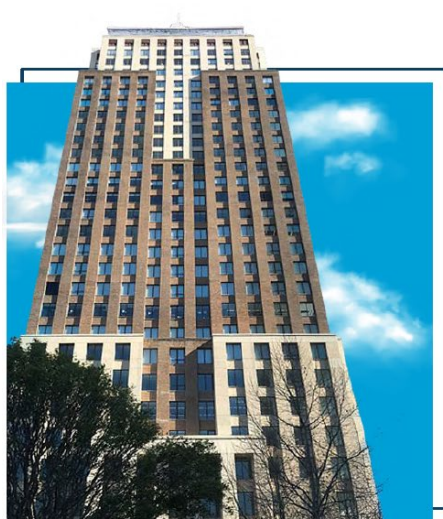
Ativos Existentes
<b>Área total (m2)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parque Cidade Jardim : 9 torres</li> <li>SCJ (ABL total): 46.939</li> <li>Fasano Residences: 31.833</li> <li>Usina São Paulo - Casa Fasano: 2.000 ABL</li> </ul>
Projetos Greenfield/Brownfield
<b>Área total do projeto (m2)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reserva Cidade Jardim : 136.000</li> <li>Real Park Residences: 132.000</li> <li>Usina São Paulo - outras fases: 5.425 ABL</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Projetos em desenvolvimento/expansão</li> <li>Ativos Lançados/em operação</li> </ul>

### Características de Alto Padrão do Empreendimento:

O complexo corporativo no qual a torre Continental Tower está inserida possui características técnicas de alto padrão, além de serviços e amenidades essenciais na busca por espaços tanto por grandes empresas como por ocupações de menor porte.

## EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER

### Características do Empreendimento



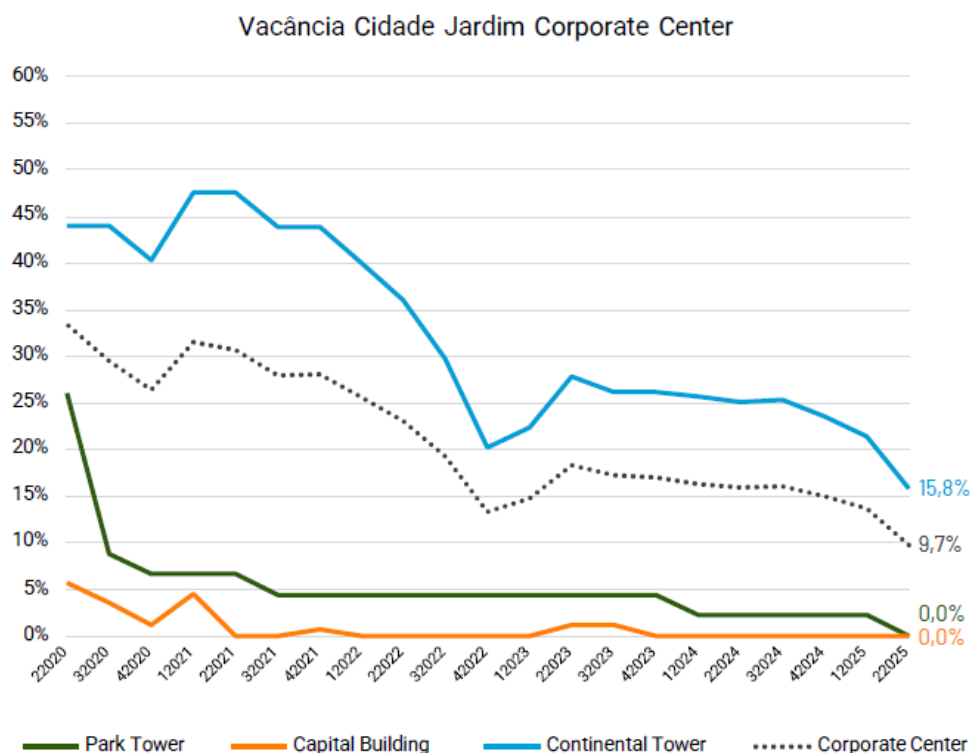
	Inaugurado em 2011 com certificação AQUA		Ar condicionado central com sistema VRV
	Pintura texturizada e tijolos maciços		Gerador com atendimento para áreas comuns e privativas
	27 pavimentos corporativos		CFTV, controle de acesso, cancelas, sensores de porta e segurança 24h
	Plantas de 125 a 1.852 m² de área privativa		Rede de hidrante e sprinklers, pressurização forçada, extintores, detectores e extração de fumaça
	Pé direito livre de 2,80 m		Heliponto
	2.669 vagas (52 a 53 por andar) 7 Pisos de subsolo		14 elevadores sociais, 1 elevadores de serviço, 1 privativo, 4 elevadores do 7º subsolo ao térreo
	Piso elevado com estrutura metálica		Forro modular termo acústico e antichama

### Ocupação e Preços de Locação:

Os andares que estamos adquirindo estão com ocupação de 92,2% e aluguel médio de R\$75/m². Apesar de produzir um cap rate de entrada atrativo, entendemos haver potencial de melhorias nestas locações e no mix de ocupantes visando capturar valor. Como comparativo, as unidades do CJCT11, fundo também gerido pela Hedge e que detém participação em outros andares da mesma torre, tem um aluguel médio de R\$97/m², com contratos que chegam a R\$132/m².

