

# Hedge TOP FOFII 3 FII

HF0F11



DEZEMBRO 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>10</b>
CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS	<b>11</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>12</b>
GLOSSÁRIO	<b>16</b>
DOCUMENTOS	<b>16</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\$ 7,82**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 6,63**

### VALOR PATRIMONIAL

**R\$ 1,77 bi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**93.410**

### QUANTIDADE DE COTAS

**226.128.872**

### 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.

## PRINCIPAIS DESTAQUES DE 2025

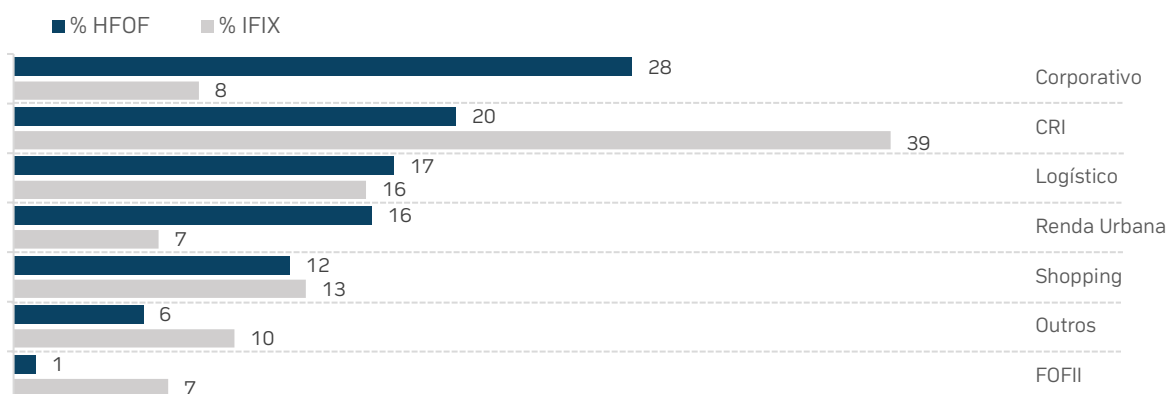
### RENTABILIDADE

A carteira de investimentos do fundo teve uma rentabilidade patrimonial ajustada pelos rendimentos de 26,96% no ano de 2025.

Esta rentabilidade, superior ao índice dos fundos imobiliários IFIX (21,15%), foi explicada dentre outros fatores por termos uma maior concentração em tijolo.

No geral todos os segmentos registraram performance positiva, com destaque para os ativos corporativos, segmento com maior desconto e que tiveram uma correção positiva de preços negociados.

#### Alocação HFOF vs IFIX

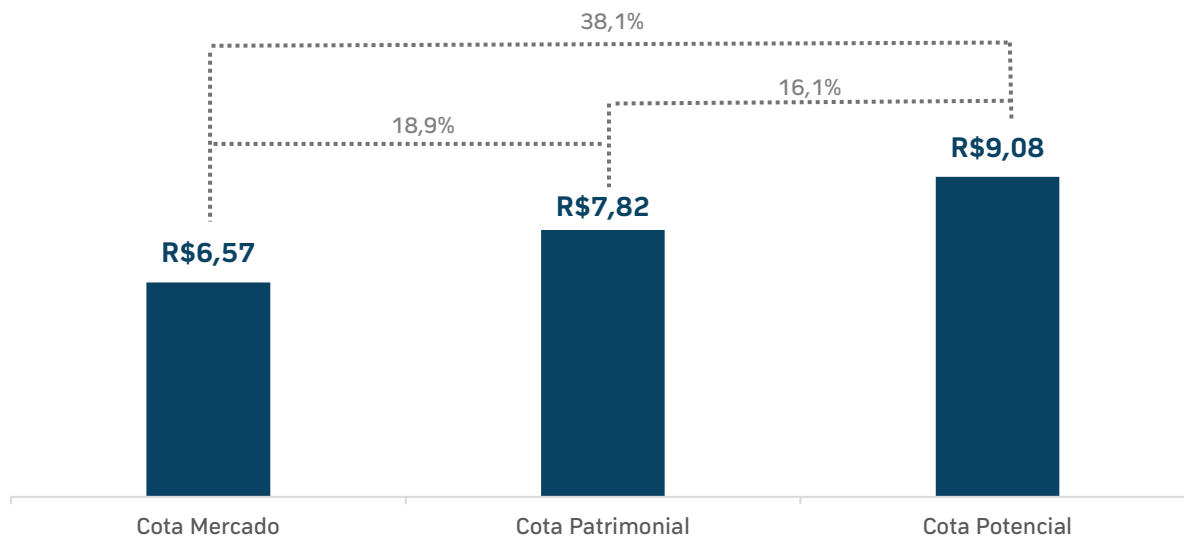


A cota do HFOF11 negociada em bolsa também registrou um desempenho positivo com uma taxa interna de retorno de 27,93% no ano de 2025.

Este desempenho foi superior ao IFIX e ao CDI (14,32%).

