

Hedge TOP FOFII FII (TFOF11)

FEVEREIRO 2019

Relatório Gerencial

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

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge TOP FOFII FII** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento preponderantemente em **cotas de outros FII**, com foco tanto dos rendimentos quanto ganhos de capital no processo de desinvestimento.

INFORMAÇÕES

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- 17 de outubro de 2014

ADMINISTRADORA

- Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

- Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

- 0,80% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

- 20% sobre o que exceder o IFIX – semestral

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- TFOF11

TIPO ANBIMA

- TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

PRAZO

- 5 anos da 2ª emissão de cotas, prorrogáveis por mais 1 ano a critério do Gestor

PÚBLICO ALVO

- Investidores Qualificados

COTA PATRIMONIAL

R\$ 125,93

COTA DE MERCADO

R\$ 127,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 108,4 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

850.530

QUANTIDADE DE COTISTAS

173



Palavra da Gestora

Cenário Macro e Político

Embora estejamos entrando no terceiro mês, só agora que o ano começa para valer. O que é dito em tom de brincadeira – “o ano só começa depois do Carnaval” – é a mais pura verdade.

Nosso presidente está recuperado após três cirurgias e sua atividade nas redes sociais tem sido fonte constante de instabilidade, alimentando polêmicas e criando atritos desnecessários em um momento crucial para que se possa discutir com o Congresso e a sociedade as questões da nova previdência. Para que pudéssemos nos concentrar no que é realmente importante, seria ideal que o presidente entendesse que as eleições acabaram e agora é a hora de arregaçar as mangas e trabalhar duro na busca pelo apoio que o conjunto de medidas envelopadas na PEC da previdência necessita para sua aprovação.

Ainda em relação às reformas, o ministério da Fazenda deve encaminhar ao Congresso uma proposta para desvinculação das receitas do orçamento federal. Não há dúvidas que este tema deve ser endereçado, mas talvez fosse mais interessante que toda a energia do governo e sua base fosse direcionada para aprovação da nova previdência. O presidente da Câmara, Rodrigo Maia, deve conseguir empossar a nova CCJ com ampla maioria de partidos simpáticos à Reforma da Previdência, em um primeiro passo positivo no processo de tramitação da reforma. Temos visto sinais de apoio às medidas até em algumas lideranças da oposição, embora entidades ligadas ao funcionalismo público e representantes de classe das categorias que hoje se beneficiam do atual sistema já estejam pressionando intensamente os parlamentares. Esta pressão tende a aumentar, por isso é muito importante que o Governo desenvolva uma estratégia de comunicação muito bem desenhada para trazer a população para o seu lado e, com isso, neutralizar a oposição dos setores privilegiados pelo atual sistema.

Os primeiros dados de atividade econômica divulgados para o último trimestre de 2018 e para esse começo de ano frustraram o mercado, e o crescimento do PIB em 2018 ficou em 1,1%, cristalizando uma decepção que foi se materializando ao longo do ano, com constantes revisões para baixo. Essa frustração já começa a se refletir nas expectativas do mercado para o crescimento do PIB em 2019, que se reduziu de 2,6% para 2,3% nas últimas semanas, de acordo com dados do Boletim Focus do Bacen. Também os números de emprego de janeiro de 2019 apresentaram criação de apenas 34.000 vagas formais de trabalho, bem abaixo do esperado. De positivo, começamos a notar uma melhora de confiança, tanto das empresas, traduzida pelos números do índice de confiança dos gerentes de compras, quanto dos consumidores, verificada através do consumo das famílias; sem falar do espaço que temos para o crescimento da oferta de crédito a partir da forte contração que se verificou nos últimos anos.

Além disso, esse começo de ano mais fraco do que se esperava contribuiu para uma ligeira redução da previsão de inflação, tanto para esse como para o próximo ano, e com isso uma corrente de economistas, ainda minoritária mas crescente, já passa a acreditar na redução das taxas de juro ao longo de 2019. Isso se traduz na manutenção da atual política monetária pelo Bacen, apesar da troca de comando na instituição com a chegada do novo presidente Roberto Campos Neto.

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

No campo externo tivemos a mudança de discurso do BCE, que descartou qualquer aumento de juros para esse ano e começa a se preparar para recomençar o programa de estímulos através da compra de títulos, visando evitar uma desaceleração muito grande das taxas de crescimento na Europa, apontada no último relatório da OCDE e já verificada nos últimos dados de economias como a Alemanha e a Itália.

Essa mudança de direção enfática do BCE se soma ao recado dado recentemente pelo FED, de que será mais paciente e vai esperar os próximos meses para definir a direção que as taxas de juro tomarão, numa atitude mais prudente e sem dúvida mais “dovish” (menos preocupado com a inflação). Em paralelo a isso, aumenta a preocupação com a queda de crescimento da China, que pode se estabelecer ao redor de 6% ao ano, numa sequência de reduções seguidas nos últimos anos. No front da guerra comercial, a impressão é de que China e Estados Unidos caminham para um acordo que dê uma trégua na disputa que vem se arrastando há alguns meses. Por fim, a questão do Brexit se encaminha para um desfecho ainda em março – seja com a definição por uma extensão do prazo, pela reabertura das negociações ou ainda por um novo plebiscito – outro ponto de incerteza a ser reduzido.

Nossa visão continua otimista para os ativos de renda variável, principalmente ações e fundos imobiliários. As questões externas, especialmente as pertinentes à desaceleração do crescimento global e manutenção de uma política monetária mais expansionista, somadas ao cenário apresentado pela economia brasileira nos últimos meses nos levam a crer que os juros por aqui podem ficar por um longo período no atual patamar, com uma pequena chance de uma eventual redução. A retomada da confiança do consumidor deve levar a um discreto aumento do consumo, amparado pelo aumento da oferta de crédito, levando a uma maior arrecadação fiscal. Esse cenário deve se somar ao bom momento do mercado imobiliário, que está entrando na fase positiva do ciclo, com recuperação do preço dos aluguéis e um crescimento expressivo dos novos lançamentos, criando assim uma dinâmica positiva que se auto-alimenta.

Lógico que para que tudo isso se torne realidade é extremamente necessário que aproveamos a PEC da Previdência, mas acreditamos em um desfecho positivo, com a ajuda do presidente Bolsonaro, que deve emprestar o prestígio político que ainda tem, recém-saído de uma campanha vitoriosa nas eleições.

Mais uma vez obrigado pela confiança.

Palavra da Gestora

Fundos Imobiliários

Em fevereiro-19 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve mais uma vez um desempenho positivo, acumulando 1,03% no mês, refletindo as perspectivas em relação a um novo governo com agendas reformistas e consequentemente a retomada dos investimentos e emprego nos próximos anos.

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

Classe de ativo	fev-19	2019	2018	2017	vol19	vol18	vol17
Dolar Ptax Venda	2,37%	3,52%	17,13%	1,50%	12,49%	13,6%	12,7%
IFIX	1,03%	3,53%	5,62%	19,45%	3,97%	5,0%	6,0%
Ima-B	0,55%	4,94%	13,06%	12,79%	4,48%	5,4%	9,5%
CDI	0,49%	1,04%	6,42%	9,93%	0,00%	0,0%	0,1%
Ibovespa	-1,86%	8,76%	15,03%	28,86%	19,80%	22,2%	19,2%

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

Para efeitos de comparação com o benchmark (IFIX), trazemos ao longo do relatório o conceito de retorno total ajustado, que incorpora à cota contábil do Fundo os rendimentos distribuídos e desconsidera o efeito dos impostos pagos e provisionados. O retorno total ajustado do TFOF no mês foi de -0,27% contra o IFIX de 1,03%.

Com relação ao imposto de renda cobrado do Fundo, estamos acompanhando de perto o desenrolar do processo em que outro administrador obteve uma vitória na primeira instância com relação ao pagamento de imposto de renda nos ganhos de capital e tomando as medidas para buscar um ressarcimento de todo o imposto que já pagamos (R\$3,88 milhões, equivalente a R\$4,56 por cota).