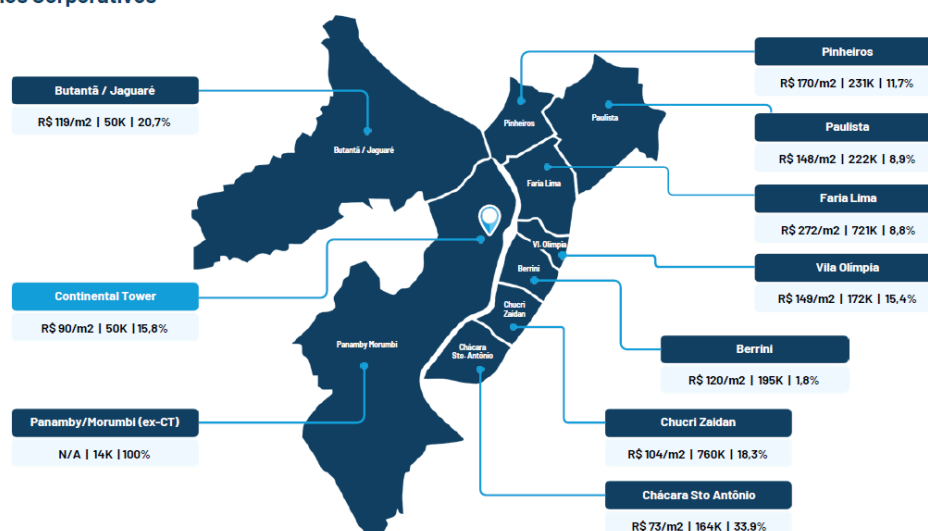
## CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

### Histórico Vacância



## PREÇO PEDIDO | ESTOQUE | VACÂNCIA – ESCRITÓRIOS AA E AAA EM SÃO PAULO

### Mercado de Escritórios Corporativos



### Preço de Entrada:

O valor foi de R\$10.947/m² a ser pago ao longo de 30 meses corrigidos por IPCA.

Trazendo a valor presente pela taxa de 7,50% temos que o valor corresponde a aproximadamente R\$10.000/m². Entendemos que o preço negociado foi bastante atrativo, inclusive sendo inferior ao valor patrimonial e ao custo de reposição.

Além disso, o parcelamento potencializa o yield inicial percebido.



	Andar	Data	Área (m²)	Valor Histórico (R\$)	Valor histórico em R\$/m²	Valor em R\$ / m² atualizado pelo IPCA
JHSF para Fundação	14º ao 27º	3T2012	25.523	234.883.470	9.202	19.191
JHSF para BBVJ (CJCT)	1º ao 13º	1T2013	24.790	265.686.274	10.717	21.603
Fundação para Ocupante A	18º (181)	3T2022	898	11.509.532	12.810	14.632
Fundação para Ocupante B	26º (262)	3T2022	866	12.610.000	14.566	16.747
CJCT para Ocupante C	7º, 8º e 13º	4T2022	5.650	65.000.000	11.503	13.225
HJCT	14º ao 27º*	4T2025	23.759	260.100.000	10.900	10.900

\*Exceto conjuntos 181 e 262.

## Retorno Projetado:

Como falamos trata-se de uma operação que combina renda e potencial ganho de capital.

Sob a ótica de renda a operação conta com cap rate de 9,0%, tendo um dividend yield no primeiro ano de 13,4% em função do seller's finance.

Conforme formos trabalhando o ganho nas locações e considerando eventual valorização do imóvel após 48 meses, o investimento tem um retorno projetado de 20% a.a., trazendo assim um bom balanço entre renda e ganho.

## RENDIMENTOS

O HFOF anunciou a distribuição de R\$ 0,056 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025, com pagamento em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cotas em 28 de novembro 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.

Destacamos que o patamar atual de distribuição é muito próximo ao FFO, sendo assim orgânico e sustentável em nossa visão e assim, **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. 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\$6,09/cota.

Considerando o reinvestimento deste fluxo pelo CDI líquido, a renda atualizada seria de R\$8,77/cota.