Desta forma, mesmo após um excelente ano, a cota negociada em bolsa continua defasada em relação ao valor patrimonial de seus ativos, representando assim um ótimo ponto de entrada e a continuidade do potencial de recuperação nos preços.

#### Cota potencial HFOF11



Cota Mercado: Cota de fechamento descontado o rendimento anunciado, para se equiparar com o critério da cota patrimonial

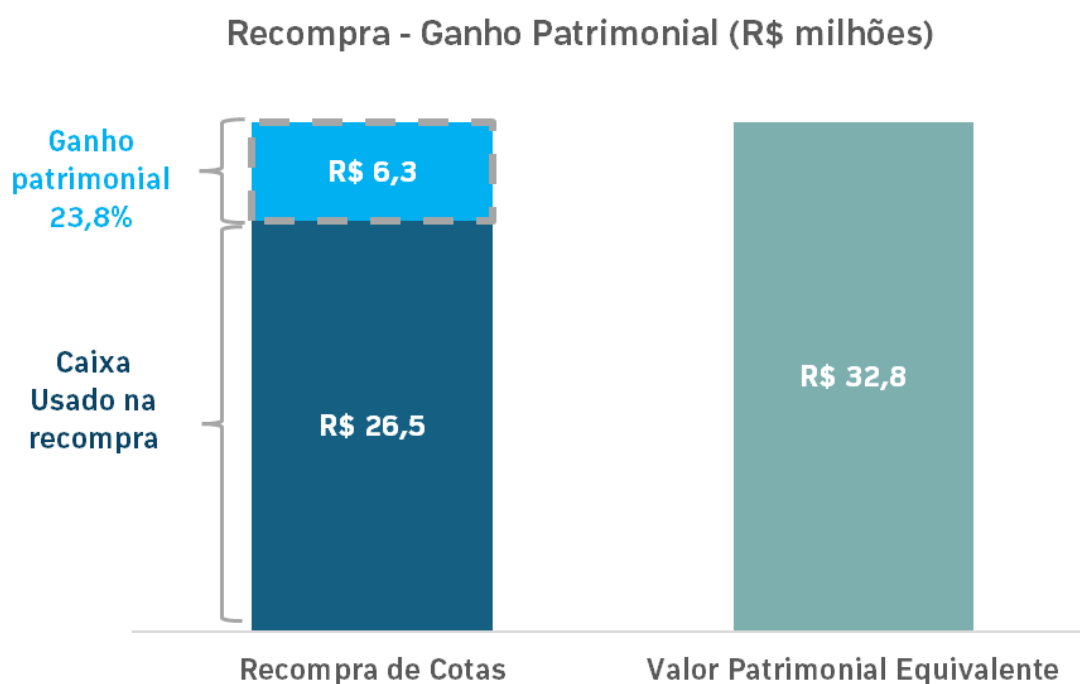
## RECOMPRA DE COTAS

Em 2025 fomos inovadores em promover o 1º programa de recompra de cotas da indústria de fundos imobiliários.

Acompanhando o avanço da regulamentação vigente, iniciamos em agosto-25 e até 31 de dezembro de 2025 já adquirimos e cancelamos 4.331.128 cotas, no volume de R\$26,49 milhões, com desconto médio em relação ao seu valor patrimonial de 19,22%

Dessa forma, foi possível realizar o cancelamento sobre o valor patrimonial de R\$ 32,79 milhões, 23,79% superior ao valor investido, aumentando o valor patrimonial das cotas remanescentes. Além disso, o saldo de resultado acumulado passa a ser dividido por um número menor de cotas.

Apesar de promover uma redução imediata na remuneração do gestor, não temos dúvida que se trata de um importante alinhamento de interesses e uma forma de capturar valor para os cotistas que continuaremos a promover em 2026 enquanto fizer sentido econômico.



## DESDOBRAMENTO

Em abril de 2025 aprovamos o desdobramento de cotas na proporção de 1:10.

Este processo acompanhou uma tendência da indústria, com a intenção de promover o aumento ao acesso e liquidez do fundo.

Ao longo do ano o fundo aumentou expressivamente sua base de investidores de 72,9 mil para 93,4 mil cotistas

Temos a expectativa que este movimento continue ao longo de 2026 com a entrada de novos investidores tanto institucionais como de varejo.

## MELHORA NO RESULTADO OPERACIONAL

Ao longo de 2025, a carteira de investimentos do fundo permaneceu com os fundamentos saudáveis.

A despeito dos juros elevados, que restringe a liquidez da economia como um todo, estivemos bastante atentos e os ativos investidos permaneceram com ocupação crescente, aumento nos valores de locações em alguns casos, e níveis de inadimplência bastante controlados.



Desta forma tivemos ao longo do ano um aumento de 5,7% no resultado operacional do fundo, que saiu de um FFO médio de R\$0,054 em 2024 para R\$0,057 em 2025.

Ao longo de 2026 continuaremos atento aos indicadores e mantendo a qualidade do portfólio.