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



Investimentos

Durante o mês de fevereiro-19, destaca-se dentre as principais movimentações o trade realizado no ativo Hedge Brasil Shopping (HGBS), com aquisição de cotas por meio da emissão primária no valor de R\$ 227,69/cota, e venda simultânea de parte da posição em bolsa em valor superior. O ativo, inclusive, encerrou o mês de fevereiro cotado a R\$ 249,98/cota, representando assim um expressivo ganho para o Fundo já no curto prazo.

Outro ativo em que aumentamos a posição foi o BTG Pactual Corporate Office (BRCR), em que é esperada uma distribuição de rendimento relevante no curto prazo, conforme fato relevante divulgado no início de fevereiro.

Ainda, aumentamos as participações nos fundos imobiliários Cyrela Thera Corporate (THRA) e Tower Bridge (TBOF), fundos proprietários de imóveis Triple A bem localizados, em linha com a estratégia de investimentos e, para alocação eficiente do caixa, realizamos compras de SAAG, motivados pela renda distribuída.

Do lado das vendas, destaca-se uma expressiva redução em nossa posição no fundo Hedge Shopping Praça da Moça (HMOC), ativo que teve forte apreciação de suas cotas nos últimos 6 meses. Com esta operação o TFOF realizou um importante lucro bruto de 32,8%, bastante superior à variação média dos demais fundos da indústria, que tiveram uma apreciação média de suas cotas de 6,9% no mesmo período.

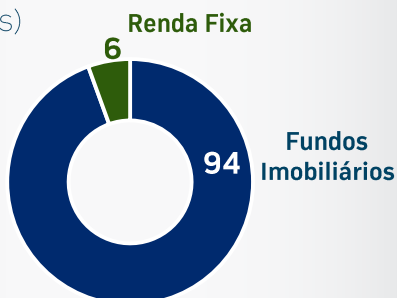
Realizamos, ainda, destaca-se uma expressiva redução da posição em BB Votorantim Cidade Jardim (BBVJ), que nos últimos 3 meses registrou valorização de 28,1% no valor de suas cotas, superior à variação média dos demais fundos da indústria, que tiveram uma apreciação média de suas cotas de 3,1% no mesmo período.

Por fim, realizamos vendas do CSHG Recebíveis Imobiliários (HGCR) pelo valor médio de R\$ 114,34/cota, fundo que está com uma emissão primária em andamento e que teremos o direito de repor as cotas alienadas pelo custo da emissão de R\$ 106,95/cota, realizando assim um ganho.

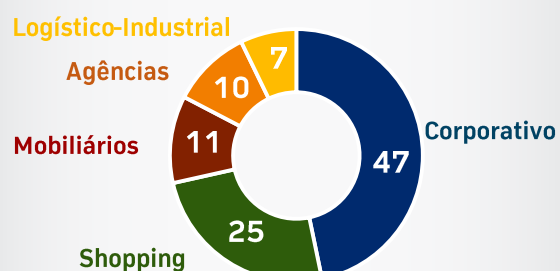
A carteira de investimentos do Hedge TOP FOFII está alocada conforme abaixo.

Investimento por classe de ativos

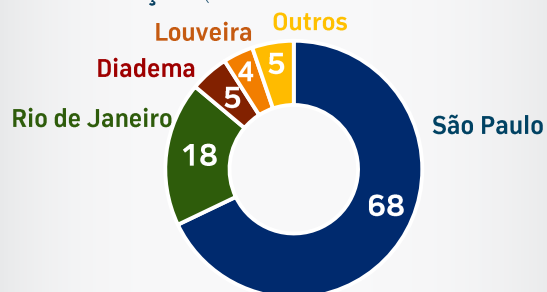
(% de Ativos)



Segmento (% dos Fundos Imobiliários)

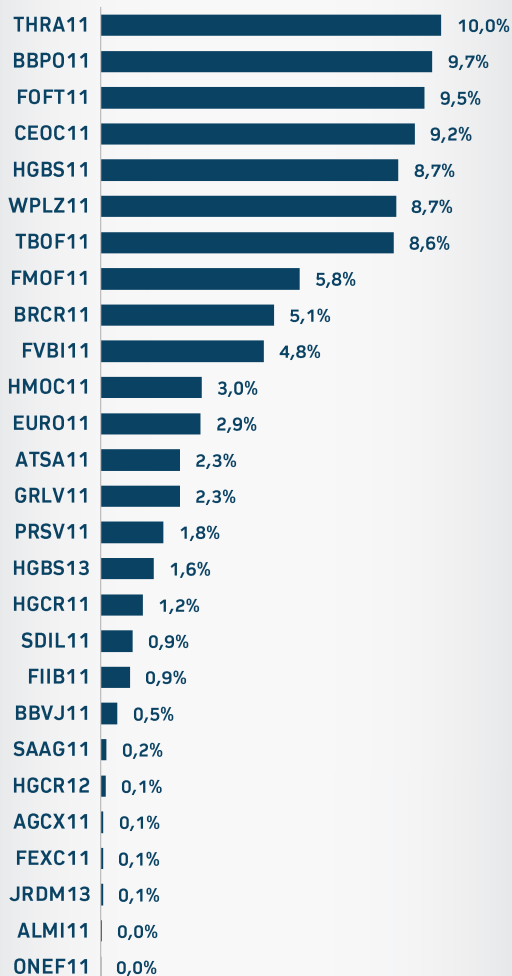


Localização (% dos Fundos Imobiliários¹)



Participação FII

(% do Patrimônio Líquido)



Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



¹ não inclui fundos de valores mobiliários e fundos multiativos com imóveis localizados em mais de uma cidade.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Prospecto e o Regulamento antes de investir.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2019. O pagamento será realizado em 18 de março de 2019, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro de 2019.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos rendimentos recebidos pelos fundos imobiliários investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. No caso de venda de cotas de fundos imobiliários, a parcela correspondente ao lucro/prejuízo (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos e despesas relacionados) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

Importante ressaltar que os rendimentos distribuídos pelo TOP FOFII com frequência são positivamente impactados por operações de venda de cotas com ganho de capital. Isto se deve ao fato de o Fundo possuir uma característica bastante dinâmica na compra e venda de ativos, gerando assim, uma parcela relevante de lucros com operações realizadas.

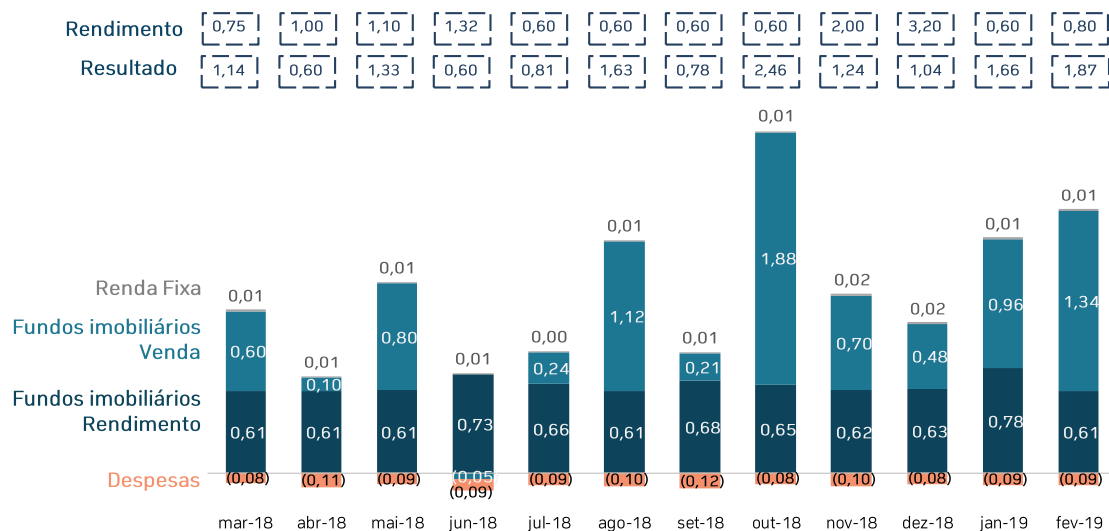
TFOF11	fev-19	2019	Início
Fundos Imobiliários	1.657.323	3.136.641	38.832.428
Rendimento	519.195	1.179.834	22.218.465
Ganho de Capital ²	1.138.128	1.956.806	16.613.963
Receita Financeira	12.462	23.070	1.421.527
Renda Fixa	12.462	23.070	1.421.527
Total de Receitas	1.669.784	3.159.710	40.253.955
Total de Despesas	(79.374)	(157.029)	(3.421.751)
Resultado	1.590.410	3.002.681	36.832.204
Rendimento	680.424	1.190.742	33.583.393
Resultado Médio / Cota	1,87	1,77	1,05
Rendimento Médio / Cota	0,80	0,70	0,95

²**Ganho de Capital:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda, quando aplicável. Importante notar que o imposto sobre o ganho de capital é pago no mês subsequente à competência das operações, o que pode gerar descasamentos na linha Ganho de Capital.

Fonte: Hedge / Itaú

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

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



Fonte: Hedge

Rentabilidade

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal como ganho de capital considerando a venda da cota antes de impostos, comparada ao IFIX (Índice BM&FBOVESPA de Fundos de Investimento Imobiliário). Como referência de compra e venda da cota, utiliza-se o valor patrimonial, atualizado diariamente pela variação dos itens que compõem sua carteira de investimentos e obrigações. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento desse mês, o valor patrimonial da cota foi de R\$ 125,93 já ex do rendimento referente ao mês de fevereiro-19.

	fev-19	2019	2ª Emissão	Início
Cota Aquisição (R\$)	126,92	123,75	104,33	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,80	1,40	39,19	44,55
Cota Venda (R\$)	125,93	125,93	125,93	125,93
Renda Acumulada	0,63%	1,13%	37,56%	44,55%
Ganho de Capital	-0,78%	1,76%	20,70%	25,93%
Retorno Total Bruto	-0,15%	2,89%	58,27%	70,48%
Retorno Total Ajustado³	-0,27%	3,15%	66,52%	79,82%
IFIX	1,03%	3,53%	65,53%	71,45%
% do IFIX	-	89%	102%	112%

³ somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de impostos de renda sobre o ganho de capital no período

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.

Importante notar que, no caso dos fundos imobiliários, há incidência de imposto de renda nos ganhos de capital dos investimentos da carteira e, diferentemente de outras modalidades de fundos do mercado financeiro, a comparação com o desempenho do benchmark (IFIX), que não contempla esta provisão ou incidência de impostos, fica prejudicada. Assim, o relatório traz também o conceito de retorno total ajustado, desconsiderado do valor da cota contábil do Fundo tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o Benchmark.

Desconsiderando este fator, ou seja, excluindo da cota contábil tanto os impostos pagos como provisionados, a rentabilidade do Fundo no ano seria de 3,15%³ versus o IFIX de 3,53%. Desde o início, a comparação nas mesmas bases apresenta um resultado de aproximadamente 79,8%³ (14,2% ao ano) para o Fundo e de 71,5% do IFIX, ou seja, o retorno do Fundo foi de 112% o do seu benchmark.

³ somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de impostos de renda sobre o ganho de capital no período

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
AGCX11	FDO INV IMOB AGÊNCIAS CAIXA - FII	Agências
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
BBPO11	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Agências
BBRC11	BB RENDA CORPORATIVA FDO INV IMOB - FII	Agências
BRCR11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Corporativo
CBOP11	CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII	Corporativo
CEOC11	FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	Corporativo
EURO11	FDO INV IMOB EUROPAR	Logístico-Industrial
FEXC11	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Mobiliários
FIIB11	FDO INV IMOB INDUSTRIAL DO BRASIL	Logístico-Industrial
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	Corporativo
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGBS13	Recibo sobre HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGCR12	Direitos sobre CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
HMOC11	HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FDO INV IMOB	Shopping
JRDM13	Recibo sobre FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Shopping
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
ONEF11	FDO INVIMOB THE ONE	Corporativo
SAAG11	SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	Agências
SDIL11	SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII	Logístico-Industrial
TBOF11	FDO INV IMOB - FII TB OFFICE	Corporativo
THRA11	FDO INV IMOB - FII CYRELA THERA CORPORATE	Corporativo



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br