Neste mesmo período, o investimento de R\$10 no CDI teria produzido uma renda líquida atualizada de R\$7,70/cota.

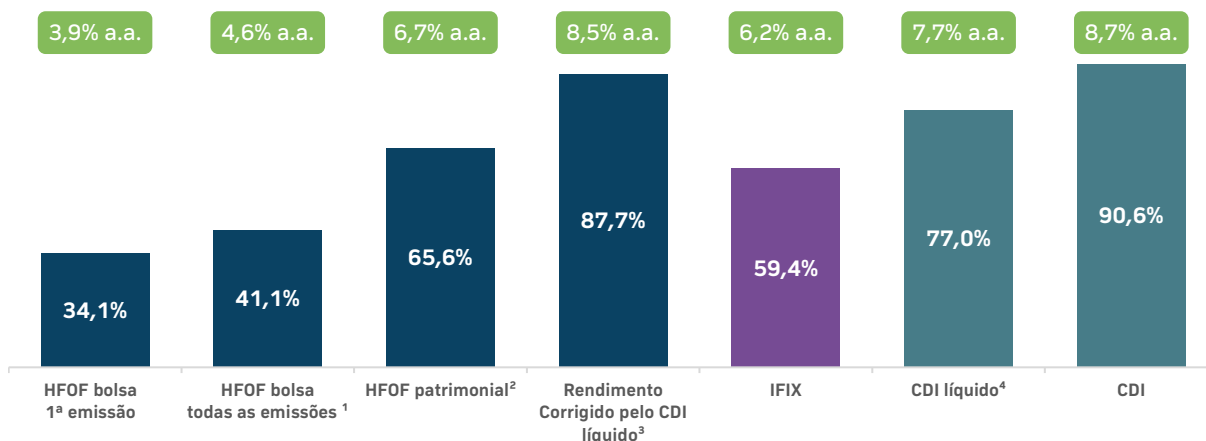
Assim, mesmo tendo passado por momentos difíceis com alta de juros (acima do esperado) e pandemia, o HFOF foi capaz de entregar um rendimento competitivo e superior a outras classes de ativos.



## RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 63,4 %, enquanto o retorno do IFIX foi de 56,5%, 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\$ 0,066/cota/mês** ao longo dos seus 93 meses de vida, equivalente a um carregio de 8,5% a.a., considerando o reinvestimento desses rendimentos pelo CDI, já líquido de impostos.



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 27/02/2018 a 28/11/2025.

<sup>1</sup> HFOF bolsa todas as emissões: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões

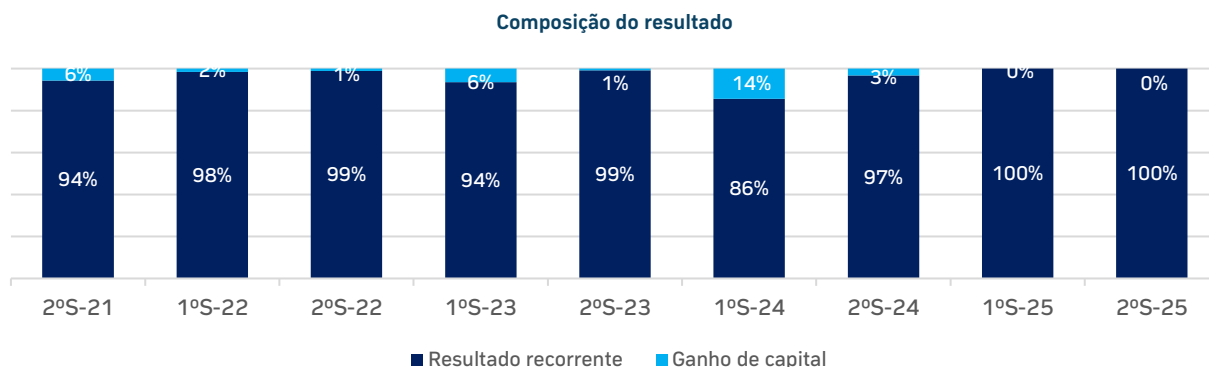
<sup>2</sup> HFOF patrimonial: evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos, provisionados e os custos de emissão.