## HEDGE OPPORTUNITIES

Em julho-25 tivemos a criação do Hedge Opportunities.

Conforme detalhado nos [relatórios anteriores](#), trata-se de uma alternativa de funding para o HFOF em um momento de capital escasso, para buscar eventuais oportunidades de investimento diferenciadas em um momento em que os ativos vêm sendo negociados em preços estressados.

Esta estrutura permitiu ao HFOF realizar alguns investimentos, sobretudo participar da aquisição realizada no Ed. Continental Tower por meio do HJCT, trazendo para o portfólio um ativo que agrega tanto renda inicial como potencial taxa de retorno projetada de 20% a.a.

## MOVIMENTAÇÕES

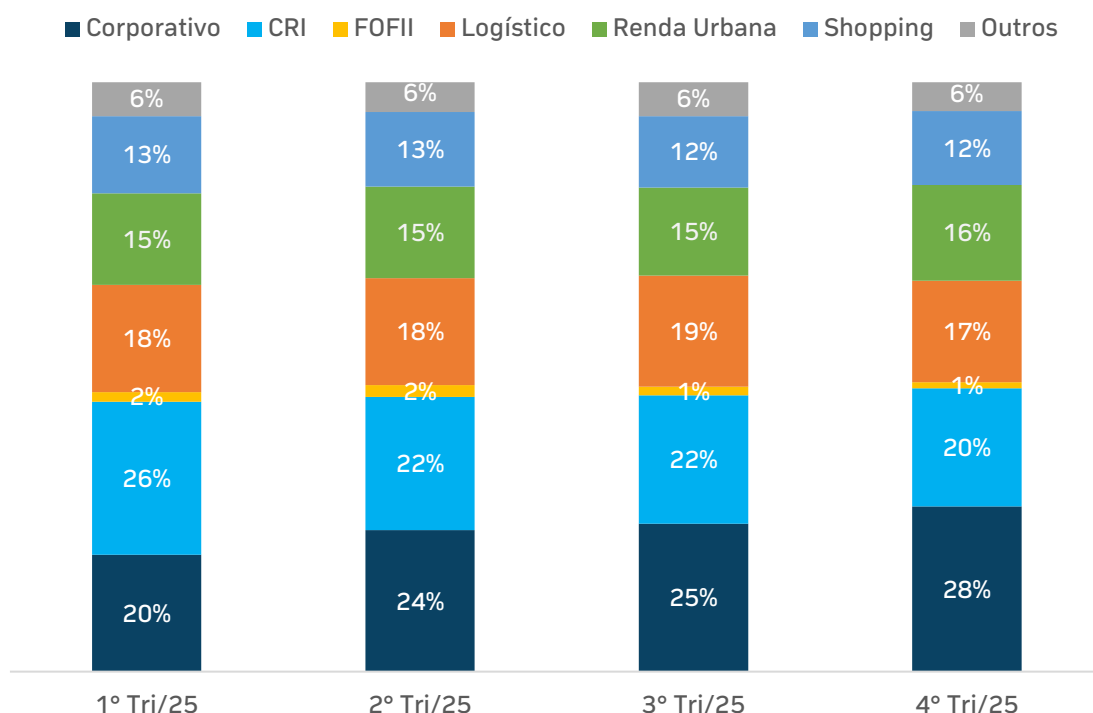
Ao longo de 2025, o HFOF negociou R\$ 394,4 milhões entre compras e vendas, montante equivalente a 22,3% do seu patrimônio líquido.

Além das movimentações no mercado secundário, destacamos as transações no “mercado real”, como a aquisição do Cidade Jardim Continental Tower, através da estruturação do Hedge JHSF Cidade Jardim (HJCT), parcialmente financiada com a venda do Ed. Memorial Offices, imóvel localizado na Barra Funda e detido pelo FMOF11, provocada pela equipe de gestão do HFOF.

Ao analisar as movimentações por segmento, destacamos a redução nos FIIs de Papel e o aumento nos FIIs de tijolo, tanto em ativos performados quanto na evolução das obras dos fundos de desenvolvimento. Entendemos que esta foi uma movimentação adequada ao longo do ano em função do momento do ciclo.

A mudança refletida abaixo considera tanto as movimentações realizadas pela equipe de gestão quanto a variação dos preços dos fundos.

### Alocação Por Segmentos





## O QUE ESPERAR DE 2026

Apesar de estarmos entrando em um ano de muitas incertezas políticas e econômicas, que traz volatilidade, entendemos que o HFOF está bem-posicionado por possuir uma carteira de ativos imobiliários de qualidade e em preços atualmente descontados.

Assim temos uma expectativa positiva tanto para cota do fundo em bolsa (HFOF11), que deve se beneficiar do movimento de queda de juros e possui boa margem de segurança, em função do preço de entrada duplamente descontado, como para os rendimentos mensais, que devem se beneficiar de um resultado operacional saudável e crescente para seus ativos.

## RENDIMENTOS

O HFOF anunciou a distribuição de R\$ 0,056 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2025, com pagamento em 15 de janeiro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de dezembro 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.

**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\$6,15/cota.

Considerando o reinvestimento deste fluxo pelo CDI líquido, a renda atualizada seria de R\$8,92/cota.

Neste mesmo período, o investimento de R\$10 no CDI teria produzido uma renda líquida atualizada de R\$7,89/cota.

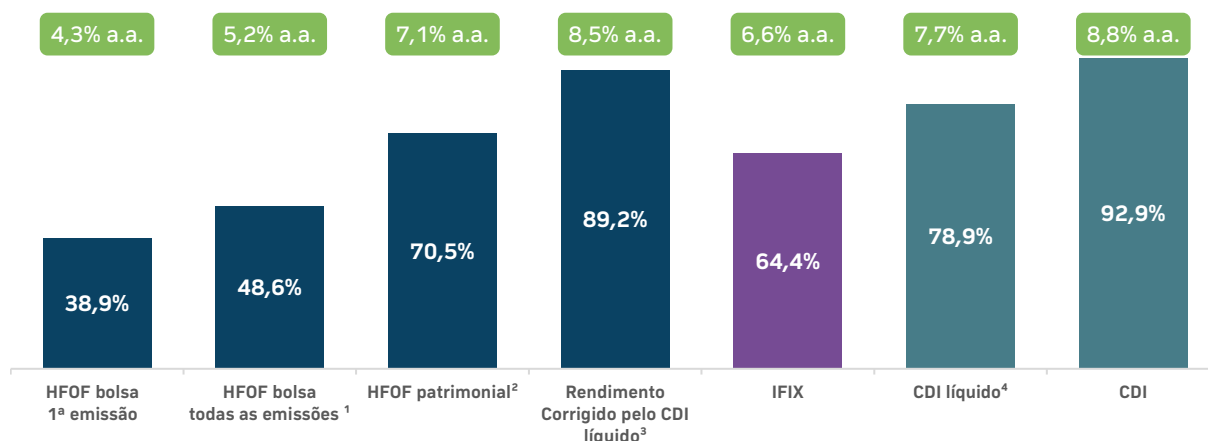
Assim, mesmo tendo passado por momentos difíceis com alta de juros (acima do esperado) e pandemia, o HFOF foi capaz de entregar um rendimento competitivo e superior a outras classes de ativos.

## RETORNO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

Desde o início do HFOF, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 70,5 %, enquanto o retorno do IFIX foi de 64,4%, 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 94 meses de vida, equivalente a um carregado 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 31/12/2025.

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

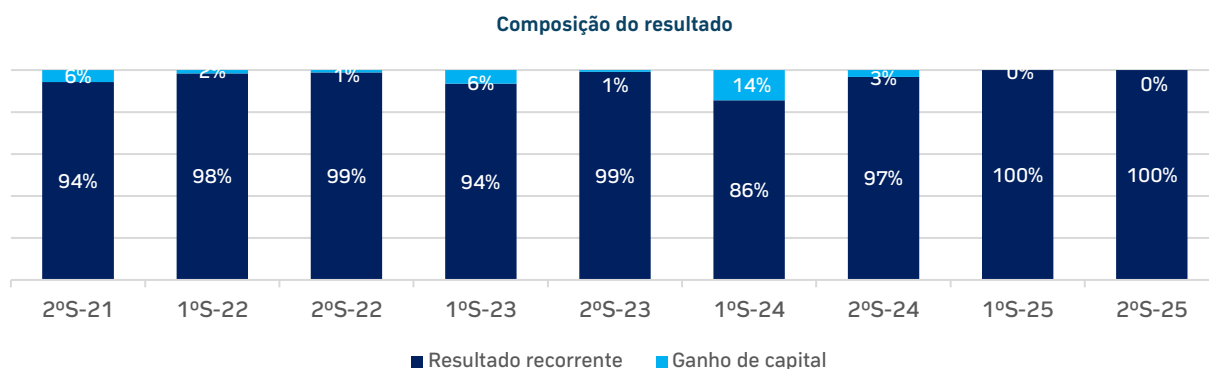
<sup>2</sup> HFOF patrimonial: evolução da cota contábil, reflexo dos ativos que compõem a carteira de investimentos e despesas do Fundo, ajustada pelos rendimentos distribuídos e desconsiderando os impostos pagos, provisionados e os custos de emissão.

<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 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 dezembro com um **desconto de 15,9%** 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 novembro, o investidor conseguiria obter **um dividend yield de 10,6%, superior aos 9,1% 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 14,9%, e os FIIs de papel um desconto de 7,4%.**

Se os ativos do HFOF fossem negociados pelo valor patrimonial, a sua cota seria de R\$ 9,08, um **potencial upside de 38,1%<sup>2</sup>** em relação a cota de R\$ 6,57 no fechamento de dezembro, 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 dezembro-25 ao investir na mesma proporção e nos mesmos ativos da carteira do fundo, pelo valor de fechamento de 28 de novembro de 2025.

<sup>2</sup> Cálculo considera o valor de fechamento em bolsa dos fundos investidos em 30 de dezembro 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	20,8%	-7,3%	-15,9%	-22,0%	28,2%	R\$ 0,13	R\$ 7,94
Corporativo	29,1%	-22,8%	-15,9%	-35,1%	54,1%	R\$ 0,67	R\$ 8,49
Logístico	17,9%	-13,9%	-15,9%	-27,6%	38,0%	R\$ 0,23	R\$ 8,04
Renda Urbana	16,2%	-2,7%	-15,9%	-18,2%	22,3%	R\$ 0,04	R\$ 7,85
Shopping	13,0%	-14,9%	-15,9%	-28,4%	39,8%	R\$ 0,18	R\$ 7,99
FOFII	1,4%	-9,6%	-15,9%	-24,0%	31,6%	R\$ 0,01	R\$ 7,83
Outros	5,8%	-2,1%	-15,9%	-17,7%	21,5%	R\$ 0,01	R\$ 7,83
Caixa e Provisões	-4,2%	0,0%	-15,9%	-15,9%	18,9%	R\$ 0,00	R\$ 7,82
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-27,6%</b>	<b>38,1%</b>	<b>R\$ 1,26</b>	<b>R\$ 9,08</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.

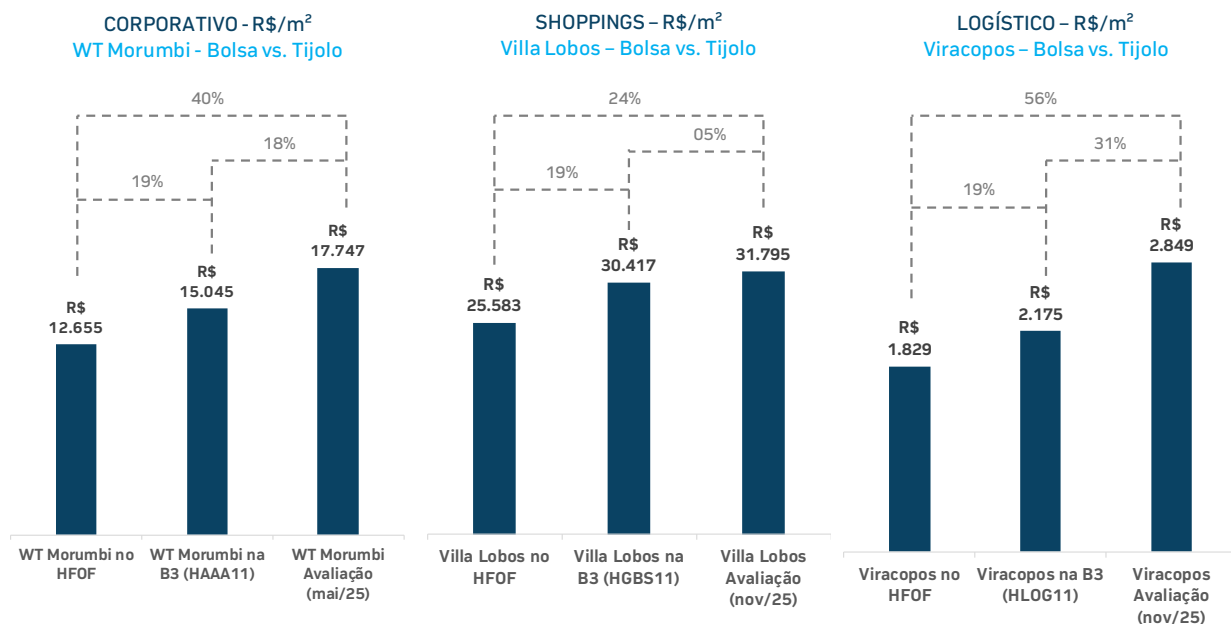
Diariamente a administradora do fundo divulga para o mercado em nosso site o patrimônio líquido, com base no valor atualizado dos ativos que estão em nosso portfólio. Assim a cotação patrimonial de R\$ 7,82/cota já incorpora as quedas nos preços dos ativos que tivemos nos últimos anos.

Quando temos a cota em bolsa do HFOF negociando abaixo deste valor, no R\$6,57, 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\$12,7 mil/m<sup>2</sup>, no shopping Villa Lobos por R\$28,1mil/m<sup>2</sup> e no galpão Citlog Viracopos por R\$1,6 mil/m<sup>2</sup>, valores muito inferiores aos de reposição desses ativos.

Estes são exemplos de 3 importantes investimentos do fundo.



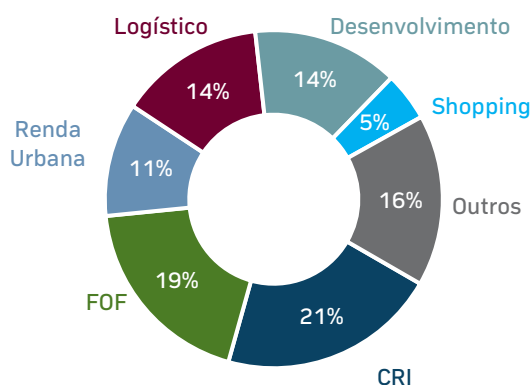
Fonte: Hedge Investments e Economatica – Data base 31/12/2025.

## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

### EMISSÕES

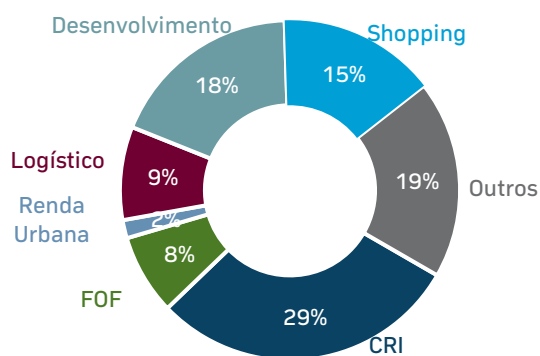
No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$74,9 bilhões e o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$22,1 bilhões. Cabe ressaltar que este número tem o impacto de diversas emissões realizadas no processo de consolidação de fundos e duplas contagens que não necessariamente refletem dinheiro novo para a classe. Quando fazemos um exercício de expurgar este efeito, chegamos em uma estimativa de captação de novos recursos/investidores mais próxima de R\$40 bilhões.

#### VOLUME CAPTADO EM 2025



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$74,9 bi**

#### VOLUME PIPELINE EM 2025



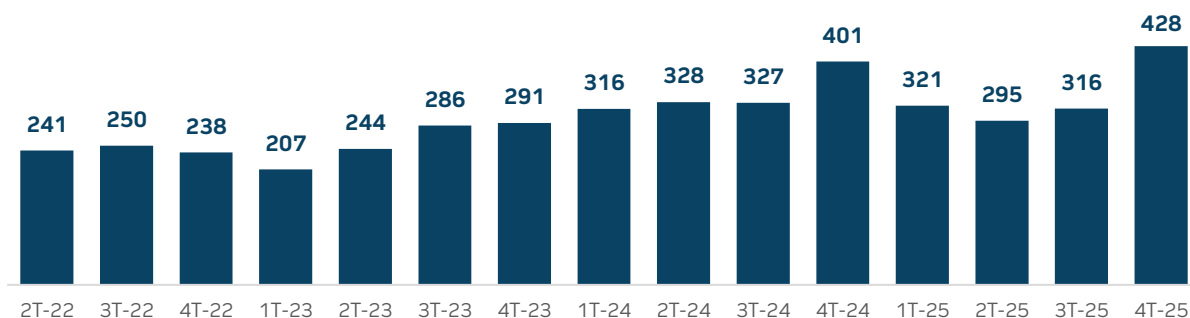
**TOTAL PIPELINE (dezembro-25)**  
**R\$22,1 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/12/2025.

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

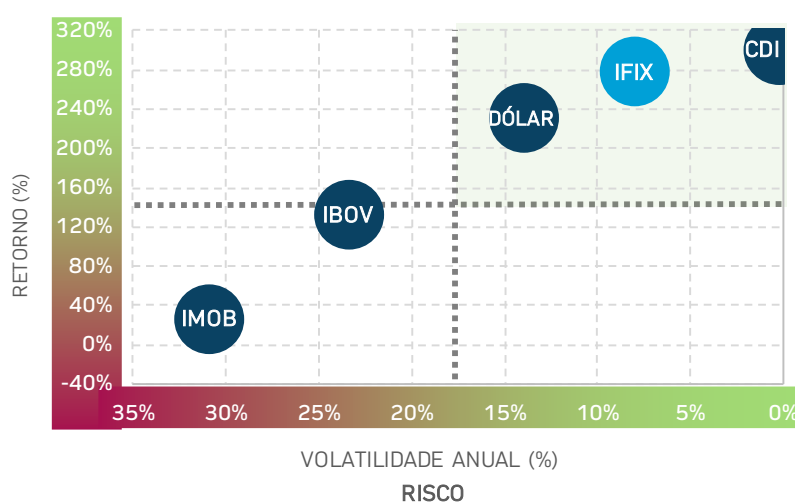


No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa foi de R\$ 484 mi em dezembro de 2025.



Fonte: Hedge, Economática

## RISCO X RETORNO – CLASSES DE ATIVOS (de jan/11 a dez/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	5,39%	15,12%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/12/2025.

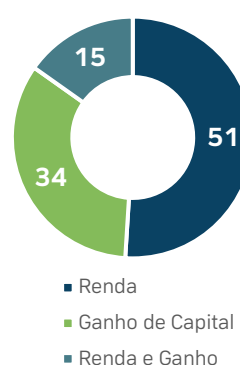
## CARTEIRA E PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

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

### Investimento por classe de ativos (% de ativos)

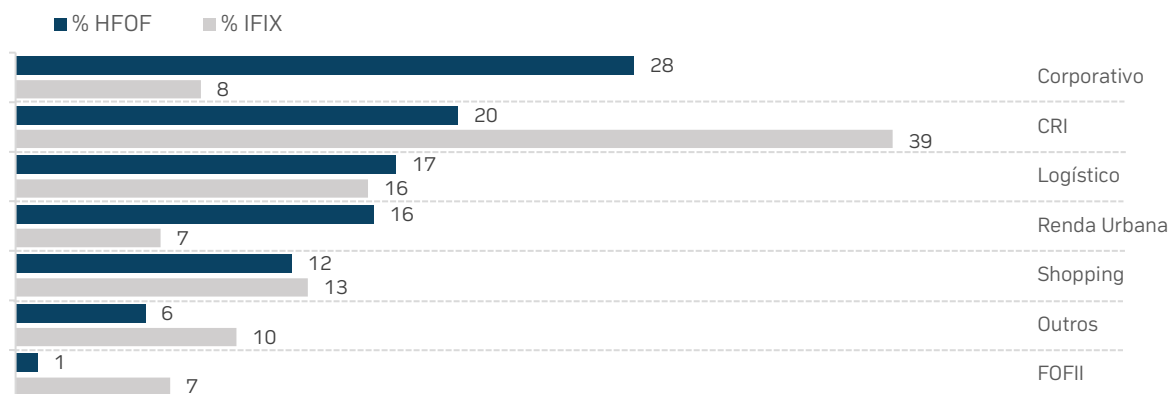


### Estratégia (% dos fundos imobiliários)

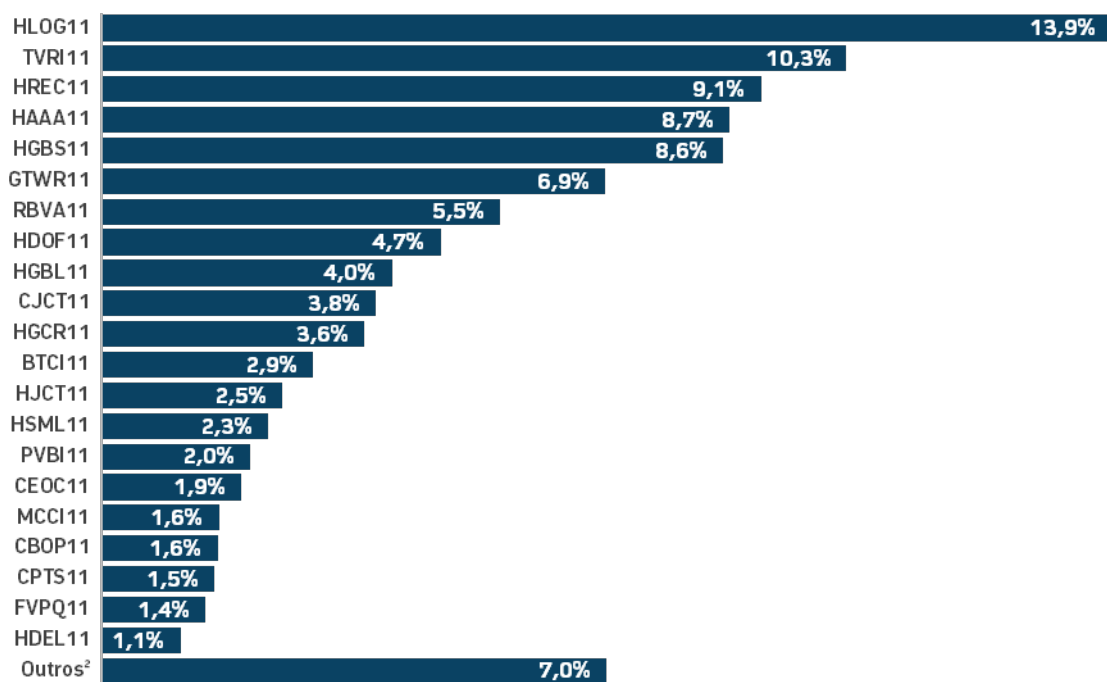




## COMPARAÇÃO SEGMENTOS (% FIIs)



## 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 dez/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 dezembro de 2025, com pagamento em 15 de janeiro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de dezembro 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.

	dez/25	R\$/Cota	2º Sem 2025	R\$/Cota <sup>1</sup>
<b>Fundos Imobiliários</b>	<b>12.687.753</b>	<b>0,056</b>	<b>80.681.457</b>	<b>0,059</b>
Rendimento FIIs	12.890.418	0,057	81.221.278	0,059
Ganho de Capital <sup>2</sup>	-202.664	-0,001	-342.946	0,000
IR Ganho de Capital	0	0,000	-196.876	0,000
<b>Receita Financeira</b>	<b>276.065</b>	<b>0,001</b>	<b>2.570.625</b>	<b>0,002</b>
Renda Fixa	276.065	0,001	2.570.625	0,002
<b>Total de Receitas</b>	<b>12.963.818</b>	<b>0,057</b>	<b>83.252.082</b>	<b>0,061</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>-746.031</b>	<b>-0,003</b>	<b>-4.853.563</b>	<b>-0,004</b>
<b>Resultado</b>	<b>12.217.787</b>	<b>0,054</b>	<b>78.398.519</b>	<b>0,057</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>12.663.217</b>	<b>0,056</b>	<b>76.792.251</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.

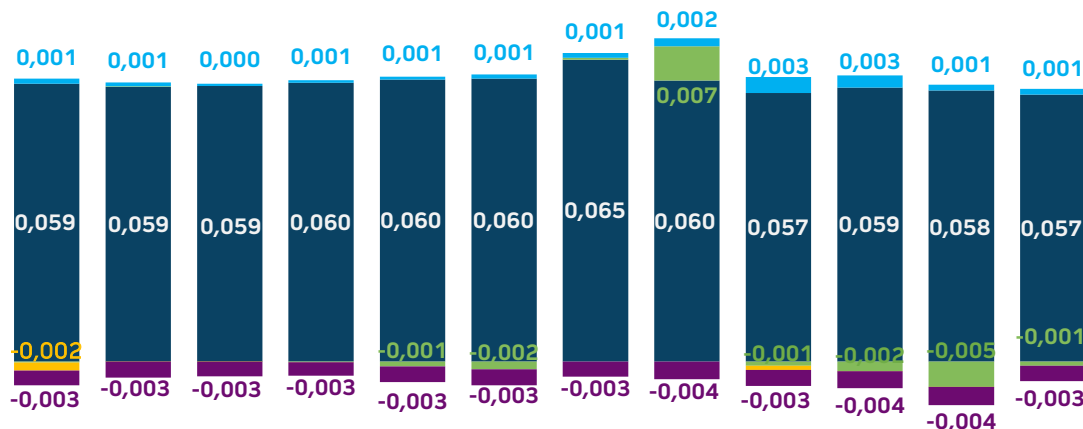
O FFO do fundo em dez/25 foi de R\$0,055/cota e R\$0,057/cota na média mensal de 12 meses. O resultado por sua vez, que considera além dos rendimentos mensais também os lucros ou prejuízos realizados com venda de ativos, foi de R\$ 0,054/cota no mês e R\$0,057/cota na média mensal de 12 meses.

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 dezembro o HFOF encerrou o mês com R\$ 0,072 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



	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	Média 12m
FFO	0,057	0,056	0,056	0,057	0,057	0,058	0,062	0,058	0,057	0,057	0,055	0,055	0,057
Resultado	0,055	0,056	0,056	0,057	0,056	0,056	0,063	0,065	0,056	0,055	0,050	0,054	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	0,061	0,061	0,062	0,063	0,063	0,063	0,070	0,079	0,079	0,079	0,073	0,072	-

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	dez/25	2025
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	35,5	433,5
Volume médio diário (R\$ milhões)	1,8	1,7
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	20,1%

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	dez-25	2025	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	6,97	8,00	6,35	5,78	10,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,755	0,741	0,056	0,672	6,091
Dividend Yield	10,83%	9,26%	0,88%	11,63%	60,91%
Cota Final em Bolsa (R\$)	8,00	5,78	6,63	6,63	6,63
Ganho de Capital	14,79%	-27,76%	4,41%	14,73%	-33,70%
Retorno Total Bruto	25,63%	-18,50%	5,29%	26,35%	27,21%
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>27,03%</b>	<b>-19,46%</b>	<b>5,32%</b>	<b>27,93%</b>	<b>38,93%</b>
CDI Bruto	13,04%	10,88%	1,22%	14,32%	92,88%
<b>TIR LÍQ. Mercado</b>	<b>23,92%</b>	<b>-19,46%</b>	<b>4,43%</b>	<b>24,82%</b>	<b>38,93%</b>
CDI LÍQ.	11,08%	9,24%	1,04%	12,18%	74,81%
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	8,15	8,25	7,72	6,75	9,58
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	8,25	6,75	7,82	7,82	7,82
Dividend Yield	9,26%	8,99%	0,73%	9,96%	63,60%
Dividend Yield Corrigido <sup>2</sup>	10,19%	8,41%	0,75%	11,13%	84,87%
Ajuste Impostos	0,00%	0,05%	0,00%	0,02%	3,41%
Variação Cota PL	1,18%	-18,17%	1,29%	15,82%	-18,39%
<b>Retorno Patrimonial<sup>3</sup></b>	<b>11,38%</b>	<b>-9,71%</b>	<b>2,03%</b>	<b>26,96%</b>	<b>70,48%</b>
IFIX Bruto	15,50%	-5,89%	3,14%	21,15%	64,39%

<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
HDEL11	HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII	Outros

## 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:

