

hedgeDay.

INVESTMENTS 2024

HF0F11

MARÇO/2024

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. O material é de uso exclusivo do destinatário, apresenta informações confidenciais e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments.

hedge.
INVESTMENTS

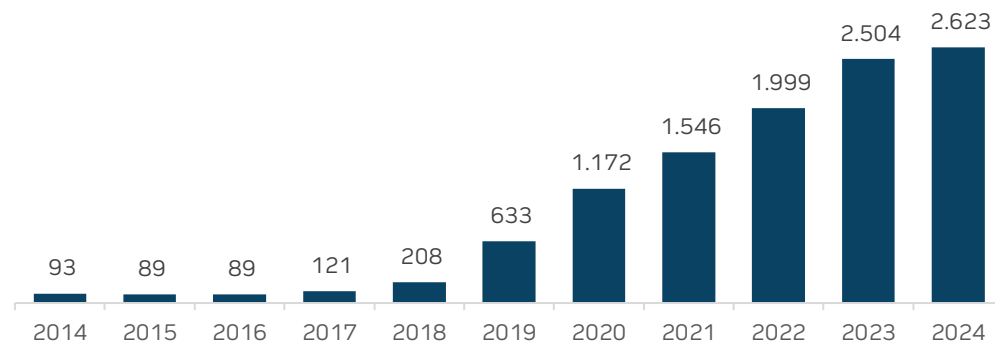


Indústria de FIIs

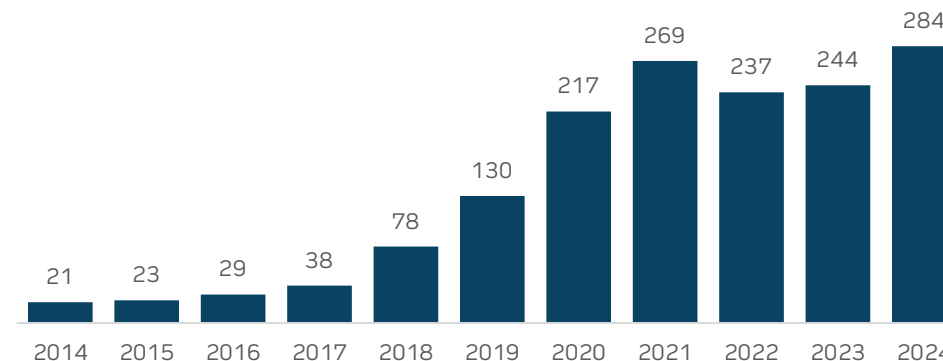
Desenvolvimento da indústria de FIIs

Classe de ativo continua atraindo novos investidores

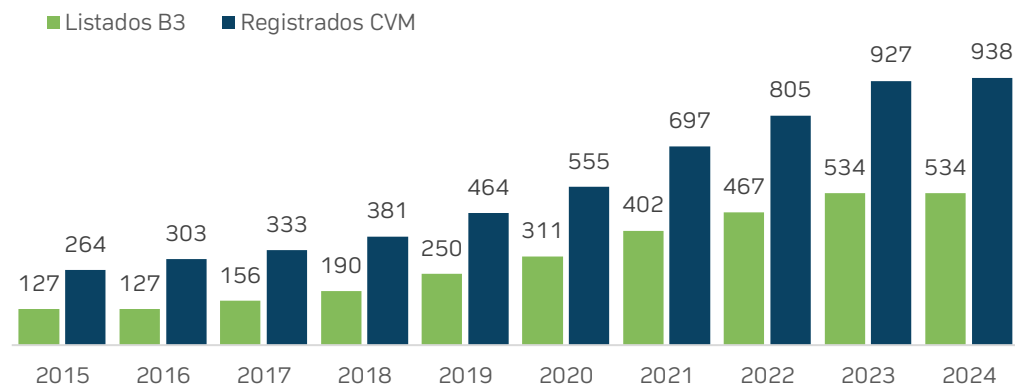
Número de Investidores (milhares)



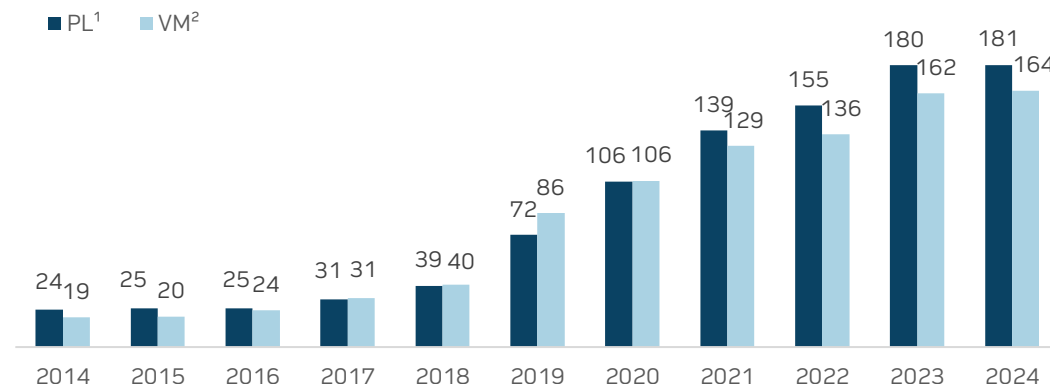
Volume médio diário de negociação (R\$ mi)



de FIIs listados



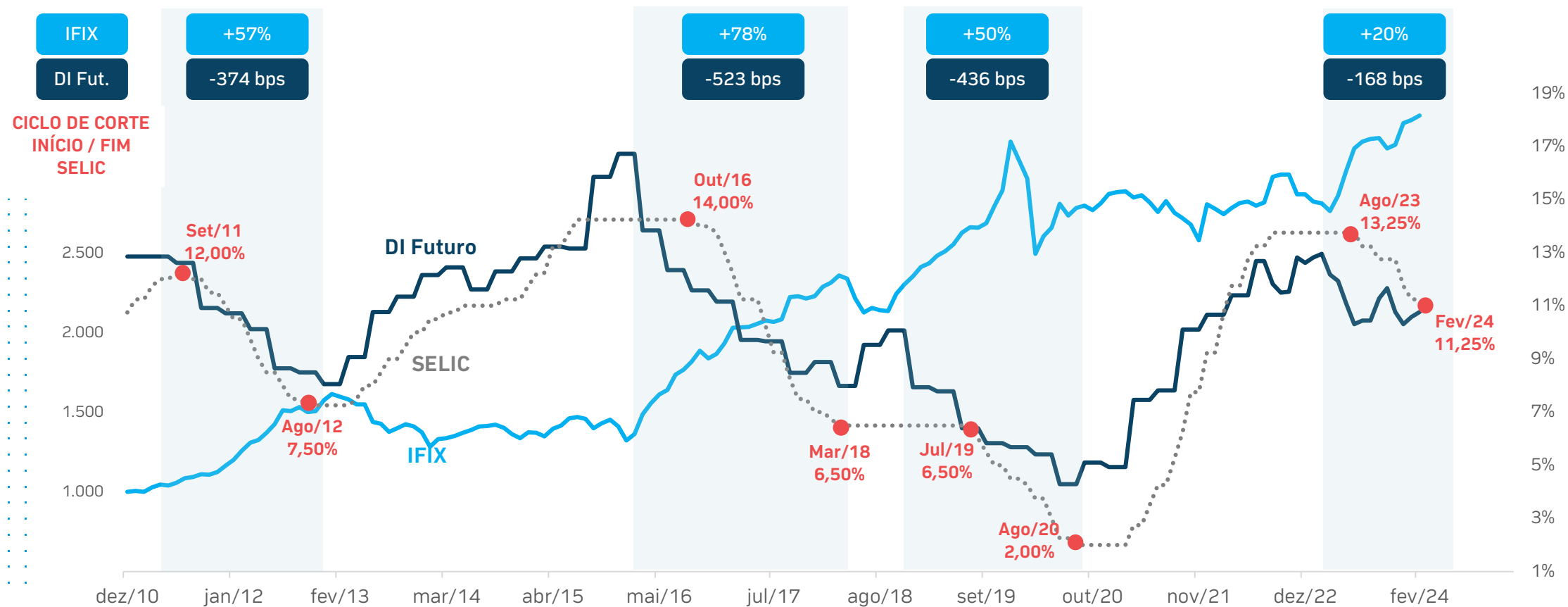
Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bi)



Fonte: Hedge Investments, Boletim Mensal B3 – Fev/24. ¹ Considera apenas o valor dos FIIs que tiveram negociação. ² Valor de mercado com uma janela de tolerância de 22 pregões

Tese: correlação Fundos Imobiliários x Taxas de Juros

Potencial valorização diante da redução de taxas de juros

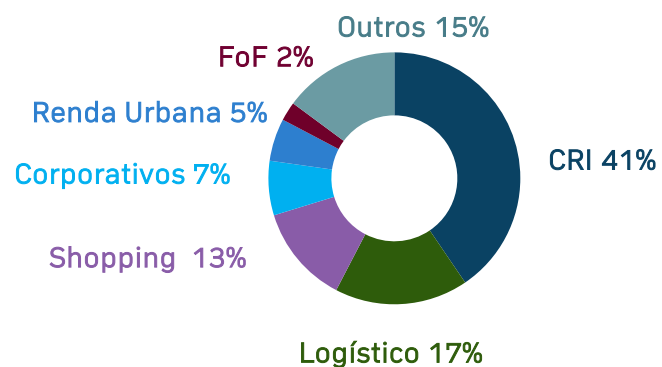


Fonte: Hedge, Economática e Bloomberg. Data Base: 29/02/2024.

CAPTAÇÕES DE FIIs

Composição da captação

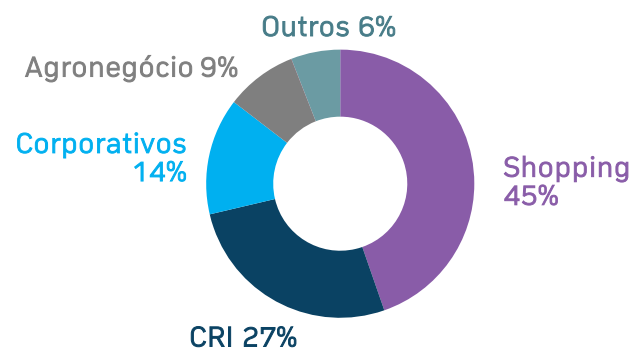
Captação em 2023



CAPTAÇÃO TOTAL R\$ 30,3 bi

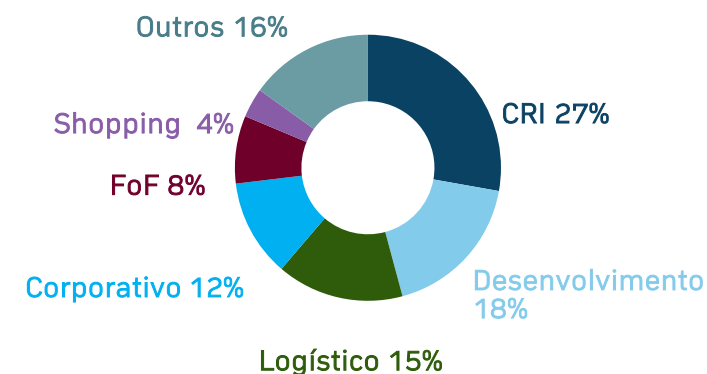
CAPTAÇÃO TOTAL 2022: R\$ 24,6 bi

Captação em 2024



CAPTAÇÃO TOTAL R\$5,6 bi

Pipeline em 2024



OFERTAS PIPELINE R\$ 14,3 bi



Análise de Segmentos

Análise Setorial

	Shopping	Galpão	Escritório	Renda Urbana	CRI		FOFII
Fundamento	Retomada das vendas Vacância baixa Oferta baixa	Vacância baixa Demanda alta Oferta alta	Vacância alta Demanda incerta Oferta baixa	Vacância baixa Inadimplência baixa	HY: CRIs em default	HG: carteiras saudáveis	Segmento com beta mais alto
Rendimentos							
Cota			Curto prazo: Longo prazo:				
Dividend Yield ¹	9,4%	8,8%	8,2%	9,4%	13,0%	11,0%	9,6%
Price-to-book ¹	1,00x	0,99x	0,76x	1,05x	0,79x	1,00x	0,95x
Retorno 2023	31,5%	14,9%	12,5%	27,1%	-12,8%	18,6%	27,4%
Retorno YTD ²	1,3%	2,6%	0,9%	2,8%	-3,8%	2,7%	0,5%

Fonte: Hedge, Economática –¹ Média ponderada dos FIIs do segmento no IFIX. ²Data base: 29/02/2024.





HF0F11

HEDGE TOP FII 3 – HFOF11

Track record da gestão e do fundo

HFOF11

INÍCIO EM 2018

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1,8 bilhões

PULVERIZAÇÃO

+77.000 investidores

R\$5,5 BILHÕES

Alocados em cotas de FIIs

Tx ADM + GESTÃO

0,6% a.a.

DY (a.a.)

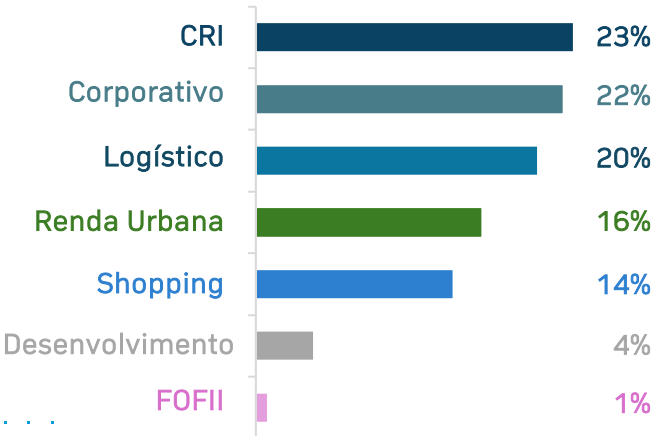
9,72% ¹

Fonte: Hedge. Data base: 29/02/2024. ¹ último dividendo anualizado versus cota de fechamento em 29/02/2024

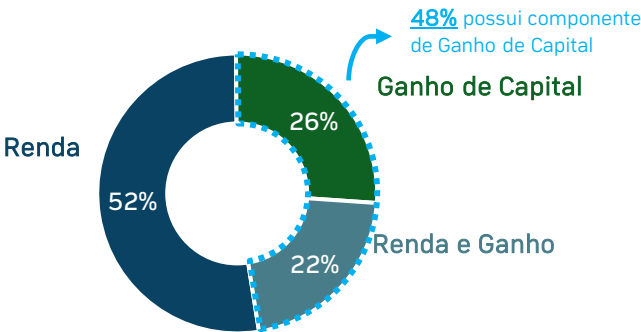
CARTEIRA HFOF11

Investimento e Estratégia

Segmentos (% Ativos)



Estratégia (% Ativos)

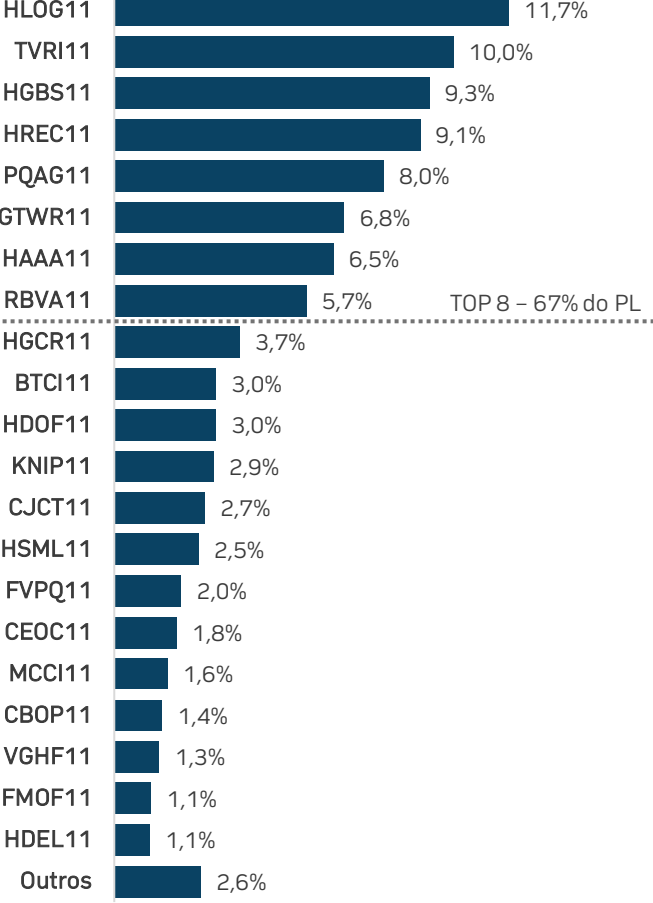


Movimentações líquidas

Desenvolvimento	 	+R\$26,5 mi
CRI	 	+R\$16,1 mi
Shopping	 	+R\$8,7 mi
Logístico	 	+R\$1,4 mi
Renda Urbana	 	-
FOFII	 	-R\$ 18,4 mi
Corporativo	 	-R\$ 51,6 mi

R\$ 887 mi negociados em 14 meses

Carteira (% PL)



Fonte: Hedge, Economática. Data base: 29/02/2024.

CARTEIRA HFOF11 – TOP 8 Posições

Tese de Investimento - Posições que representam 67% do PL



1. HLOG11 – HEDGE LOGÍSTICA

- Alocação inicial: **Set/19**
- Segmento de galpões com **alta demanda**
- Peers negociados **acima** do **custo de reposição**
- FIIs negociando com **prêmio**
- Alocação via **primário**

MOMENTO ATUAL:

- Fundamentos do mercado continuam positivos com vacância baixa e absorção alta
- Desafio com aumento transitório da vacância com término da operação do principal inquilino do fundo
- Preço descontado em relação aos valores de laudos de avaliação e reposição dos imóveis (-31% de desconto)



2. TVRI11 – TIVIO RENDA IMOB

- Alocação Inicial: **fev/18**
- Inquilino com **bom risco de crédito**
- Diversificação **geográfica** da carteira
- Yield real com **prêmio** substancial
- Contratos **bem estruturados**

MOMENTO ATUAL:

- Renovação dos contratos de locação do fundo
- Novo regulamento permite destravar valor com gestão ativa
- Primeira venda em valor 59% acima do valor patrimonial
- Trajetória de aumento nos rendimentos distribuídos

Fonte: Hedge, Economática. ¹Média ponderada dos FIIs do segmento no IFIX no período de aquisição das cotas

CARTEIRA HFOF11 – TOP 8 Posições

Tese de Investimento - Posições que representam 67% do PL



3. HGBS11 – HEDGE BRASIL SHOP.

- Alocação Inicial: **fev/18**
- Shoppings **maduros e consolidados**
- **Foco em SP** – região metropolitana
- Recuperação do varejo
- Barreira de entrada

MOMENTO ATUAL:

- Aumento nos rendimentos distribuídos por meio do FFO e destrava de valor com vendas;
- Últimas aquisições trazem boa relação risco-retorno ao portfólio
- Laudos de avaliação em trajetória de valorização (menores taxas de desconto e melhora no resultado operacional)



4. HREC11 – HEDGE RECEBÍVEIS

- Alocação Inicial: **jan/21**
- Crédito imobiliário **high grade**
- Foco nos **empreendimentos lastro**
- Estabilidade de rendimentos
- **Peers** negociando com **ágio**
- Estruturação time Hedge

MOMENTO ATUAL:

- Carteira de títulos saudáveis e 100% adimplente;
- Preço descontado oferecendo carregio implícito competitivo (aprox. IPCA + 8,50% líquido)
- Duration de ~4,8 anos

Fonte: Hedge, Economática. ¹Média ponderada dos FII's do segmento no IFIX no período de aquisição das cotas

CARTEIRA HFOF11 – TOP 8 Posições

Tese de Investimento - Posições que representam 67% do PL



5. PQAG11 – PQ. ANHANGUERA

- Alocação Inicial: **jul/20**
- **Alto padrão** construtivo
- **Contrato atípico** – bom risco de crédito
- **Last mile** – difícil replicação
- Alocação via primário, estruturação time Hedge

MOMENTO ATUAL:

- Boa relação risco retorno
- Carrego competitivo e corrigido por inflação
- Ativo premium



6. GTWR11 – GREEN TOWERS FII

- Alocação Inicial: **jun/19**
- **Alto padrão** construtivo
- Contrato bem estruturado
- Inquilino com **bom risco de crédito**
- Mercado Brasília com **baixa competição** em ativos similares e demanda existente

MOMENTO ATUAL:

- Boa relação risco retorno
- Carrego competitivo e corrigido por inflação
- Ativo premium

Fonte: Hedge, Economática. ¹Média ponderada dos FIIs do segmento no IFIX no período de aquisição das cotas

CARTEIRA HFOF11 – TOP 8 Posições

Tese de Investimento - Posições que representam 67% do PL



7. HAAA11 – HEDGE AAA

- Alocação Inicial: dez/20
- Imóveis AAA com baixa vacância e alta barreira de entrada
- Peers negociando acima do custo de reposição
- Alocação via primário

MOMENTO ATUAL:

- Impacto do trabalho híbrido nas grandes lajes corporativas
- Aumento da vacância e consequente queda nos rendimentos distribuídos
- Algumas regiões com alta oferta de imóveis disponíveis
- Preço descontado em relação aos valores de laudos de avaliação e reposição dos imóveis (-46% de desconto)



8. RBVA11 – RIO BRAVO RENDA VAR.

- Alocação Inicial: mar/18
- Inquilinos com bom risco crédito (Santander, CEF e GPA)
- Imóveis com ticket médio menor e mais liquidez
- Fácil adaptação para outros usos comerciais
- Yield real atrativo

MOMENTO ATUAL:

- Fundo transformou seu regulamento permitindo gestão ativa
- Carrego atrativo com boa relação risco-retorno
- Aumento nos rendimentos distribuídos por meio do FFO e destrava de valor com vendas

Fonte: Hedge, Economática. ¹Média ponderada dos FIIs do segmento no IFIX no período de aquisição das cotas

CARTEIRA HFOF11 – Posições

Demais posições da carteira

OUTROS FIIs

43 Posições

**1/3 da
carteira**

**Investimento ou
desinvestimento**

**“opções” para
emissões**

**Giros táticos
por fluxo**

CARTEIRA HF0F11

Desinvestimentos

Ticker

Descrição

Tese

Saída

Lucro

Resultado

VL0L11

6 lajes da Torre B do Vila Olimpia Corporate, escritório AAA na Vila Olimpia

Aquisição de cotas abaixo do preço de reposição e transações comparáveis

Permuta do imóvel por cotas de outro FII e venda no secundário

R\$4,7 mi (R\$0,21/cota)

TIR: 14,53% a.a.



CJCT11

10 andares do Cidade Jardim Continental Tower, imóvel AAA na Marginal Pinheiros

Aquisição de cotas abaixo do preço de reposição e transações comparáveis

Venda de 3,5 andares e amortização parcial do fundo

R\$2,3 mi (R\$0,10/cota)

33% acima do laudo e
12% acima da bolsa



MGFF11

Fundo de Fundos gerido pela Mogno

Aquisição de cotas do FOF com desconto sobre o valor patrimonial

Venda dos ativos com recebimento em cotas de outro FII e venda no secundário

R\$10 mi (R\$0,44/cota)

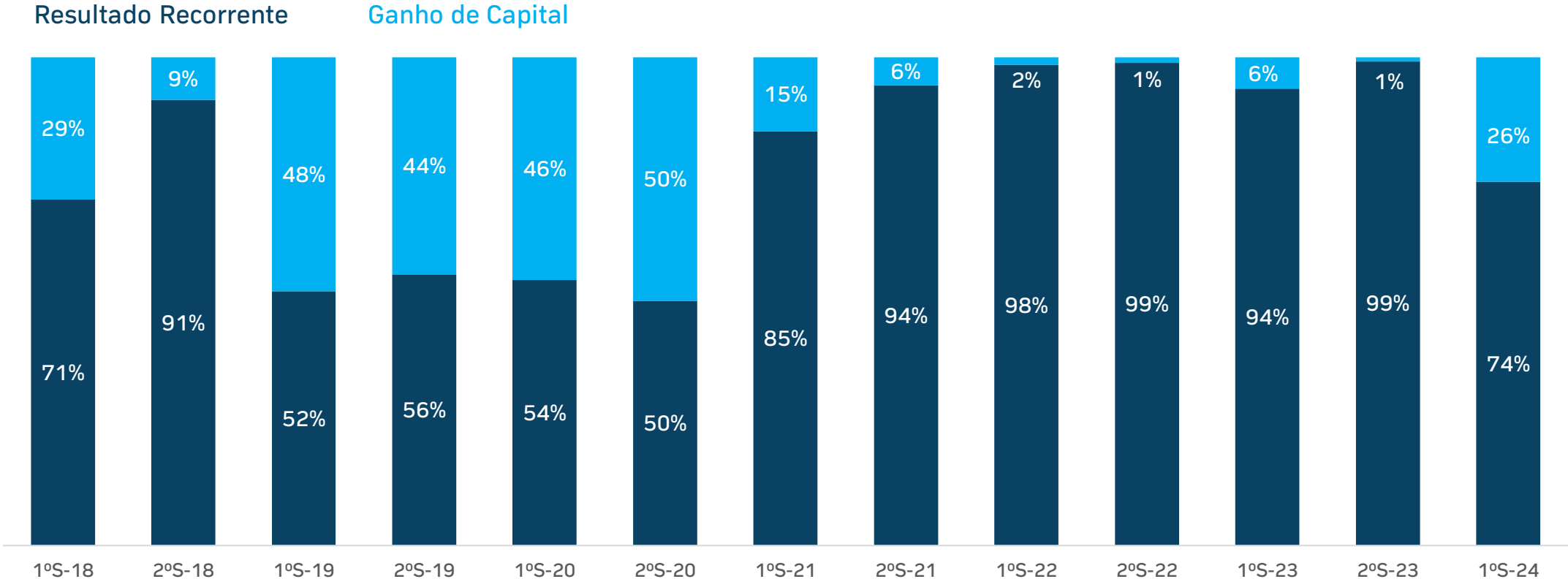
TIR: 44,7% a.a.



AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Composição do Resultado – HF0F11

Retomada dos giros da carteira



Lucro Acumulado: R\$1,16/cota – R\$ 26,6 milhões

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

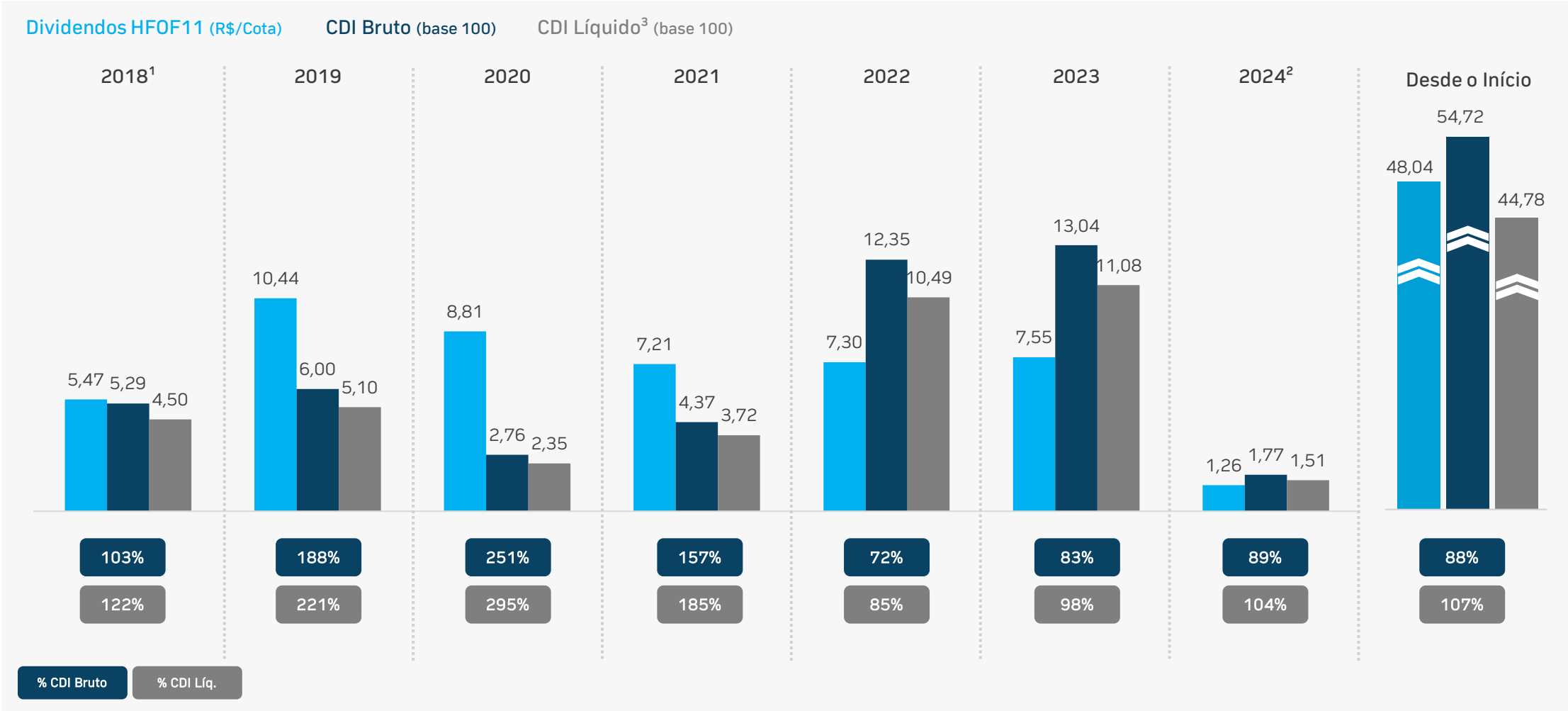
Fonte: Hedge Investments.. 29/02/2024



Rentabilidad

Histórico de Dividendos HFOF11

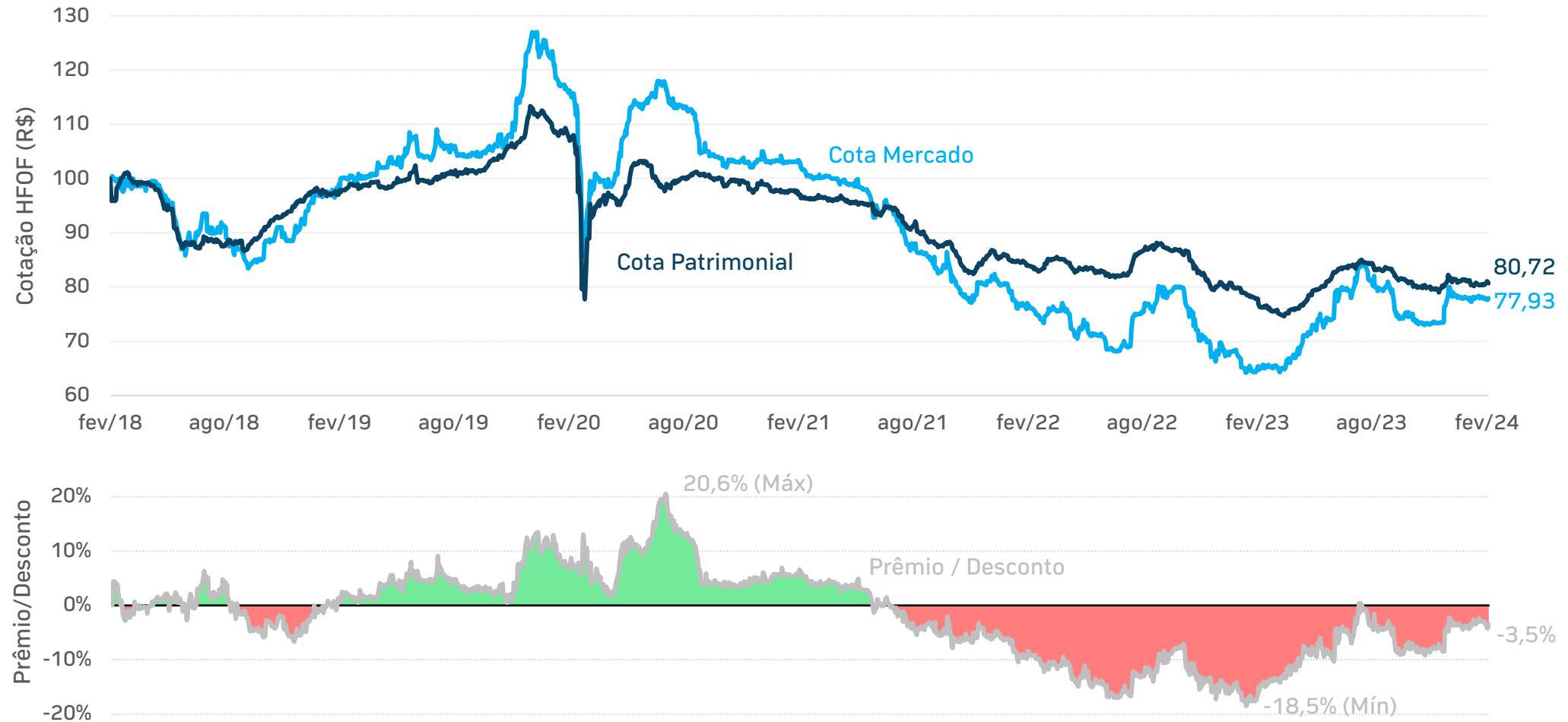
Dividendos pago por ano



Fonte: Hedge Investments, Economatica e BACEN ¹ Desde 28/02/2018. ² Até 29/02/2024. ³ Considera a alíquota de 15% de IR

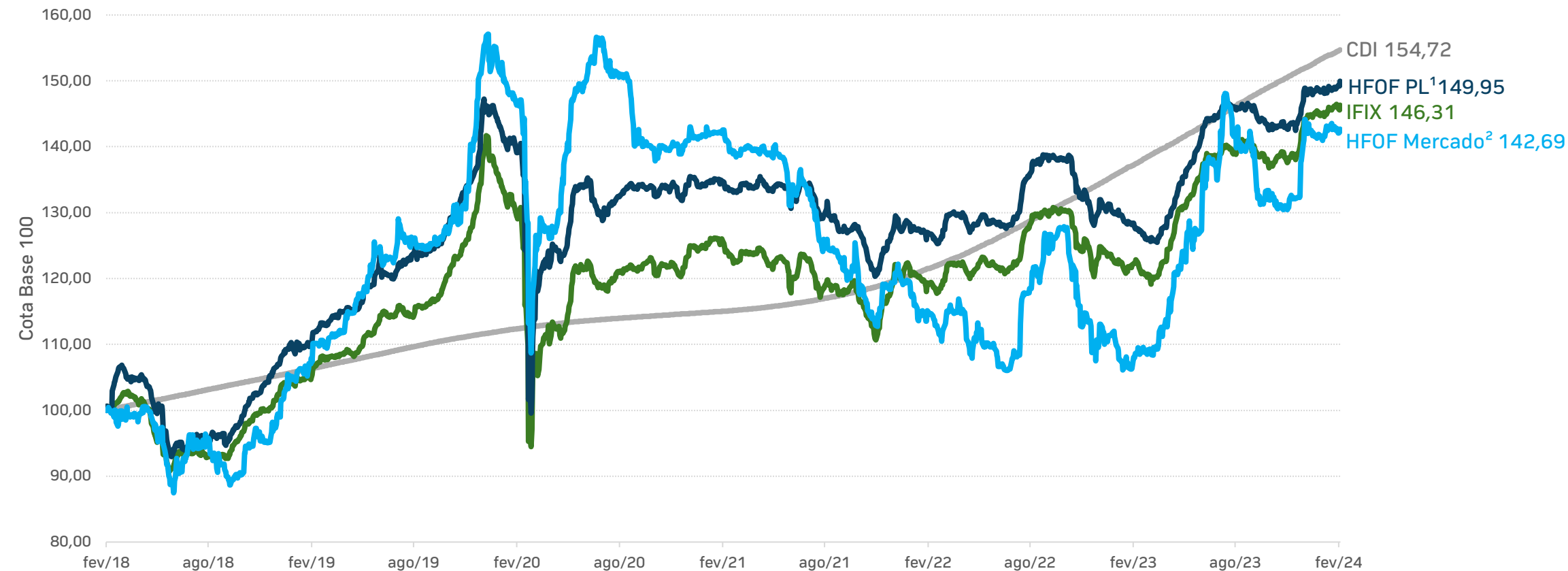
Cota Mercado vs. Cota PL

Prêmio e desconto histórico



Fonte: Hedge Investments e Economatica – Data base 29/02/2024.

Retorno Desde o Início do Fundo



AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Hedge Investments. ¹ 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. ² HFOF Mercado: retorno do investidor que exerceu seu direito de preferência em todas as emissões



Perspectivas

PERSPECTIVAS

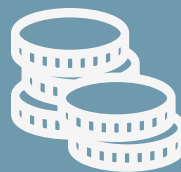
Expectativas para o setor imobiliário e FIIs

1. JUROS



Tendência de fechamento
do desconto
(bom ponto de entrada).

2. DIVIDENDOS



Estabilidade de
rendimentos
Receita recorrente do
fundo

3. PORTFÓLIO



Carteira posicionada para
capturar ganho de capital
na retomada do ciclo de
juros e imobiliário

hedgeDay.

INVESTMENTS 2024

HREC11

MARÇO/2024

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. O material é de uso exclusivo do destinatário, apresenta informações confidenciais e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments.

hedge.

INVESTMENTS

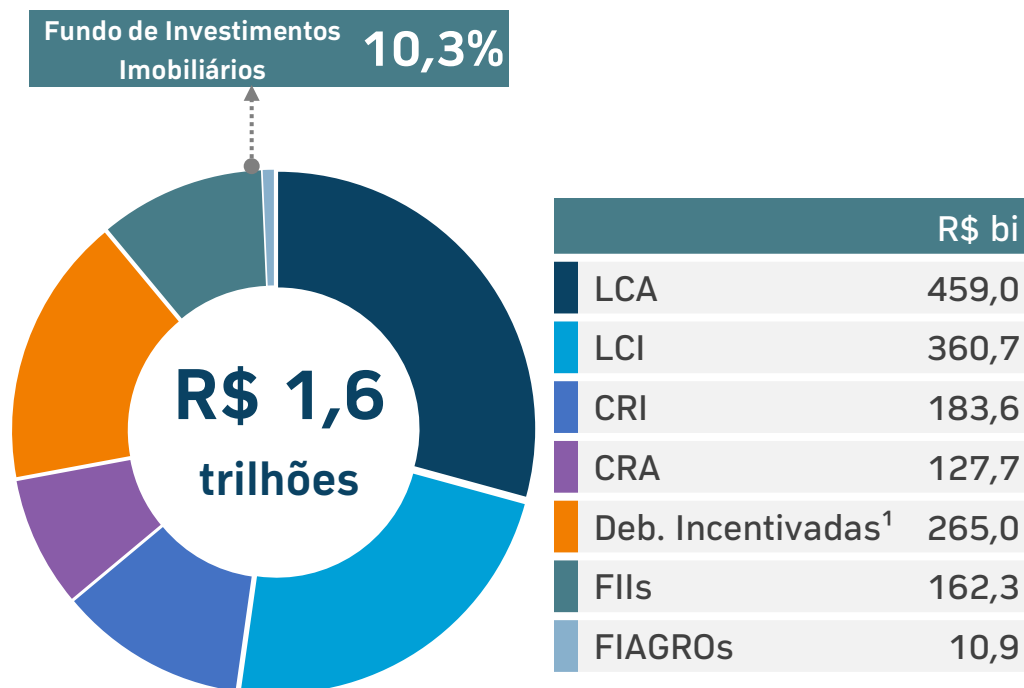


Indústria de CRIs

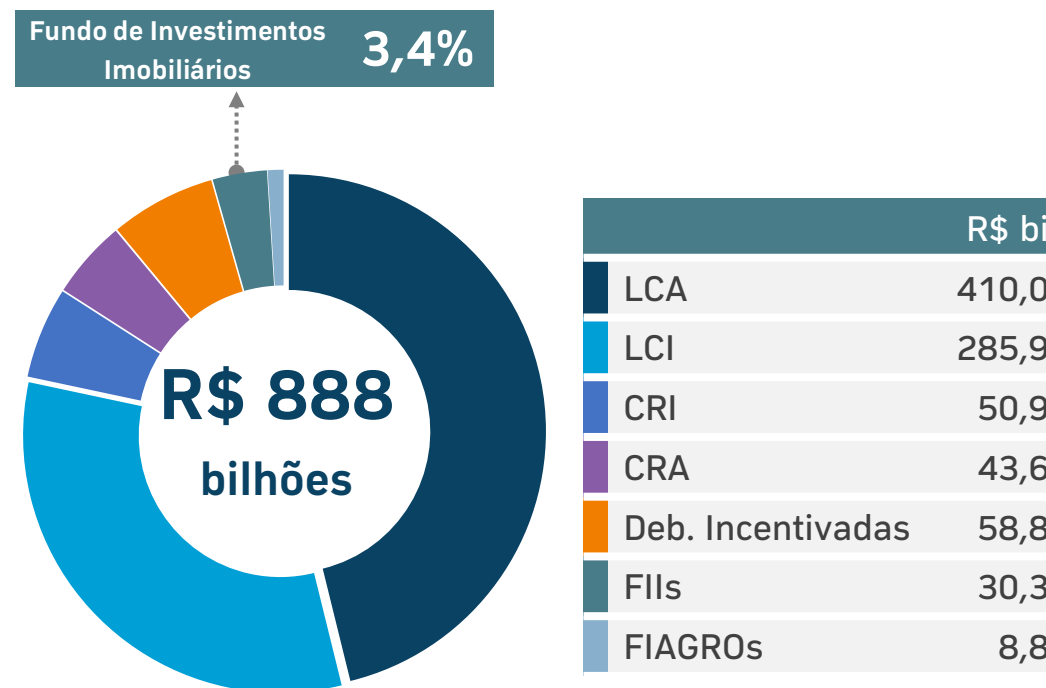
Ativos incentivados

Mudanças nos critérios de emissão de ativos incentivados

O estoque de ativos incentivados somavam R\$1,6 tri em 2023



E acumularam R\$888 bi em emissões durante 2023



Fonte: Hedge, Anbima e Bloomberg. Até 31/12/2023. ¹Estimativa considerando estoque de 2022 (Ministério da Economia) e volume emitido em 2023.

Ativos incentivados

Mudanças nos critérios de emissão de ativos incentivados

Dezembro 2023	Aprovada lei que altera a tributação de fundos exclusivos e offshore ¹
Fevereiro 2024	CMN publica novas regras e diretrizes ² mais restritivas para emissões de CRI e CRA
Fevereiro 2024	CMN publica novas regras e diretrizes ² mais restritivas para emissões de LCI e LCA, além do aumento do prazo mínimo desses ativos
Fevereiro 2024	Desde então, as debêntures de infraestrutura tiveram valorização de +2,49%, vs 2,08% dos fundos de CRI High Grade ³

Fonte: Hedge, Economática. Data base: 29/02/2024. ¹Lei 14.754/23. ²Resolução CMN nº 5.118 e 5.119/2024. ³Índice IDA-IPCA Infraestrutura (Anbima) e IFIX CRI High Grade (Hedge), entre 01/02/2024 e 29/02/2024.

	High Grade	Middle	High Yield
VALOR DE MERCADO	R\$ 26,5 bi	R\$ 15,6 bi	R\$ 9,4 bi
# FUNDOS	14	20	10
LIQUIDEZ ¹	R\$ 7,4 mi	R\$ 4,5 mi	R\$ 2,8 mi
DIVIDEND YIELD	11,0%	12,1%	13,0%
RETORNO 2023	18,6%	17,3%	-12,8%
RETORNO YTD	2,7%	2,5%	-3,8%
PRICE TO BOOK	1,00x	0,93x	0,79x

Fonte: Hedge. Data Base: 29/02/2024. Considera os fundos imobiliários do IFIX, ponderados por sua participação. ¹Liquidez média diária dos últimos 3 meses.



HREC11

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – HREC11

Track record da gestão e do fundo



HREC11
INÍCIO EM 2020

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 476 milhões

PULVERIZAÇÃO
10 CRIs investidos

106,9% do PL
Alocados em CRIs

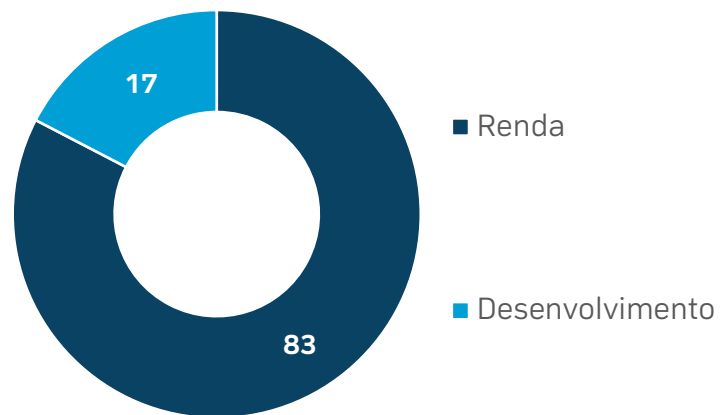
Yield IPCA+
9,2% a.a. ¹

Tx ADM + GESTÃO
0,8% a.a.

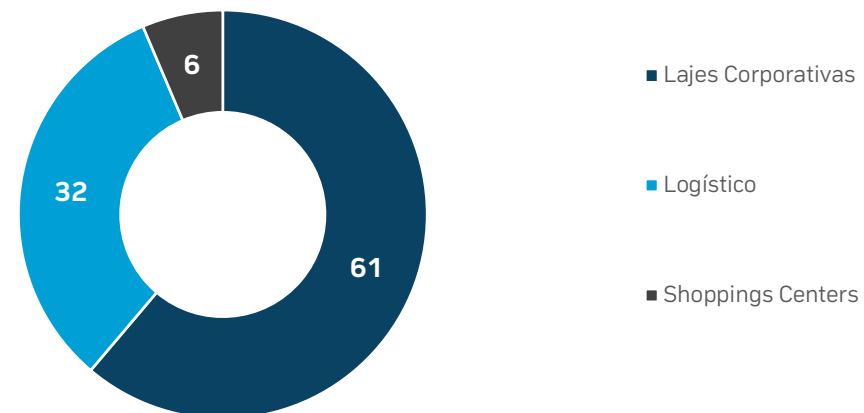
Fonte: Hedge. Data base: 29/02/2024. ¹ Yield implícito na cota de mercado no fechamento, bruto de custos do fundo

Carteira de Investimentos

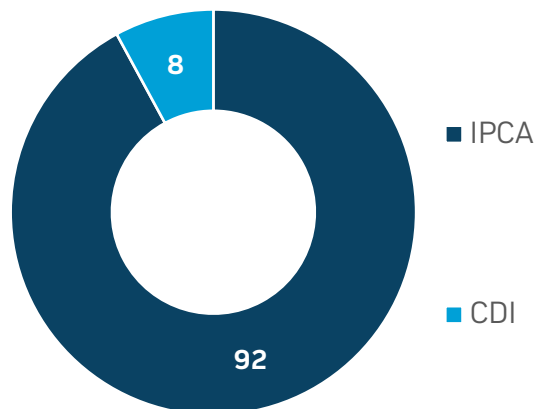
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



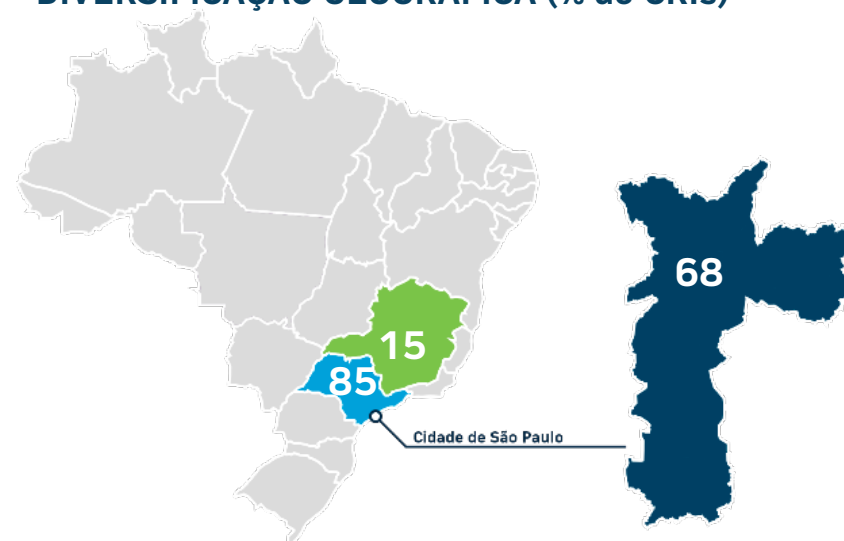
SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)



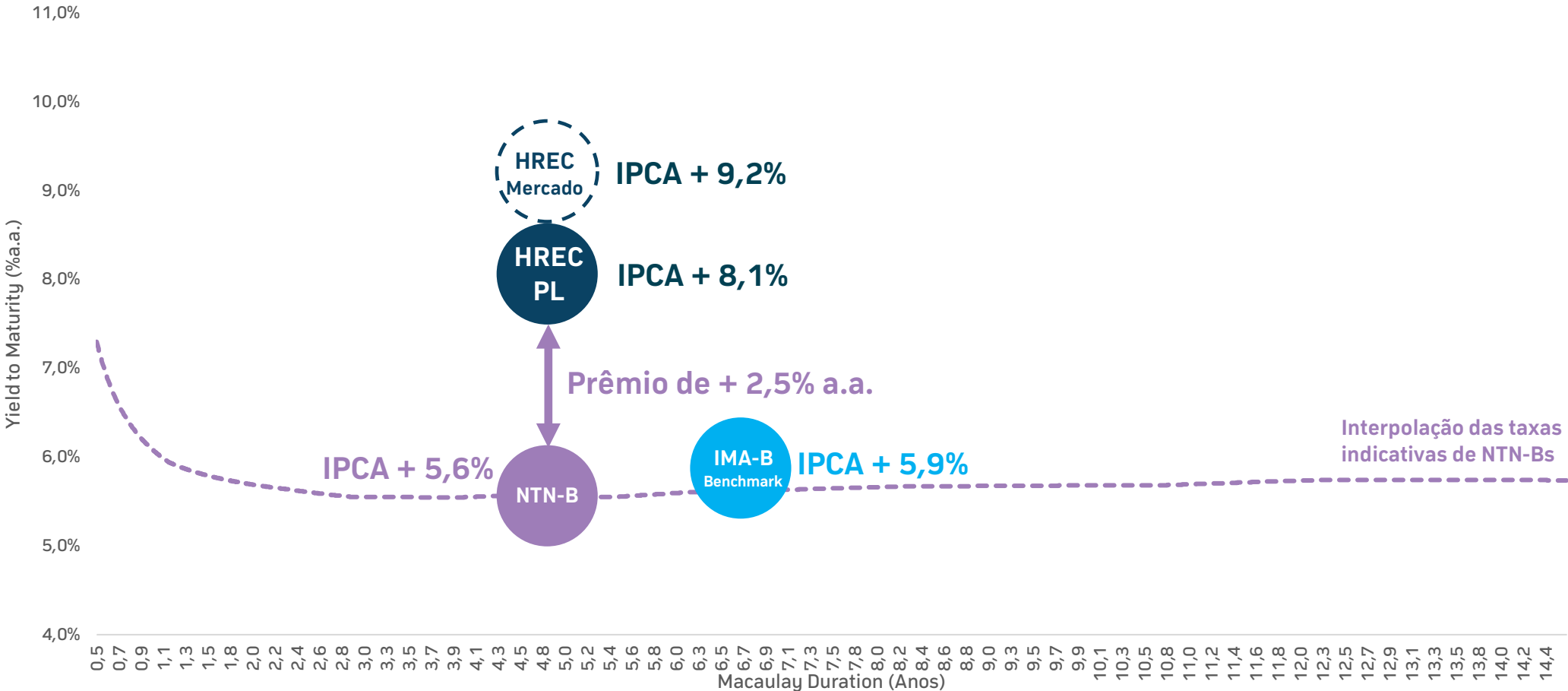
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)



Fonte: Hedge | Data Base: 29/02/2024

Posicionamento

Carteira Atual



Fonte: Hedge | Anbima | Data Base: 29/02/2024

Movimentações da Carteira

Últimos 12 meses

Transações
Spread Médio IPCA
Spread Médio CDI
Spread Médio Total

VENDAS
R\$ 139 mi
296 bps vs NTN-B
93 bps
231 bps

+

COMPRAS
R\$ 125 mi
344 bps vs NTN-B
246 bps
310 bps

=

GANHO DE SPREAD
48 bps
152 bps
78 bps

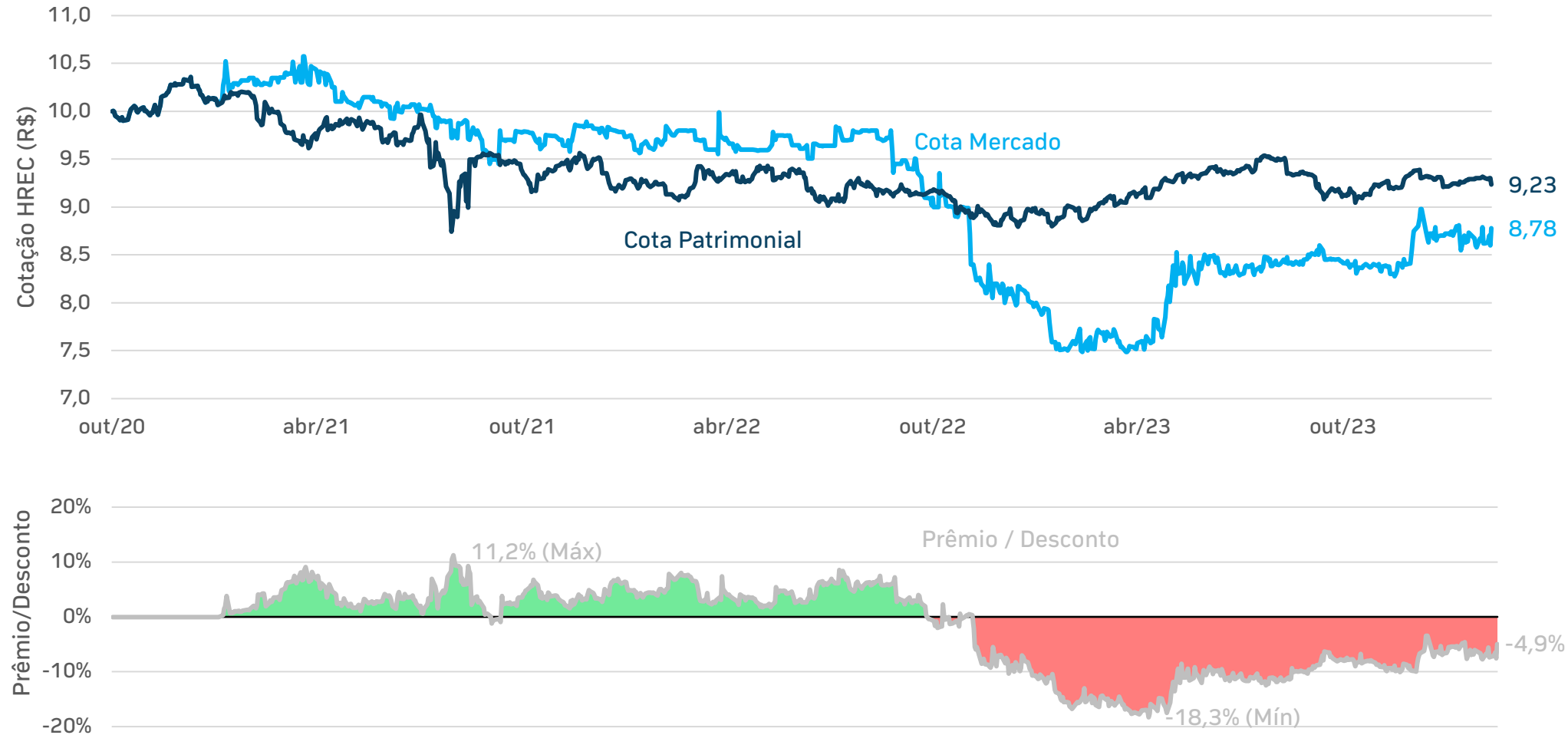
Data Base: 29/02/2024 | Fonte: Hedge | Vendas consideram as amortizações de CRIs e operações compromissadas.



Rentabilidad

Cota Mercado vs. Cota PL

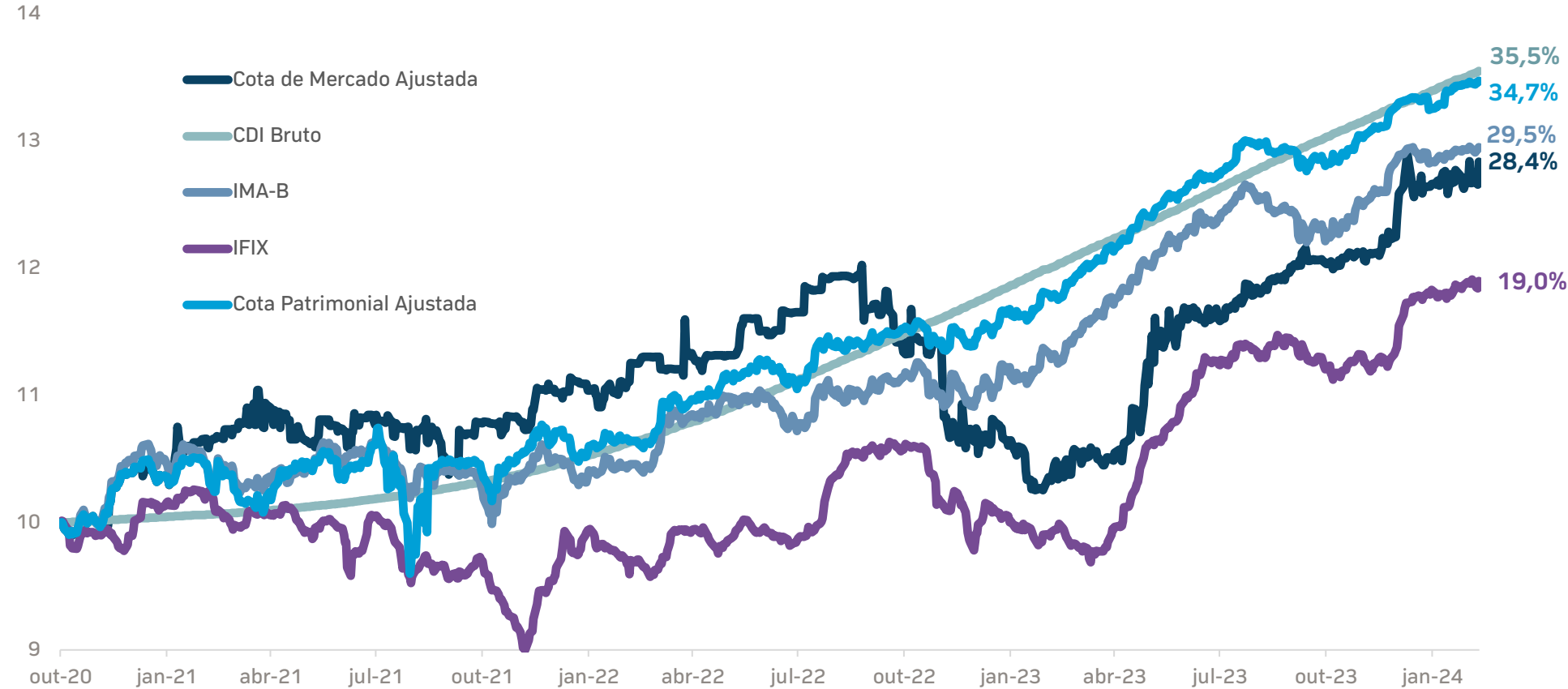
Prêmio e desconto histórico



Fonte: Hedge Investments e Bloomberg – Data base 29/02/2024.

Rentabilidade

Desde o início do fundo





Perspectivas

Rentabilidade Potencial

Dividend Yield considerando os cenários de inflação para 2024

Dividend Yield % a.a.		Cotação				
		R\$ 8,40	R\$ 8,60	R\$ 8,80	R\$ 9,00	R\$ 9,20
IPCA	3,5%	10,9%	10,7%	10,4%	10,2%	10,0%
	4,0%	11,3%	11,0%	10,8%	10,5%	10,3%
	4,5%	11,6%	11,4%	11,1%	10,9%	10,6%
	5,0%	12,0%	11,7%	11,5%	11,2%	11,0%
	5,5%	12,3%	12,0%	11,8%	11,5%	11,3%

Fonte: Hedge | Data Base: 29/02/2024

Iniciativas da gestão e resultados

Medidas tomadas pela gestão para o aumento da liquidez do fundo

**Desdobramento
para base 10**

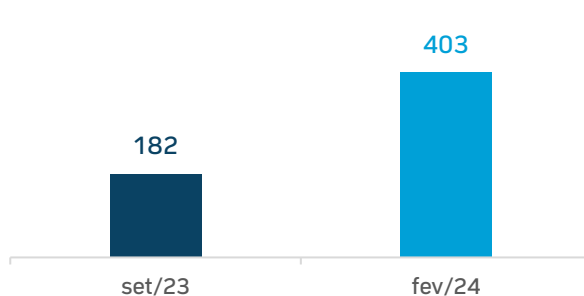
**Apresentações
para Investidores**

**Contratação de
Market Maker**

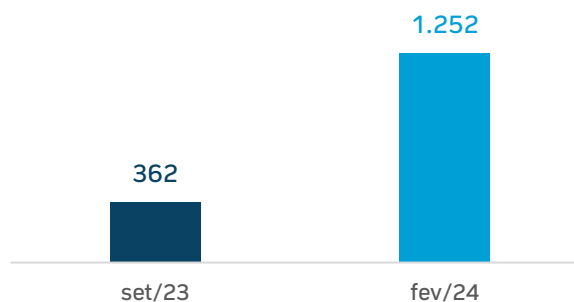
**Cobertura
de Research**

Lives e Podcasts

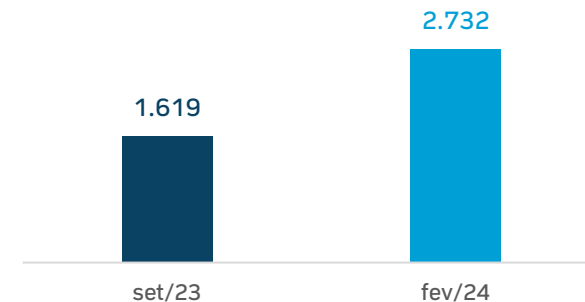
Volume médio (R\$ mil/dia)



Número de negócios/dia



Número de Investidores



Fonte: Hedge | Data Base: 29/02/2024



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

hedgeinvest.com.br