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

<sup>4</sup> 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 FOFIs. 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 novembro com um **desconto de 17,8%** 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 FOFIs do que comprando os ativos individuais, já descontadas as taxas do fundo.**

Como exemplo, ao comprar o HFOF no fechamento de outubro, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 10,9%, superior aos 9,0% que seria obtido investindo diretamente nos ativos que compõem a carteira do Fundo<sup>1</sup>.**

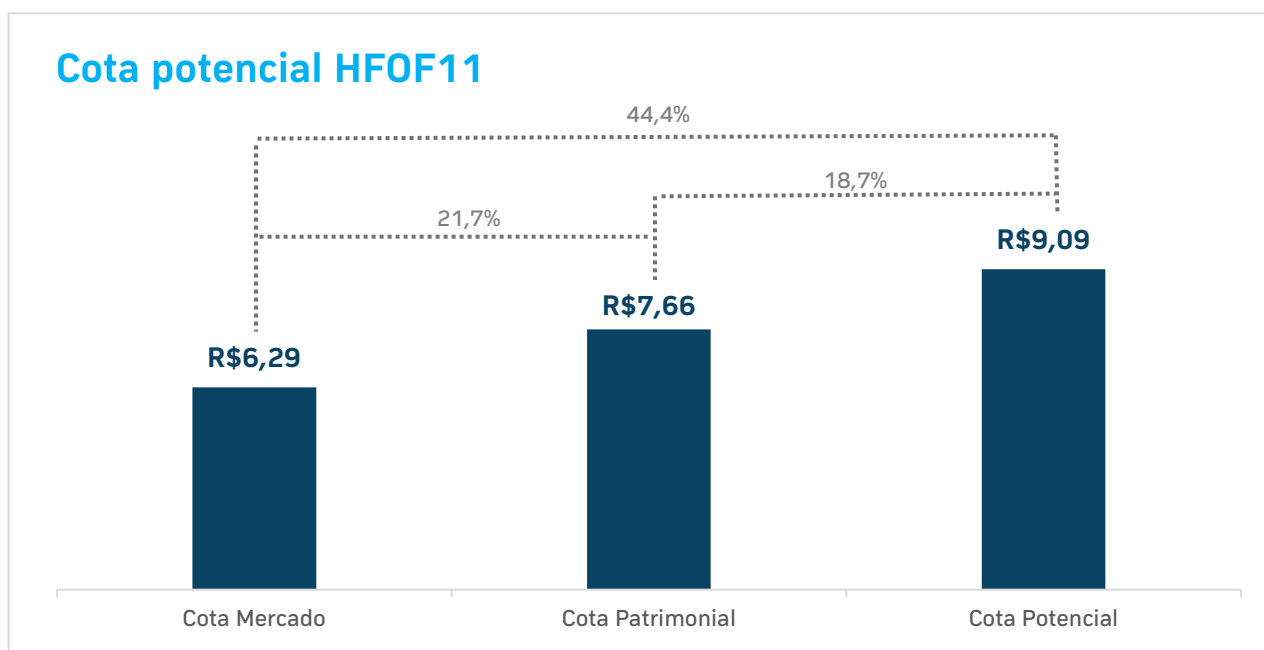
Por sua vez, os ativos investidos também negociam abaixo do seu valor patrimonial e por vezes, inclusive, abaixo de seu custo de reposição. **Os FIIs de tijolo da carteira acumulam um desconto de 17,4%, e os FIIs de papel um desconto de 7,3%.**

Se os ativos do HFOF fossem negociados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 9,09, um **potencial upside de 44,4%**<sup>2</sup> em relação a cota de R\$ 6,29 no fechamento de novembro, 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.**

<sup>1</sup> A comparação considera o rendimento recebido em comprar cotas de HFOF com o rendimento que seria pago em novembro-25 ao investir na mesma proporção e nos mesmos ativos da carteira do fundo, pelo valor de fechamento de 31 de outubro de 2025.

<sup>2</sup> Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa dos fundos investidos em 28 de novembro 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	21,4%	-6,9%	-17,8%	-23,5%	30,7%	R\$ 0,12	R\$ 7,78
Corporativo	29,1%	-24,6%	-17,8%	-38,0%	61,3%	R\$ 0,73	R\$ 8,39
Logístico	17,8%	-14,6%	-17,8%	-29,8%	42,5%	R\$ 0,23	R\$ 7,89
Renda Urbana	14,6%	-8,0%	-17,8%	-24,4%	32,3%	R\$ 0,10	R\$ 7,76
Shopping	12,6%	-18,1%	-17,8%	-32,7%	48,5%	R\$ 0,21	R\$ 7,87
FOFII	1,5%	-12,5%	-17,8%	-28,1%	39,2%	R\$ 0,02	R\$ 7,68
Outros	5,7%	-4,8%	-17,8%	-21,8%	27,9%	R\$ 0,02	R\$ 7,68
Caixa e Provisões <sup>1</sup>	-2,8%	0,0%	-17,8%	-17,8%	21,7%	R\$ 0,00	R\$ 7,66
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-15,7%</b>	<b>-17,8%</b>	<b>-30,8%</b>	<b>44,4%</b>	<b>R\$ 1,43</b>	<b>R\$ 9,09</b>

<sup>1</sup> considera caixa, valores a receber e valores a pagar detidos diretamente pelo fundo e de maneira indireta através do Hedge Opportunities.

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

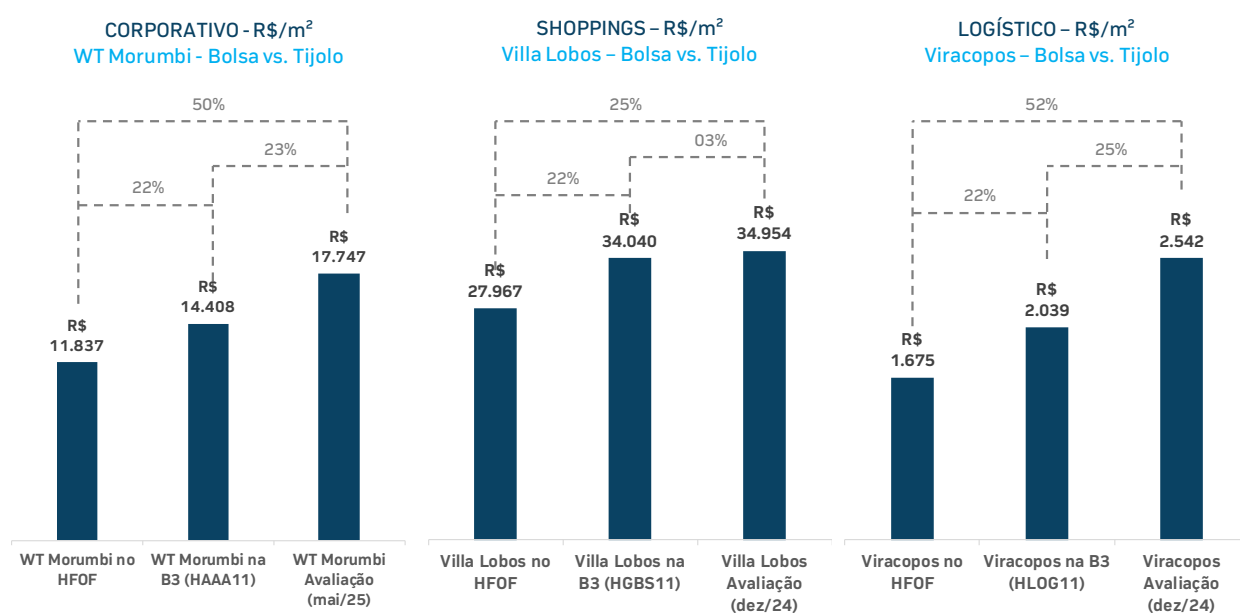
Diariamente a administradora do fundo divulga para o mercado em nosso site o patrimônio líquido, com base no valor atualizado dos ativos que estão em nosso portfólio. Assim a cotação patrimonial de R\$ 7,66/cota já incorpora as quedas nos preços dos ativos que tivemos nos últimos anos.

Quando temos a cota em bolsa do HFOF negociando abaixo deste valor, no R\$6,29, 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\$11,8 mil/m<sup>2</sup>, no shopping Villa Lobos por R\$28,0mil/m<sup>2</sup> e no galpão Citlog Viracopos por R\$1,7 mil/m<sup>2</sup>, valores muito inferiores aos de reposição desses ativos.

Estes são exemplos de 3 importantes investimentos do fundo.



Fonte: Hedge Investments e Economática - Data base 28/11/2025.

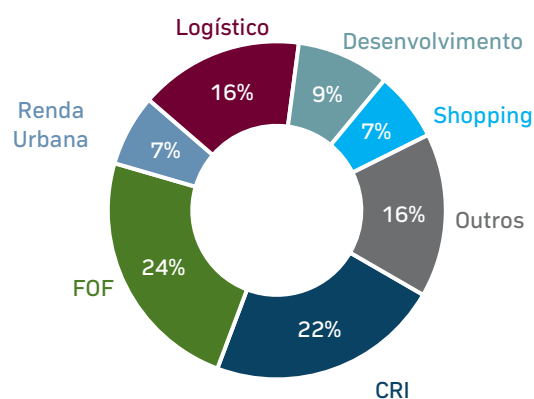


## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

### EMISSIONES

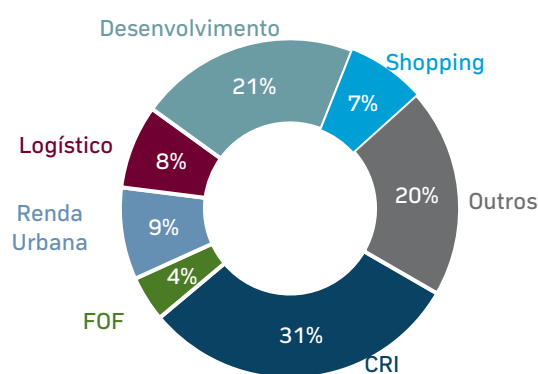
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$50,6 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$32,5 bilhões.

#### VOLUME CAPTADO EM 2025



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$50,6 bi**

#### VOLUME PIPELINE EM 2025

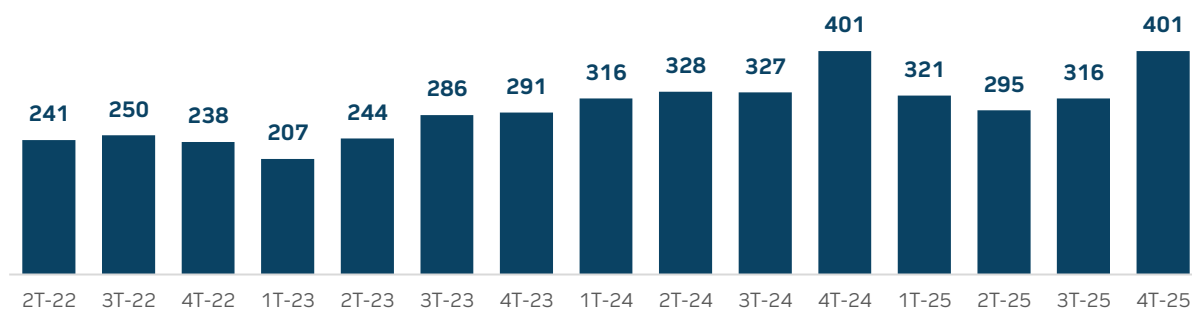


**TOTAL PIPELINE (novembro-25)**  
**R\$32,5 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 28/11/2025.

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

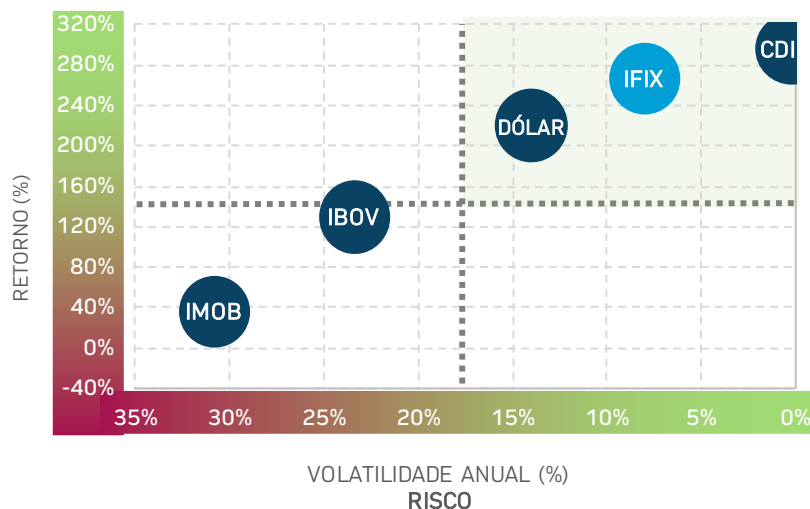
No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R\$ 439 mi em novembro de 2025.



Fonte: Hedge, Economática



## RISCO X RETORNO – CLASSES DE ATIVOS (de jan/11 a nov/25)



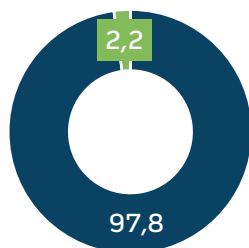
ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	5,19%	20,99%
2023	4,58%	17,15%
2024	7,26%	12,88%
2025	5,50%	14,42%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 28/11/2025.

## CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

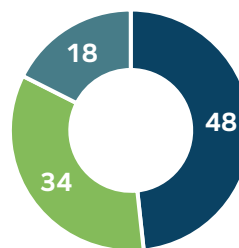
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII 3 está alocada conforme abaixo:

Investimento por classe de ativos (% de ativos)



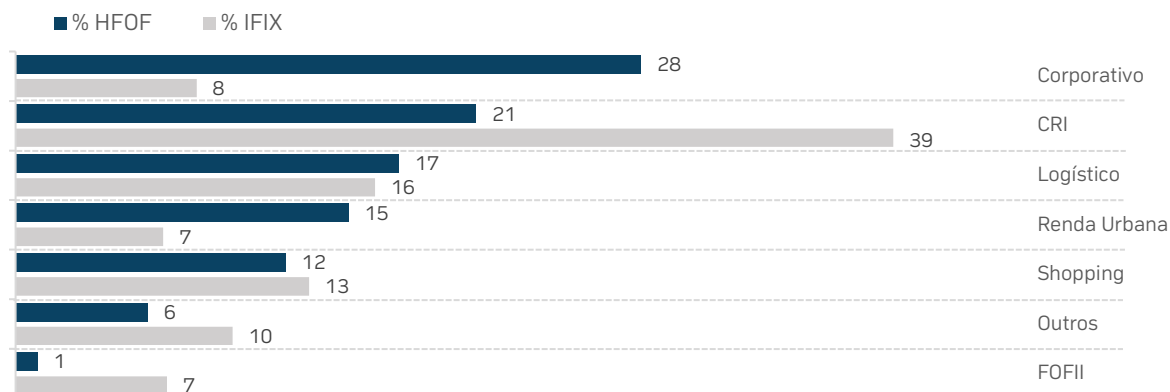
■ Fundos Imobiliários  
■ Renda Fixa

Estratégia (% dos fundos imobiliários)



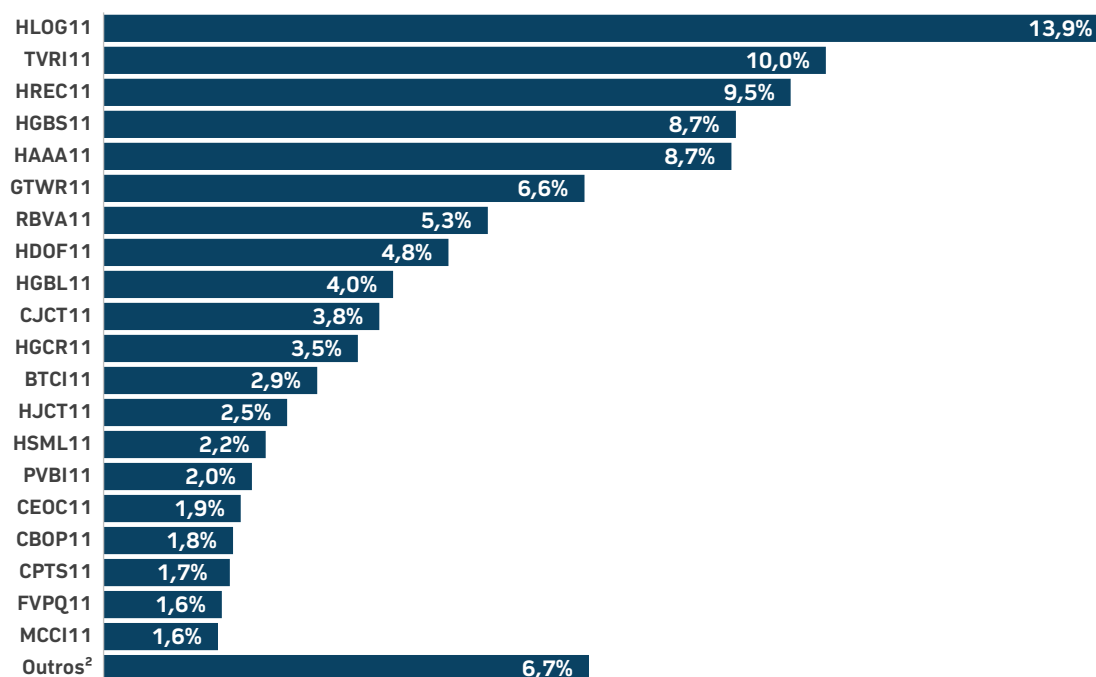
■ Renda  
■ Ganho de Capital  
■ Renda e Ganho

## COMPARAÇÃO SEGMENTOS (% FIIs)





## PARTICIPAÇÃO FII (% do patrimônio líquido) <sup>1</sup>



<sup>1</sup> considera as posições indiretas através do investimento no Hedge Opportunities.

<sup>2</sup> ativos que, individualmente, representam menos de 1,0% do PL do Fundo. Fonte: Hedge.

O fundo encerrou o mês de nov/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 novembro de 2025, com pagamento em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cotas em 28 de novembro 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.

	nov/25	R\$/Cota	2º Sem 2025	R\$/Cota <sup>1</sup>
<b>Fundos Imobiliários</b>	<b>11.890.965</b>	<b>0,052</b>	<b>67.993.703</b>	<b>0,059</b>
Rendimento FIIs	13.121.051	0,058	68.330.861	0,060
Ganho de Capital <sup>2</sup>	-1.229.720	-0,005	-140.282	0,000
IR Ganho de Capital	-367	0,000	-196.876	0,000
<b>Receita Financeira</b>	<b>279.047</b>	<b>0,001</b>	<b>2.294.560</b>	<b>0,002</b>
Renda Fixa	279.047	0,001	2.294.560	0,002
<b>Total de Receitas</b>	<b>12.170.012</b>	<b>0,054</b>	<b>70.288.264</b>	<b>0,061</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>-879.653</b>	<b>-0,004</b>	<b>-4.107.532</b>	<b>-0,004</b>
<b>Resultado</b>	<b>11.290.359</b>	<b>0,050</b>	<b>66.180.732</b>	<b>0,058</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>12.688.036</b>	<b>0,056</b>	<b>64.129.035</b>	<b>0,056</b>

<sup>1</sup> Valor médio do 2º semestre de 2025.

<sup>2</sup> 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 nov/25 foi de R\$0,055/cota e R\$0,057/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\$ 0,050/cota no mês e R\$0,057/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 novembro o HFOF encerrou o mês com R\$ 0,073 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.



■ FILs - Rendimentos ■ FILs - Vendas ■ Receita Renda Fixa ■ FILs - IR Vendas ■ Total de Despesas



	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	Média 12m
FFO	0,049	0,057	0,056	0,056	0,057	0,057	0,058	0,062	0,058	0,057	0,057	0,055	0,057
Resultado	0,059	0,055	0,056	0,056	0,057	0,056	0,056	0,063	0,065	0,056	0,055	0,050	0,057
Rendimento	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056	0,056
Resultado Acumulado	0,062	0,061	0,061	0,062	0,063	0,063	0,063	0,070	0,079	0,079	0,079	0,073	-

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	nov/25	2025
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	35,3	398,0
Volume médio diário (R\$ milhões)	1,9	1,7
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	17,6%

Fonte: Hedge / Economática



## 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	nov-25	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	6,97	8,00	6,19	5,78	10,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,755	0,741	0,056	0,616	6,035
Dividend Yield	10,83%	9,26%	0,90%	10,66%	60,35%
Cota Final em Bolsa (R\$)	8,00	5,78	6,35	6,35	6,35
Ganho de Capital	14,79%	-27,76%	2,58%	9,88%	-36,50%
Retorno Total Bruto	25,63%	-18,50%	3,49%	20,54%	23,85%
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>27,03%</b>	<b>-19,46%</b>	<b>3,50%</b>	<b>21,67%</b>	<b>34,06%</b>
CDI Bruto	13,04%	10,88%	1,05%	12,95%	90,56%
<b>TIR LÍQ. Mercado</b>	<b>23,92%</b>	<b>-19,46%</b>	<b>2,99%</b>	<b>19,59%</b>	<b>34,06%</b>
CDI LÍQ.	11,08%	9,24%	0,89%	11,00%	73,02%
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	8,15	8,25	7,71	6,75	9,58
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	8,25	6,75	7,72	7,72	7,72
Dividend Yield	9,26%	8,99%	0,73%	9,13%	63,01%
Dividend Yield Corrigido <sup>2</sup>	10,19%	8,41%	0,74%	9,96%	81,70%
Ajuste Impostos	0,00%	0,05%	0,00%	0,02%	3,30%
Variação Cota PL	1,18%	-18,17%	0,04%	14,35%	-19,43%
<b>Retorno Patrimonial<sup>3</sup></b>	<b>11,38%</b>	<b>-9,71%</b>	<b>0,78%</b>	<b>24,32%</b>	<b>65,58%</b>
IFIX Bruto	15,50%	-5,89%	1,86%	17,46%	59,39%

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

<sup>2</sup> Dividend Yield Corrigido: Considera os rendimentos pagos, corrigidos pelo IFIX do período.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Cota PL inicial em 27/02/2018. Fonte: Hedge / B3.

Para acessar a rentabilidade de anos anteriores clique no [link](#).



## GLOSSÁRIO

Ticker	Fundo	Segmento
HLOG11	HEDGE LOGÍSTICA FII	Logístico
TVRI11	TIVIO RENDA IMOBILIARIA FII	Renda Urbana
HREC11	HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB	CRI
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HAAA11	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Corporativo
GTWR11	FII GREEN TOWERS	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Renda Urbana
HDOF11	HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	Outros
HGBL11	HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FDO INV IMOB	Logístico
HGCR11	PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FDO INV IMOB	CRI
BTCI11	FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	CRI
CJCT11	CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	Corporativo
HSML11	HSI MALL FDO INV IMOB	Shopping
CEOC11	FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
CPTS11	CAPITÂNIA SECURITIES II FDO INV IMOB	CRI
PVBI11	VBI PRIME PROPERTIES	Corporativo
MCCI11	MAUÁ RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CRI
HJCT11	HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FII	Corporativo
FVPQ11	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo

## DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações  
Financeiras 2024

Informe Mensal



Autorregulação  
**ANBIMA**



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

**[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)**

Siga-nos nas redes sociais:

