

Hedge TOP FOFII FII (TFOF11)

AGOSTO 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\$ 128,09

COTA DE MERCADO

R\$ 143,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 122,5 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

850.530

QUANTIDADE DE COTISTAS

679



Palavra da Gestora

Cenário Macro e Político

Em Agosto, o mercado intensificou seus temores, ou seja, a grande preocupação que hoje existe com relação ao chamado “trade war”, por exemplo se agravou.

A postura de Donald Trump, sempre agindo via redes sociais e transmitindo pontos de vista belicosos, ou até mesmo mentiras, vem trazendo muita incerteza para o mercado.

O efeito potencial de uma aceleração dessa crise, por exemplo, a interrupção da corrente de comércio e as consequências disso, com uma provável recessão a nível global, assustam os investidores e explicam o comportamento do mercado de títulos do governo americano, que se fortalecem sempre que a crise se anuncia.

Indicadores, como a queda das exportações da Alemanha e seu efeito no potencial crescimento do PIB na maior economia da Europa, são mostras do efeito que essa nova corrente de nacionalismo e protecionismo, liderada por Trump, pode produzir estragos na economia global.

No front externo, ainda tivemos as crises locais de Itália e Inglaterra, que se não fossem trágicas seriam cômicas, grandes economias afetadas por problemas de governança e orientação política que contribuem muito para aumentar a incerteza atual no que diz respeito à condução da economia mundial na direção da estabilidade e do crescimento.

O lado positivo dessa crise externa é que vai se consolidando no Brasil a certeza de que os juros, representados pela SELIC, continuarão em sua trajetória de queda, provavelmente para algo entre 5,00% e 5,50% nos próximos dois meses, ditando o ritmo para a grande migração dos investidores que continuamos a ver, aumentando de forma expressiva a procura por alternativas à renda fixa, de FIs a ações e multimercados, passando por debêntures e FIDC.

Outro grande destaque do mês foi a desvalorização do Real, em grande parte produzida pelo comportamento do mercado de dívida, onde as grandes empresas passam a recomprar suas emissões anteriores de bonds no mercado externo e começam a emitir dívida em Reais aproveitando o apetite dos investidores locais para um pouco mais de risco e yield.

Seguimos acreditando que o Brasil ainda vai se beneficiar das incertezas externas e do prêmio de juros que ainda temos localmente. Nos parece que, superadas as incertezas estruturais que a situação fiscal do país provoca, somos realmente uma economia que merece investimento, por termos projetos de infraestrutura necessários e contributivos para o aumento de nossa produtividade, que geram taxas de retorno positivas que hoje são difíceis de encontrar em outras economias.

Estamos otimistas com a aprovação das reformas estruturantes no Brasil, sendo o tema atual a Reforma Tributária e, com o potencial de crescimento que temos, nos parece que o investimento em renda variável vai se traduzir em bons retornos nos próximos meses.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nosso trabalho.

Fundos Imobiliários

Em agosto-19 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3 teve um desempenho negativo de -0,11%, refletindo as turbulências internas e externas, que impactaram negativamente os ativos de renda variável.

Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo aproximadamente 5,4 vezes menor do que a do IBOVESPA em 2019, por exemplo.

Classe de ativo	ago-19	2019	2018	2017	vol19	vol18	vol17
Dolar Ptax Venda	9,92%	6,81%	17,13%	1,50%	11,85%	13,63%	12,7%
CDI	0,50%	4,18%	6,42%	9,93%	0,01%	0,00%	0,1%
IFIX	-0,11%	12,97%	5,62%	19,45%	3,64%	4,97%	6,0%
Ima-B	-0,40%	16,22%	13,06%	12,79%	4,98%	5,44%	9,5%
lbovespa	-0,67%	15,07%	15,03%	26,86%	19,77%	22,16%	19,2%

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

Vale destacar, ainda, que o ano de 2019 tem sido bastante positivo em relação ao número de investidores e liquidez. De acordo com dados do Boletim Imobiliário (B3), em julho de 2019, o número de investidores em fundos imobiliários registrou 391 mil, representando assim um aumento de 134% em relação ao mesmo mês do ano passado. Ainda, conforme dados da B3, o volume médio de negociação dos fundos imobiliários foi de R\$ 84 milhões por dia, recorde da série histórica.

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 1,56% contra o IFIX de -0,11%.

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\$5,48 milhões, equivalente a R\$6,44 por cota).

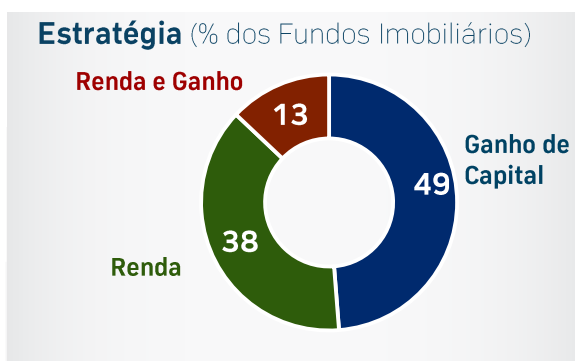
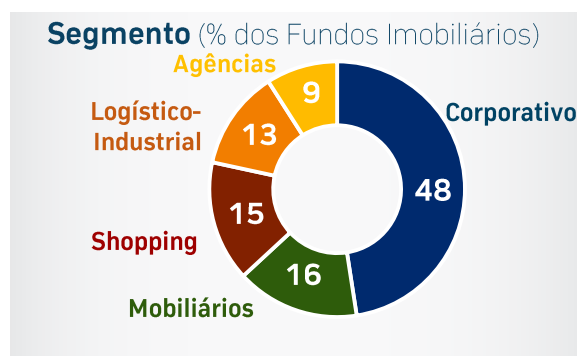
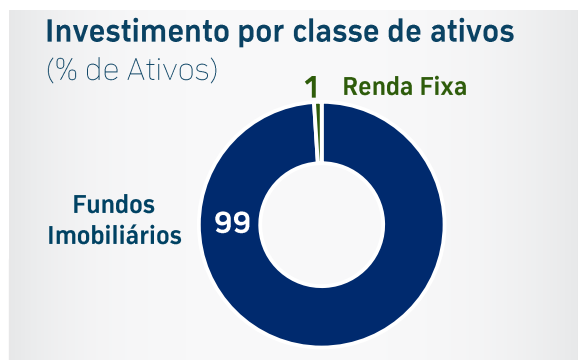
Investimentos

Durante o mês de agosto-19, destaca-se dentre os principais investimentos realizados, o trade no ativo Hedge Brasil Shopping (HGBS), com aquisição de cotas por meio da emissão primária no valor de R\$ 236,62/cota, pelo exercício dos direitos de preferência, e venda simultânea de parte da posição em bolsa em valor superior. O ativo, inclusive, encerrou o mês de agosto cotado a R\$ 254,99/cota, representando assim um expressivo ganho para o Fundo já no curto prazo.

Tivemos aumento da posição no ativo CSHG Recebíveis Imobiliários (HGCR), na emissão primária no valor de R\$ 108,54/cota, por meio do exercício dos direitos de preferência. O ativo, inclusive, encerrou o mês de agosto cotado a R\$ 120,00/cota, representando assim um expressivo ganho para o Fundo já no curto prazo.

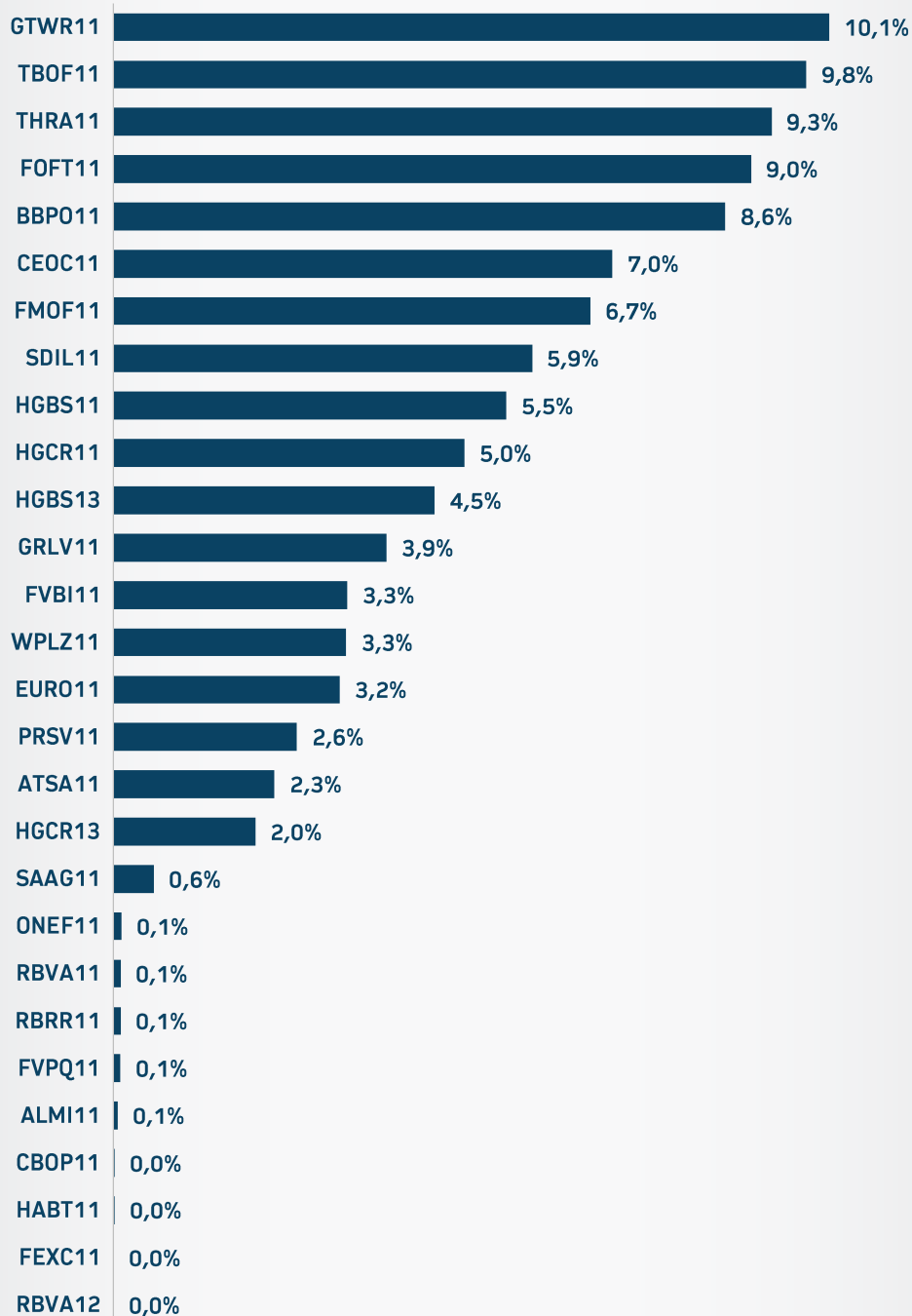
Do lado das vendas, o Fundo reduziu sua participação no ativo SDI Rio Bravo Logística (SDIL11), fundo que teve forte valorização de suas cotas, sendo 14,4% nos últimos 3 meses, em comparação a valorização de 1,4% da média dos demais fundos.

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



Participação FII

(% do Patrimônio Líquido)



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 irá distribuir R\$ 1,27 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2019. O pagamento será realizado em 13 de setembro de 2019, aos detentores de cotas em 30 de agosto 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.

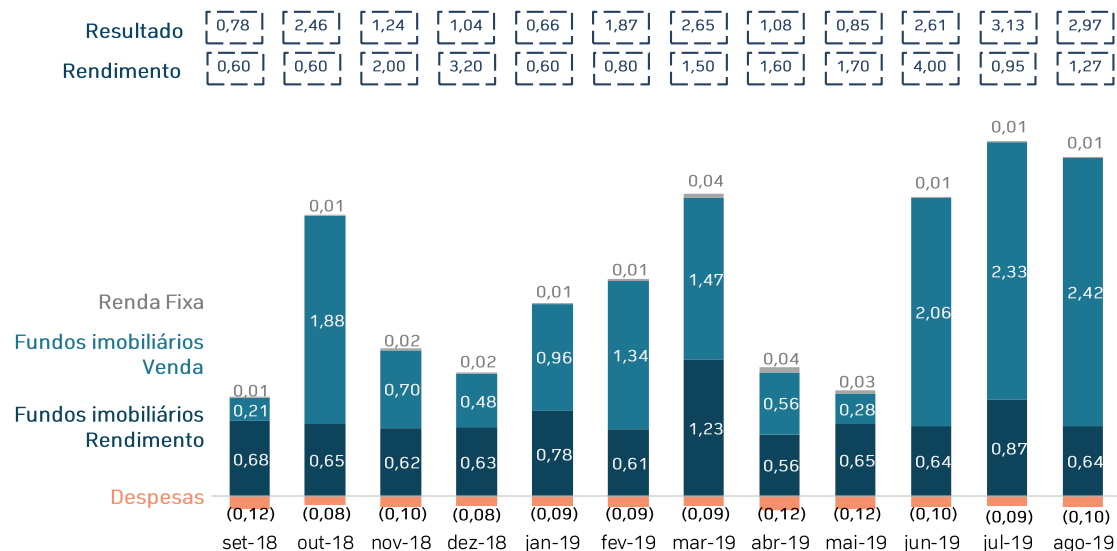
TFOF11	ago-19	2º Semestre 2019	Início
Fundos Imobiliários	2.599.521	5.326.940	50.493.470
Rendimento	540.354	1.282.093	26.123.385
Ganho de Capital ²	2.059.167	4.044.848	24.370.085
Receita Financeira	11.512	19.569	1.546.571
Renda Fixa	11.512	19.569	1.546.571
Total de Receitas	2.611.033	5.346.509	52.040.040
Total de Despesas	(84.196)	(160.942)	(3.942.578)
Resultado	2.526.837	5.185.568	48.097.463
Rendimento	1.080.173	1.888.177	42.956.233
Resultado Médio / Cota	2,97	3,05	1,11
Rendimento Médio / Cota	1,27	1,11	1,06

²Ganho 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\$ 128,09 já ex do rendimento referente ao mês de agosto-19.

	ago-19	2019	2ª Emissão	Início
Cota Aquisição (R\$)	127,52	123,75	104,33	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	1,27	12,42	50,21	55,57
Cota Venda (R\$)	128,09	128,09	128,09	128,09
Renda Acumulada	1,00%	10,04%	48,13%	55,57%
Ganho de Capital	0,45%	3,50%	22,77%	28,09%
Retorno Total Bruto	1,44%	13,54%	70,90%	83,66%
Retorno Total Ajustado³	1,56%	14,79%	81,25%	95,26%
IFIX	-0,11%	12,97%	80,64%	87,09%
% do IFIX	-	114%	101%	109%

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

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.

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 14,79%³ versus o IFIX de 12,97%. Desde o início, a comparação nas mesmas bases apresenta um resultado de aproximadamente 95,3%³ (14,6% ao ano) para o Fundo e de 87,1% do IFIX, ou seja, o retorno do Fundo foi de 109% 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
ALMI11	FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	Corporativo
ATSA11	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	Shopping
BBP011	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB – FII	Agências
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
FMOF11	FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	Corporativo
FOFT11	HEDGE TOP FOFII 2	FoF
FVBI11	FDO INV IMOB VBI FL 4440 – FII	Corporativo
FVPQ11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	Shopping
GRLV11	CSHG GR LOUVEIRA FDO DE INV IMOB - FII	Logístico-Industrial
GTWR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Corporativo
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	Shopping
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
HGCR13	Direitos sobre CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	Mobiliários
ONEF11	FDO INVIMOB THE ONE	Corporativo
PRSV11	FII - PRESIDENTE VARGAS	Corporativo
RBVA11	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO	Agências
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
WPLZ11	SHOPPING WEST PLAZA	Shopping



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.

Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone: 0800 761 6146



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br