hedge.
INVESTMENTS

HEDGE TOP FOFII 3 (HFOF11)

JANEIRO 2021

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.

RESULTADOS E PERSPECTIVAS



Agenda

Visão da Gestora
- Variação nos indicadores de referência
- Indústria de Fundos Imobiliários

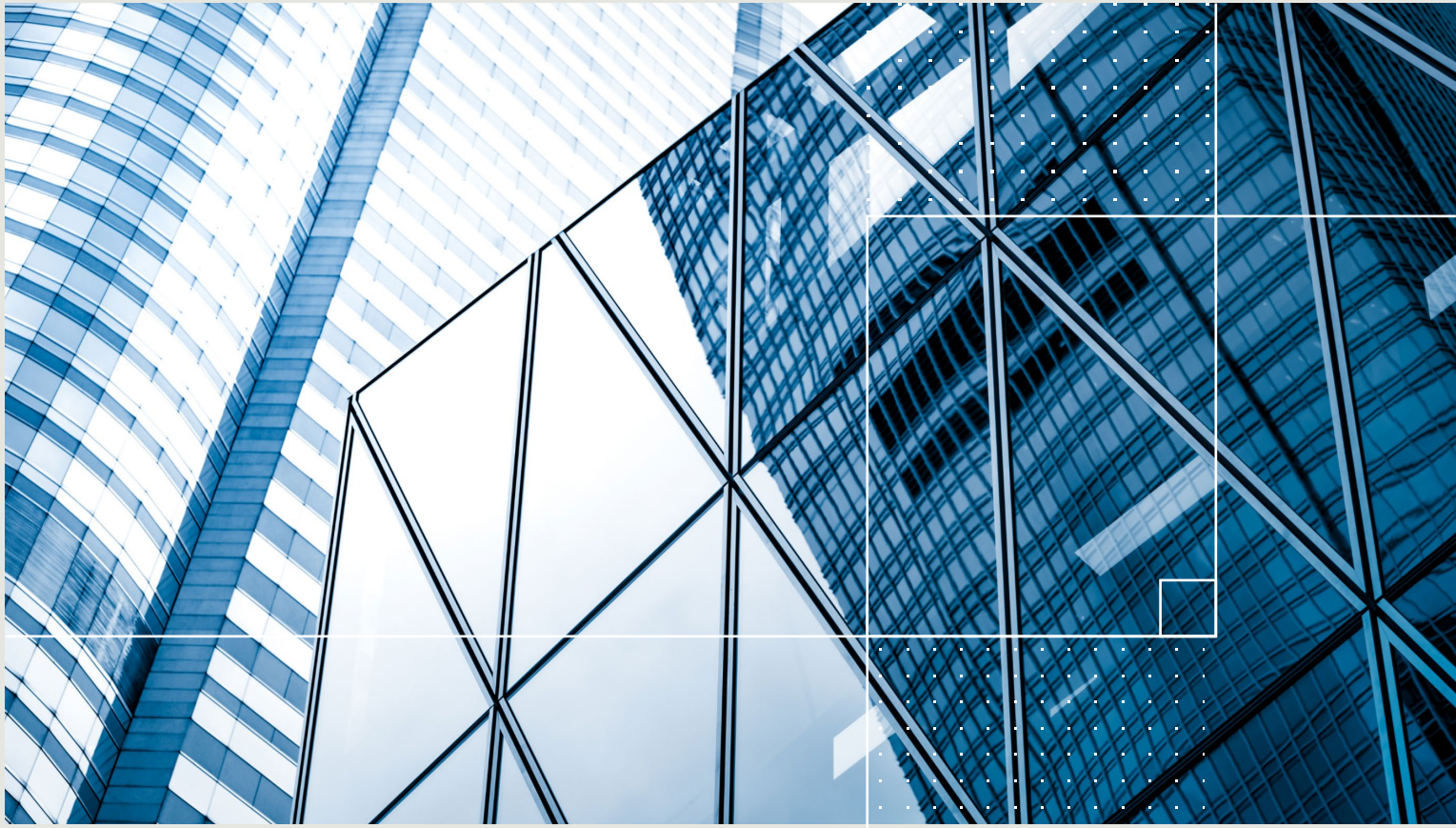
HFOF
- Desempenho
- Retrospectiva 2020
- Diferenciais e gestão ativa
- Cases

2021: O QUE ESPERAR?

PERGUNTAS E RESPOSTAS



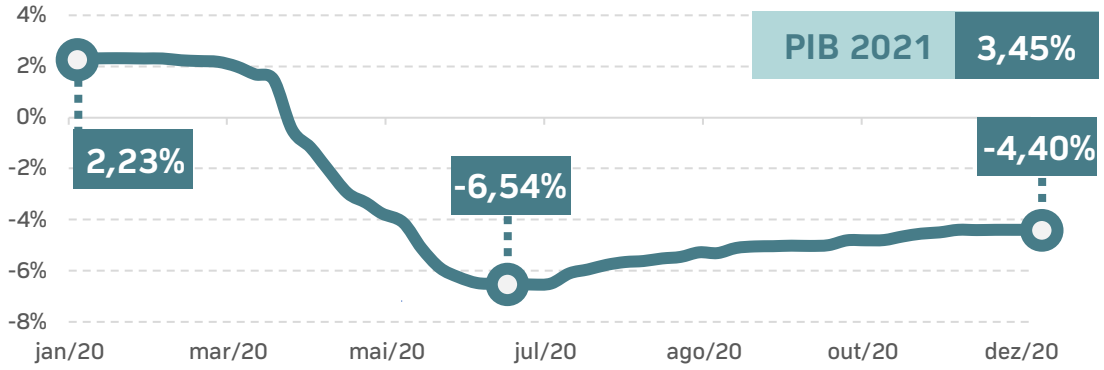
Visão da Gestora



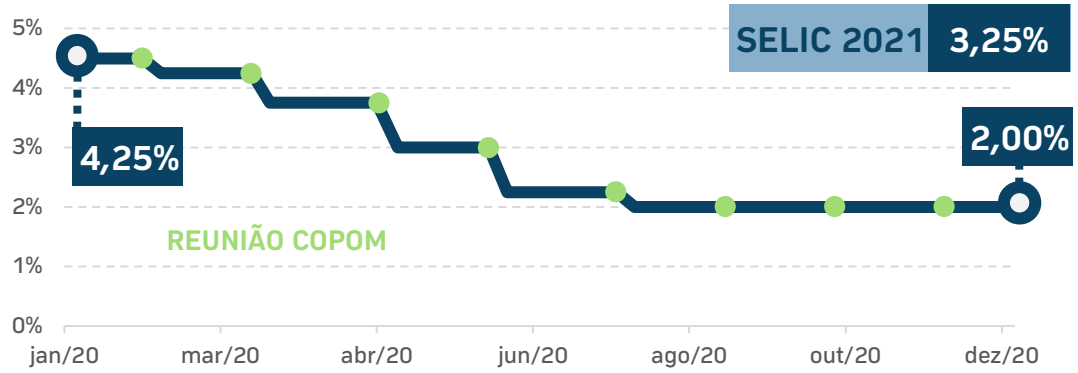
Variação nos indicadores de referência

Revisões das expectativas de mercado

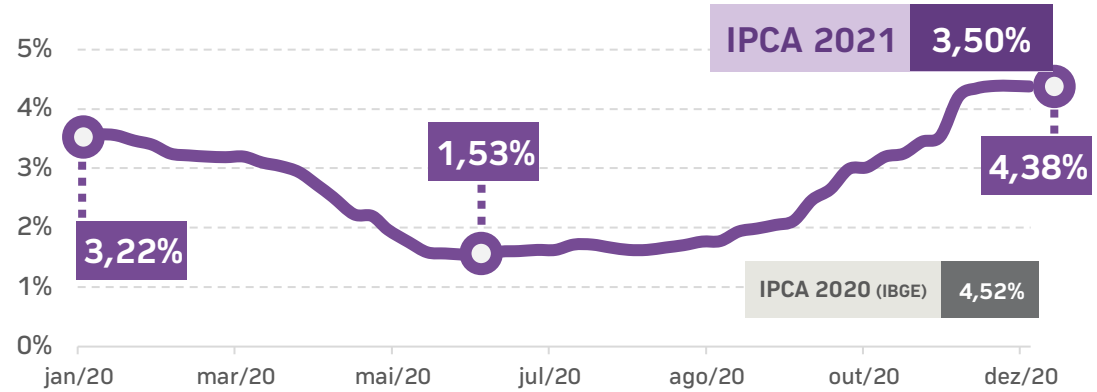
PIB 2020 (% de crescimento)



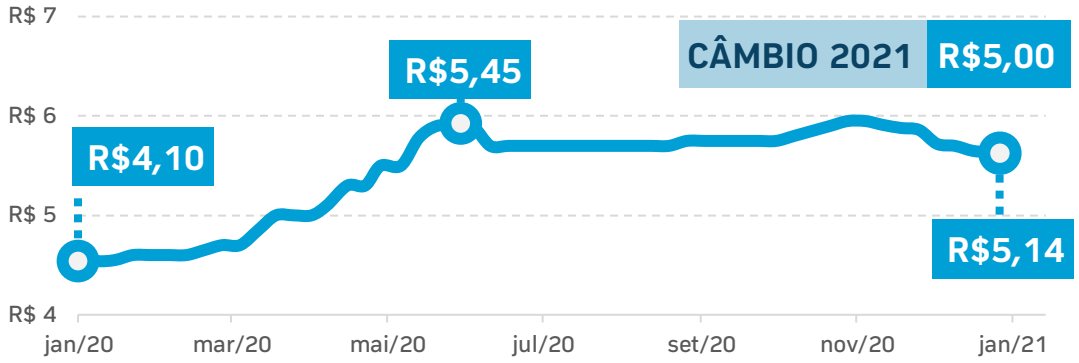
Meta taxa SELIC (final de 2020 - % a.a.)



IPCA 2020 – FOCUS (% a.a.)



Taxa de câmbio (final de 2020 - R$/US$)



Fonte: Boletim Focus – Banco Central IBGE- Até 22/01/2021

Retorno e volatilidade das classes dos ativos

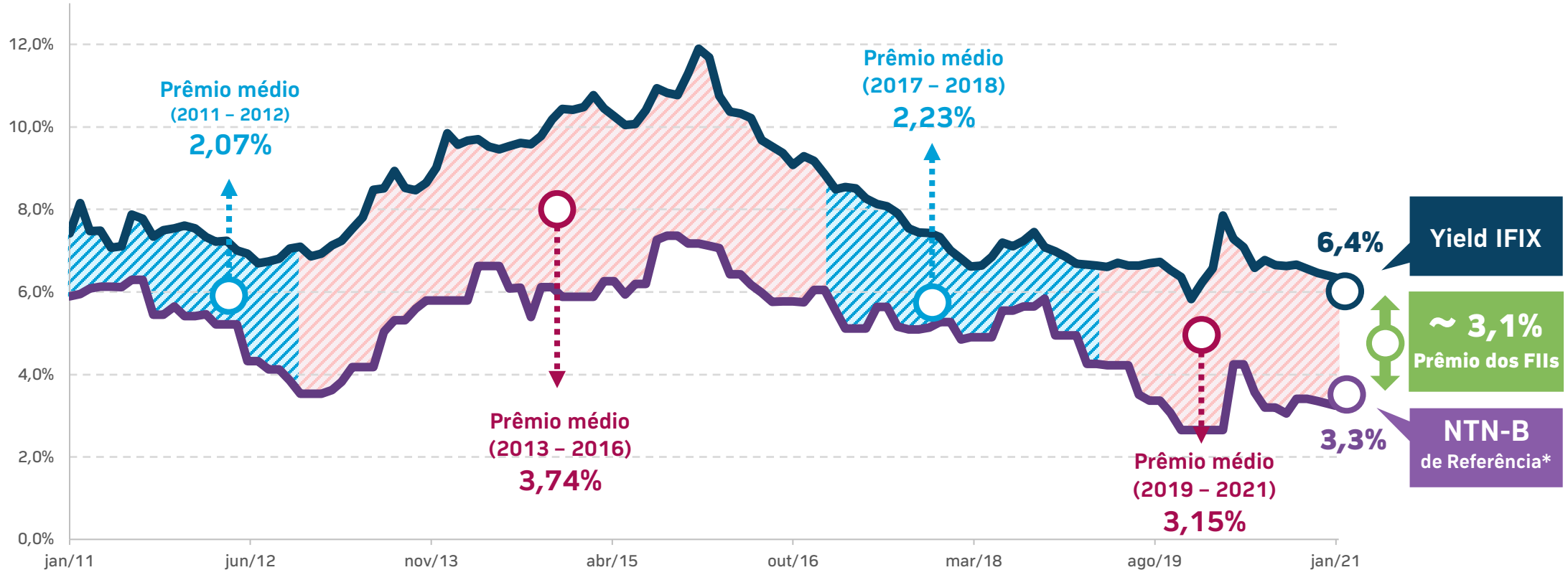
Relação risco x retorno adequada

	RETORNO 2021	RETORNO 2020	RETORNO 2019	VOLATILIDADE 2021	VOLATILIDADE 2020	VOLATILIDADE 2019
DÓLAR	3,65%	28,93%	4,02%	23,4%	20,2%	11,1%
CDI	0,13%	2,76%	5,96%	0,0%	0,0%	0,0%
IFIX	**-0,29%**	**-10,24%**	**35,98%**	**2,4%**	**21,0%**	**4,2%**
IBOV	-2,15%	2,92%	31,58%	21,6%	45,3%	18,0%
IMOB	-9,03%	-24,27%	70,60%	36,8%	62,5%	22,5%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 22/01/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Prêmio dos FII sobre a renda fixa

A classe de ativos permanece competitiva



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 22/01/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.
*De jan/11 a dez/13 foi considerada a NTN-B 2024 e de jan/14 a jan/21 foi considerada a NTN-B 2030

Breakdown retorno total do IFIX

Variação por segmento

SEGMENTO	Retorno 2020	P/B	% IFIX
CRI	-0,1%	1,05	27,6%
Logístico /Industrial	-5,8%	1,14	18,4%
Outros*	-8,7%	1,05	13,2%
IFIX	**-10,2%**	**1,04**	**-**
Corporativo	-13,9%	0,92	15,2%
FOFII	-14,8%	1,03	10,8%
Agências	-21,3%	1,22	2,8%
Shopping	-22,0%	0,95	12,0%

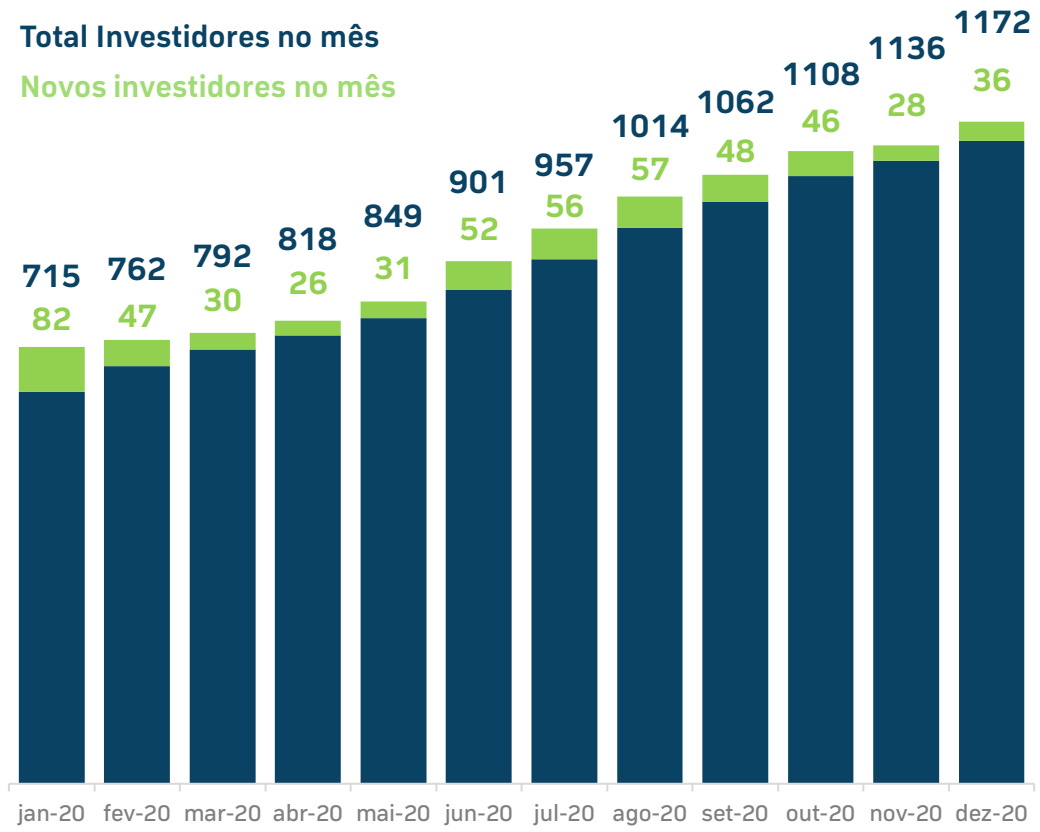
* "Outros" incluem Desenvolvimento, Varejo, Residencial, Educacional, Hotéis e Híbrido

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

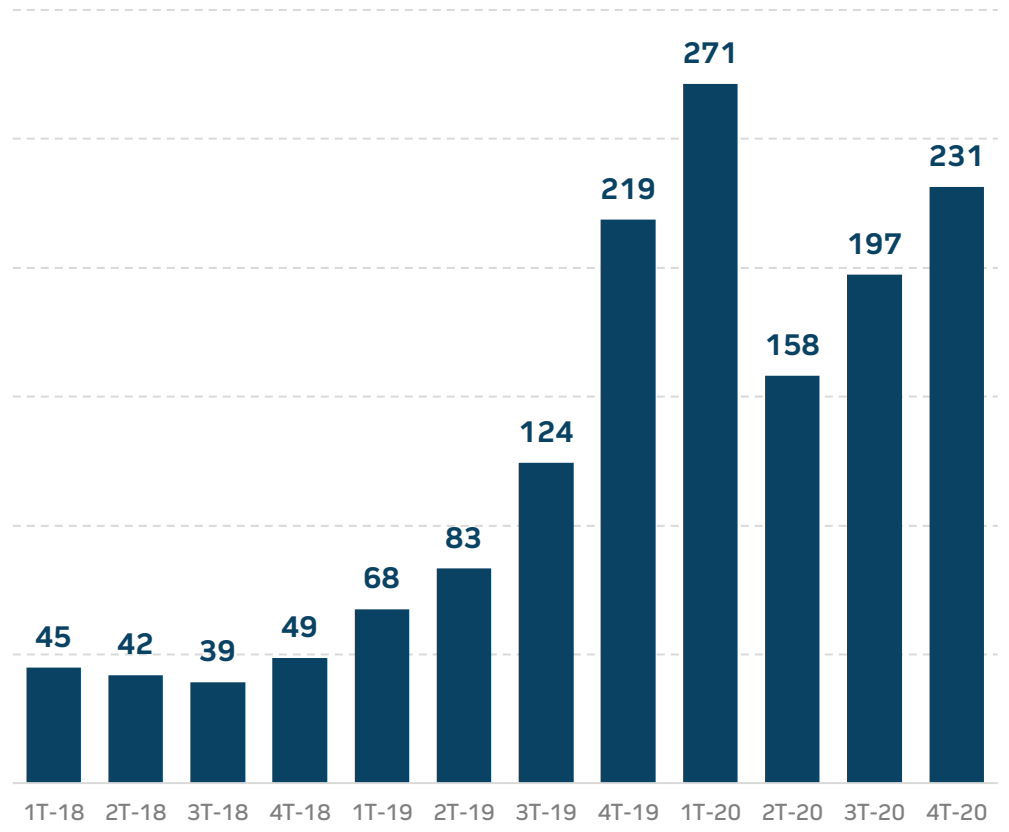
Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

Evolução no número de investidores (milhares)



Evolução na média diária de negociação (R$ MM)



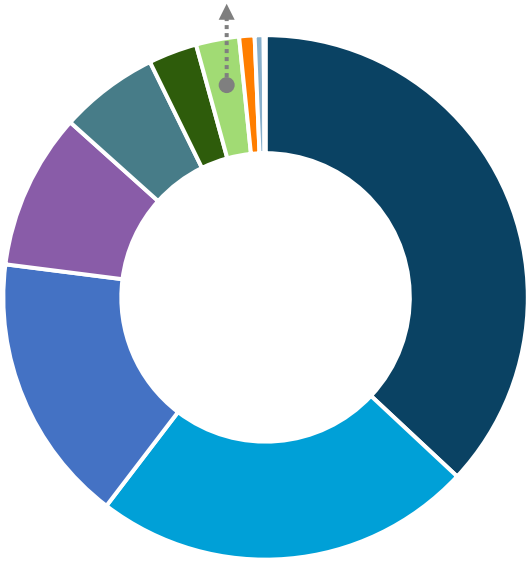
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020.

Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

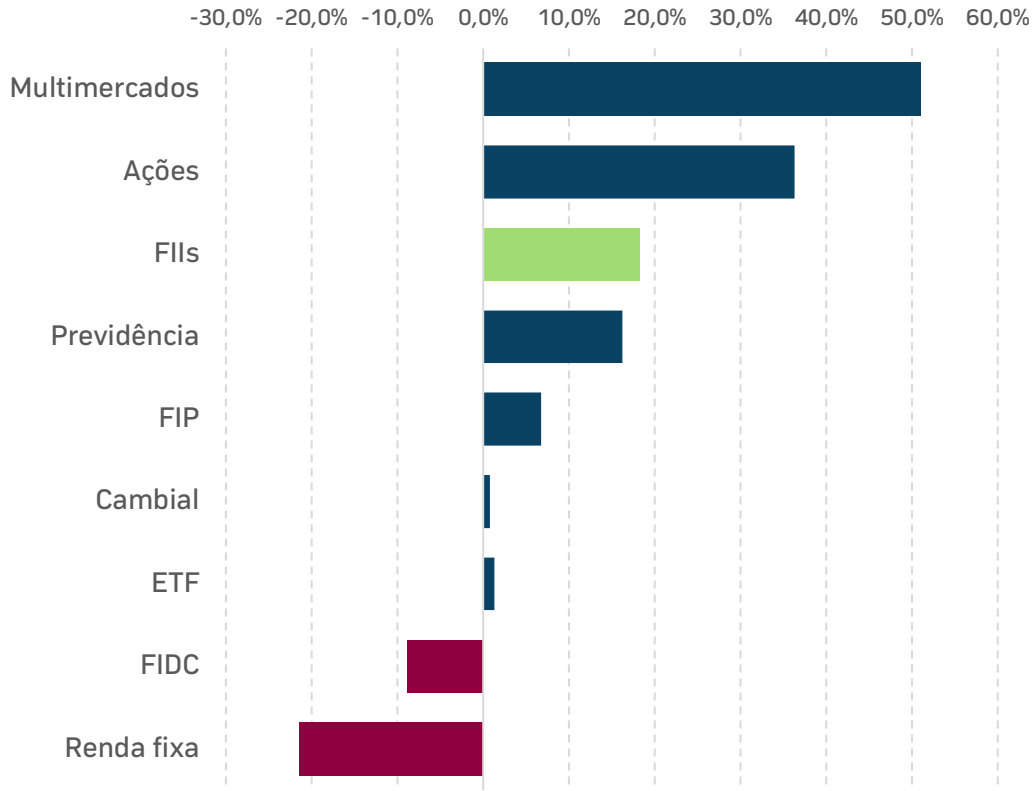
Apesar de representar 2,7% da indústria de fundos...

Fundo de Investimentos Imobiliários **2,7%**



Renda Fixa	37,0%
Multimercado	23,4%
Previdência	16,6%
Ações	9,6%
FIP	6,1%
FIDC	3,0%
FIIs	2,7%
Off-Shore	0,9%
ETF	0,6%
Cambial	0,1%

...os FIIs representaram 18,3% da captação líquida do ano

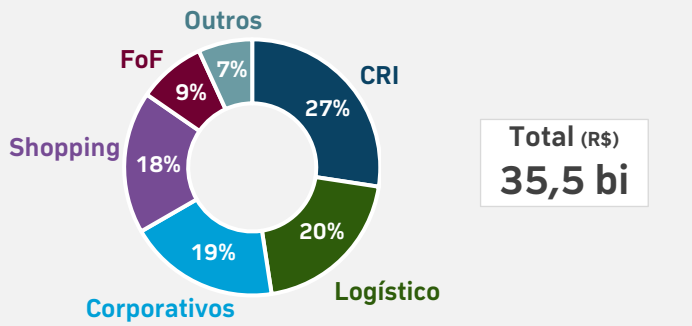


Fonte: Hedge e Anbima. Até 31/12/2020.

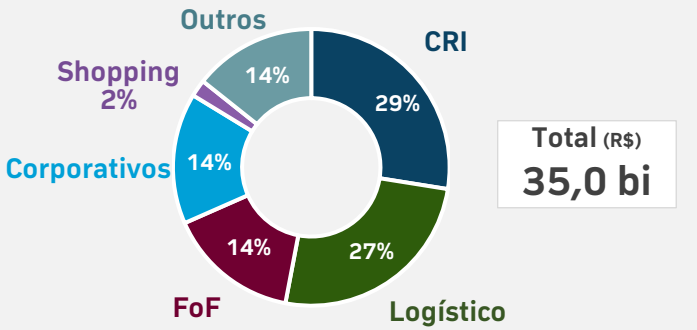
Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

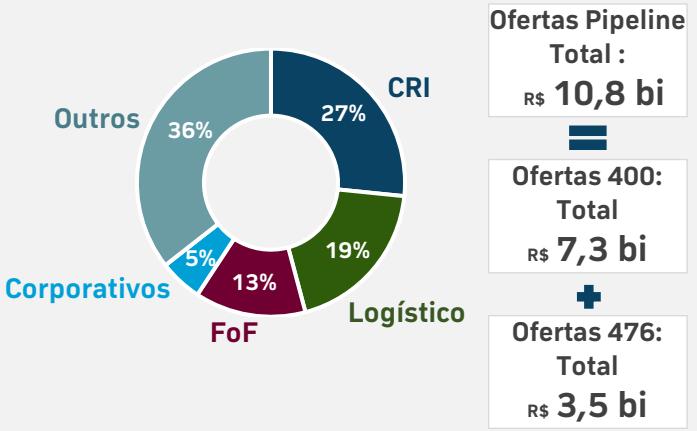
Volume captado em 2019



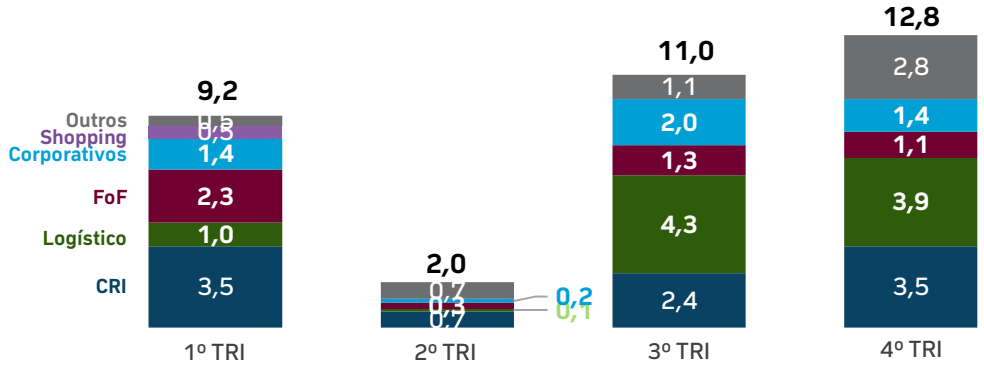
Volume captado em 2020



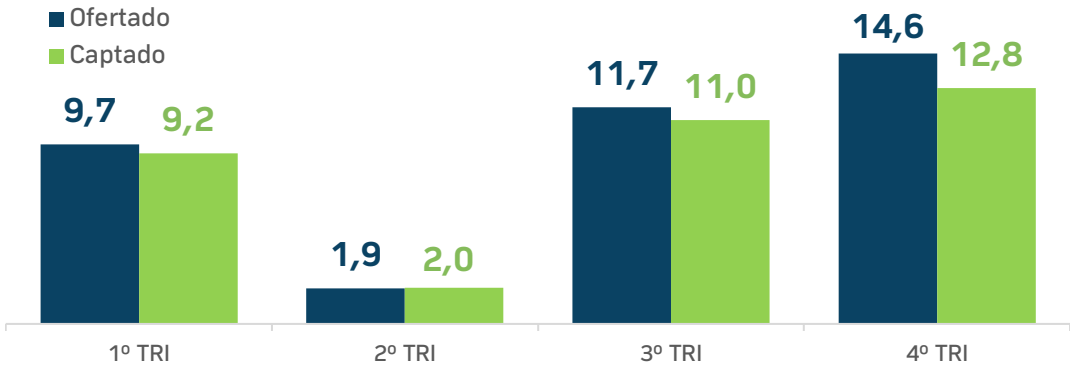
Volume pipeline (400+476) em 2021



Volume Captado por trimestre 2020 (R$ bilhões)



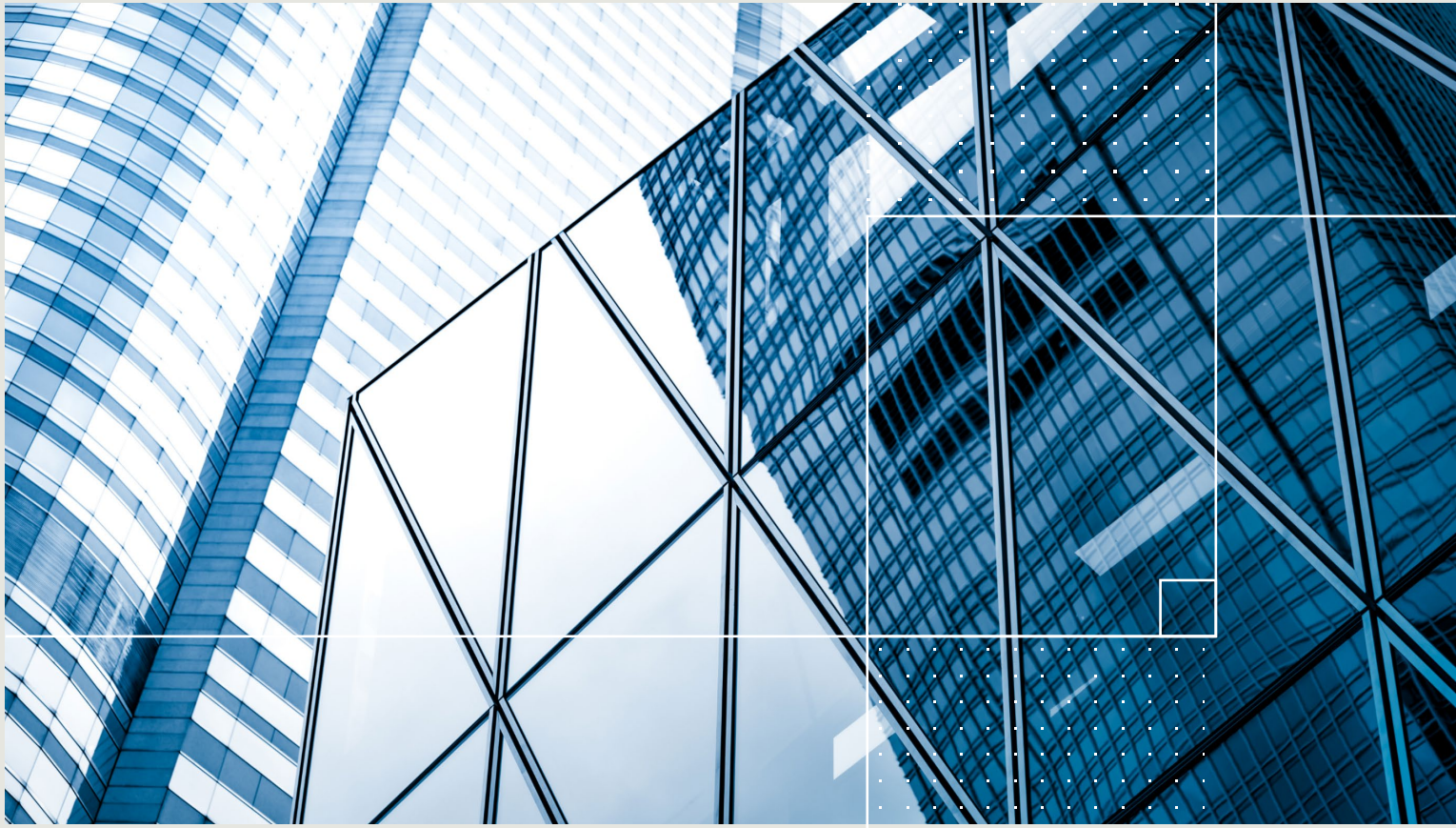
Volume ofertado x Volume Captado 2020 (R$ bilhões)



Fonte: Hedge, B3 e CVM. "Outros" incluem Desenvolvimento, Varejo, Residencial, Educacional, Hotéis e Híbrido

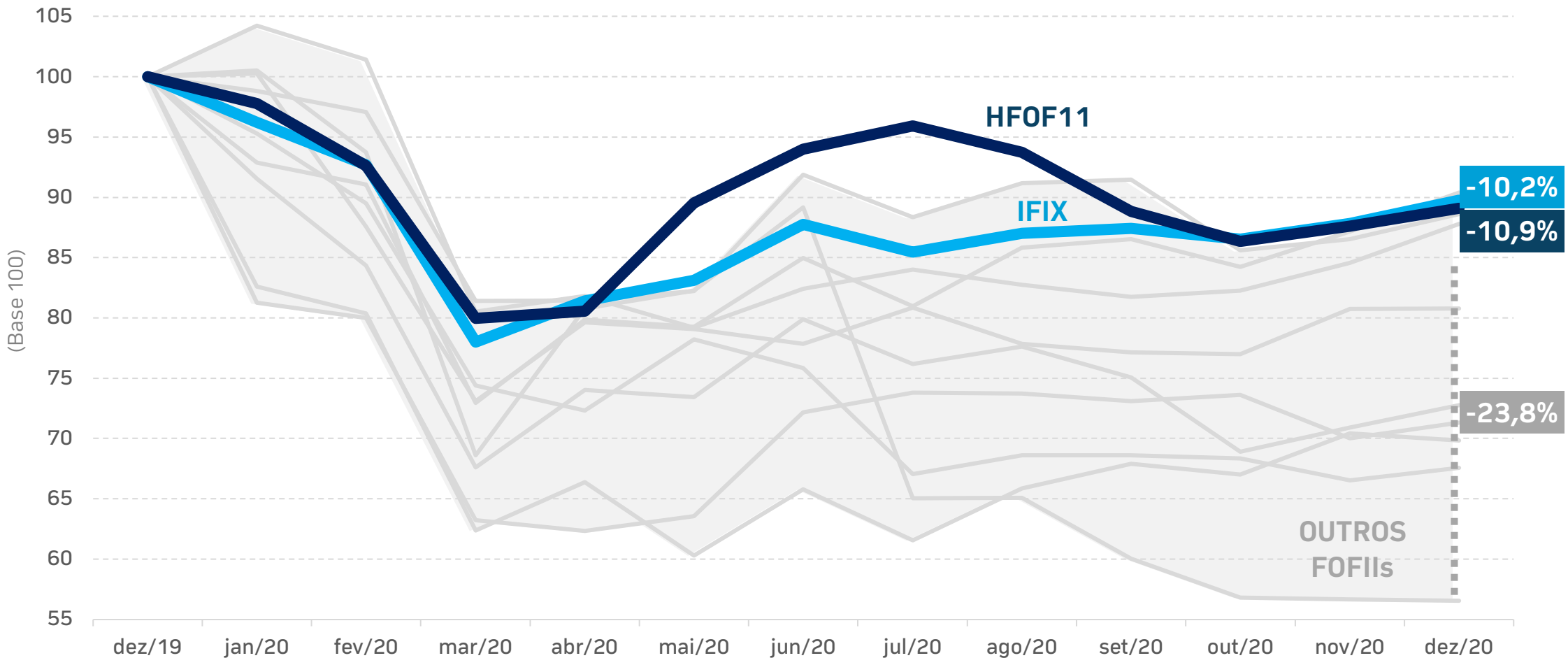
hedge.
INVESTMENTS

HFOF



Retorno total FOFIIs 2020 (cota bolsa + rendimentos)

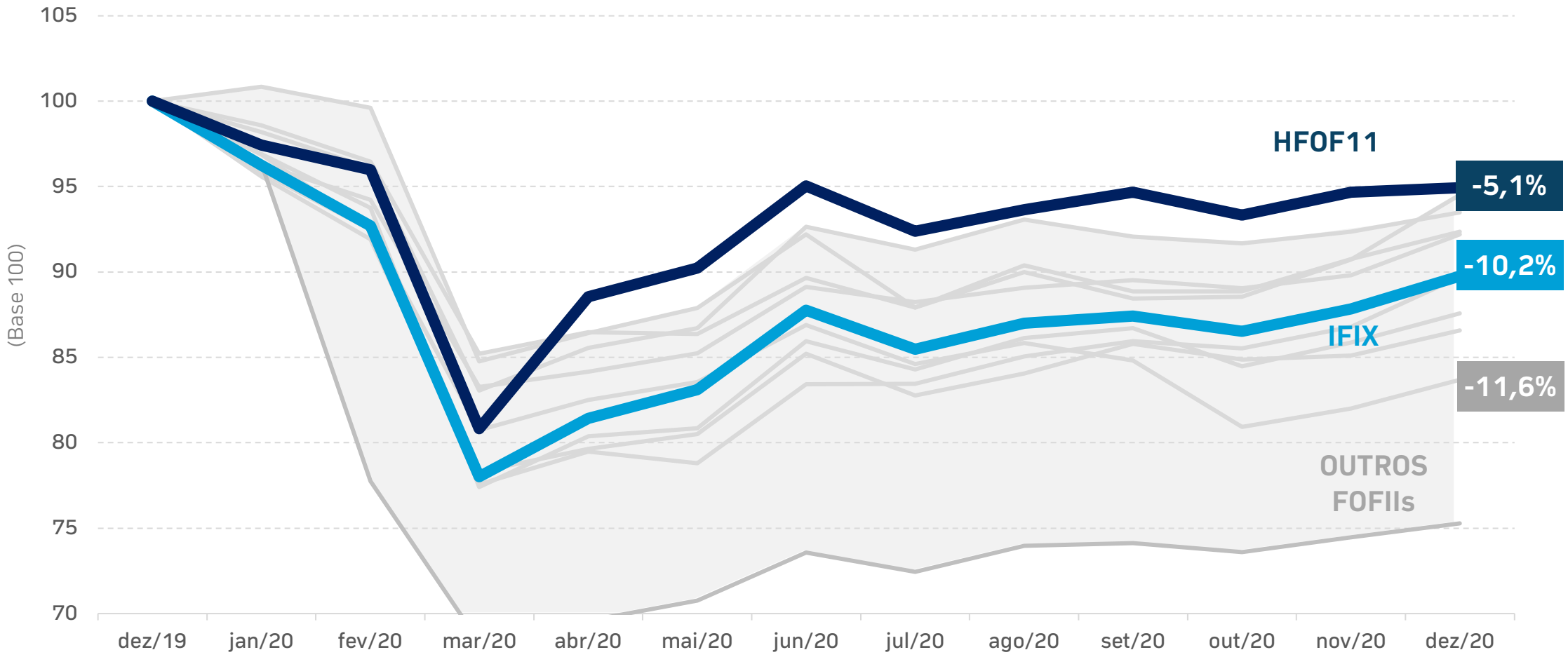
Desempenho positivo em relação aos *peers*.



Fonte: Hedge, B3 e CVM. Até 31/12/2020. FoFs existentes em 2019 e 2020, com negociação superior a R$ 250 mil/dia no 4T2020.

Retorno total FOFIIs 2020 (cota patrimonial + rendimentos)

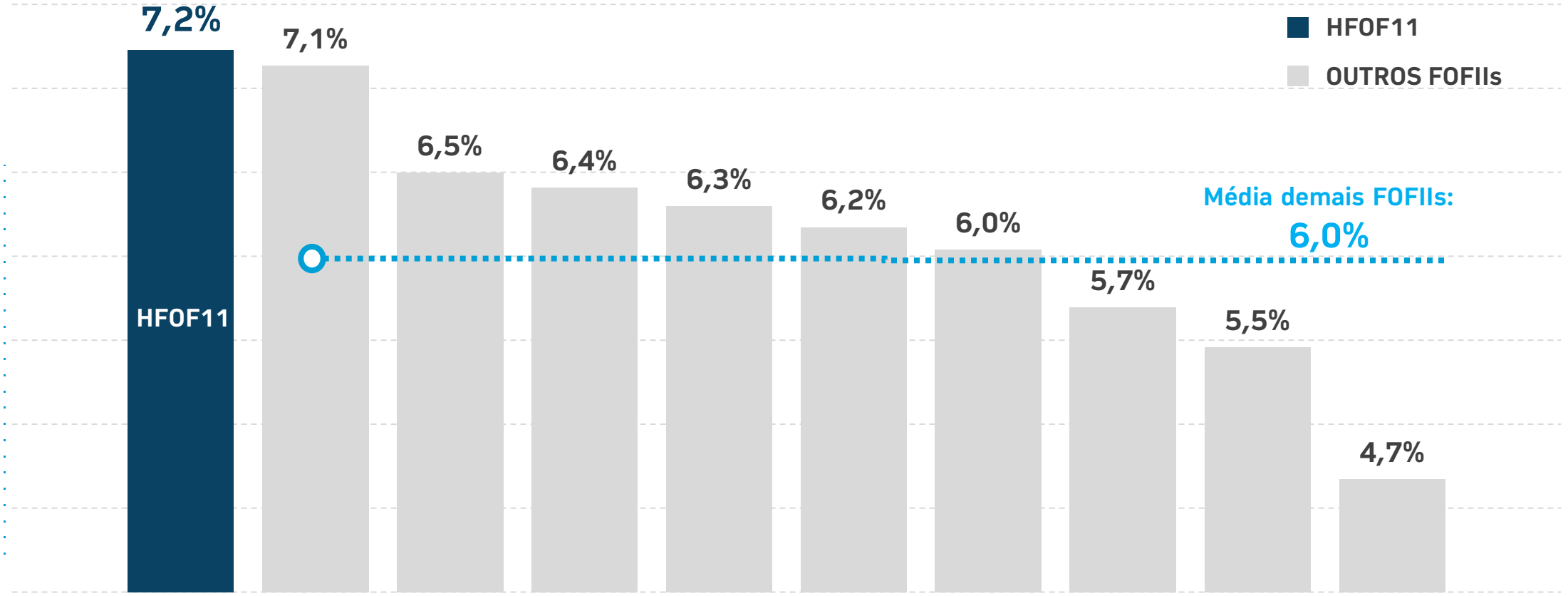
Desempenho positivo em relação aos *peers*.



Fonte: Hedge, B3 e CVM. Até 31/12/2020. FoFs existentes em 2019 e 2020, com negociação superior a R$ 250 mil/dia no 4T2020.

Dividend Yield 2020 – FOFIIs (versus cota patrimonial 2019)

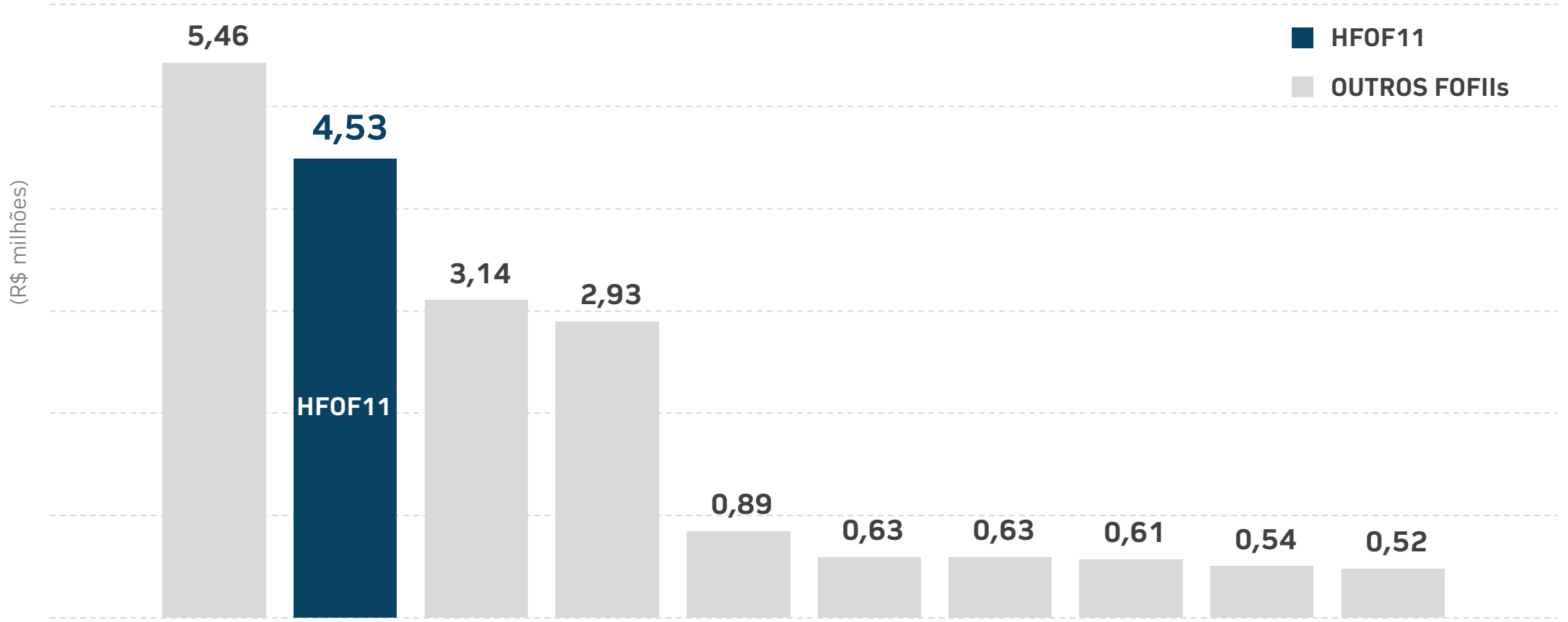
Mais um ano de dividendos competitivos



Fonte: Hedge, B3 e CVM. Até 31/12/2020. FoFs existentes em 2019 e 2020, com negociação superior a R$ 250 mil/dia no 4T2020.

Volume médio diário negociado - 2020 (R$ mi)

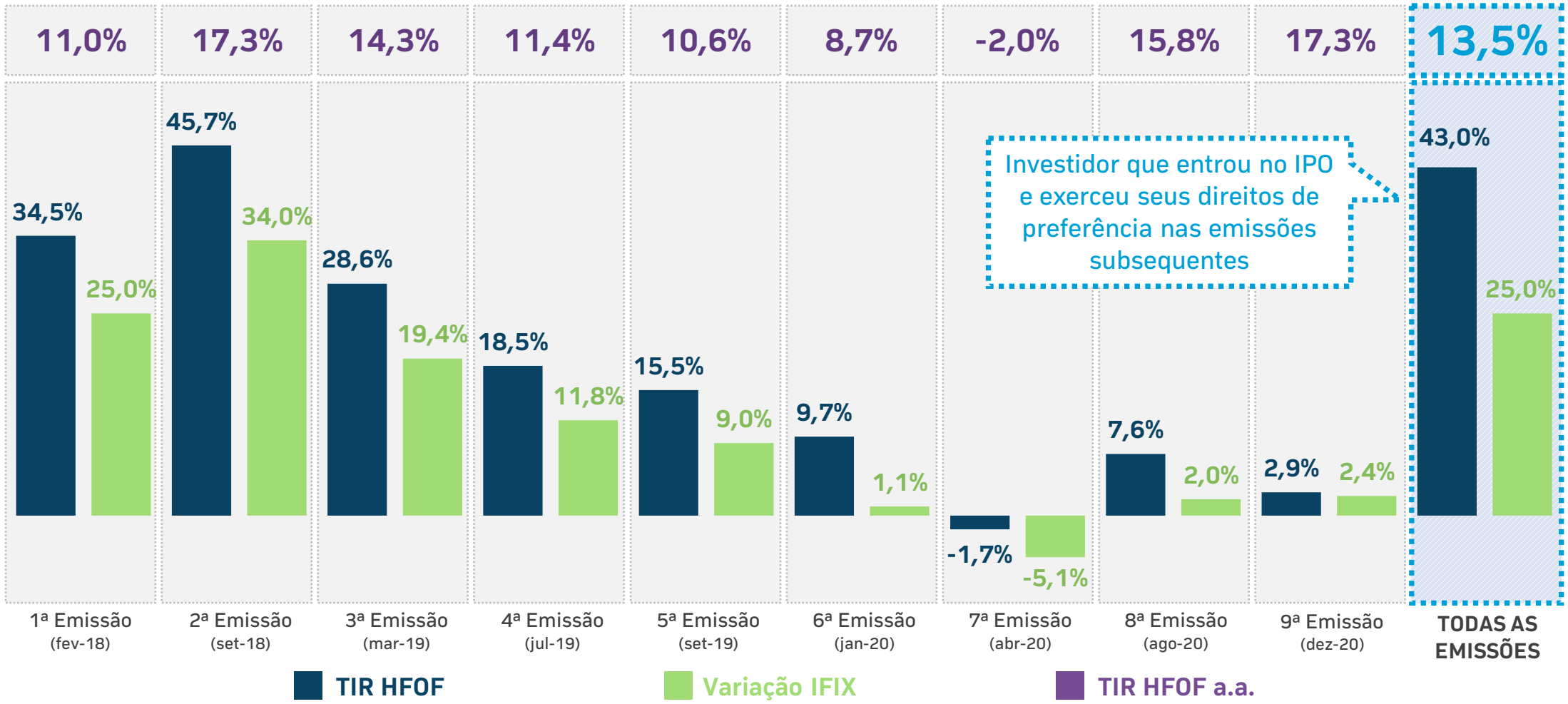
Liquidez relevante



Fonte: Hedge, B3 e CVM. Até 31/12/2020. FoFs existentes em 2019 e 2020, com negociação superior a R$ 250 mil/dia no 4T2020.

TIR Emissões HFOF x IFIX

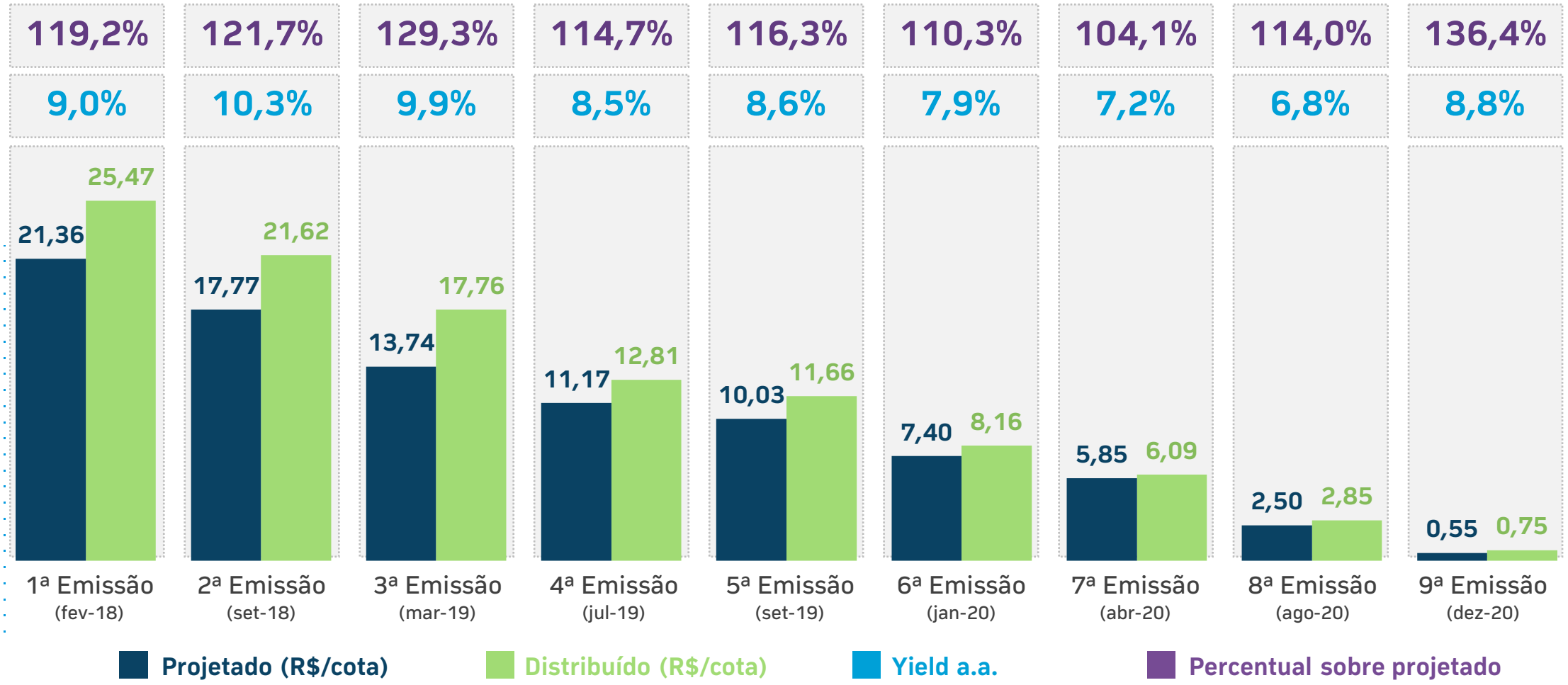
Desempenho competitivo nas emissões



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020. Considera a 1ª liquidação em cada emissão. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Rendimentos Projetados vs Distribuídos

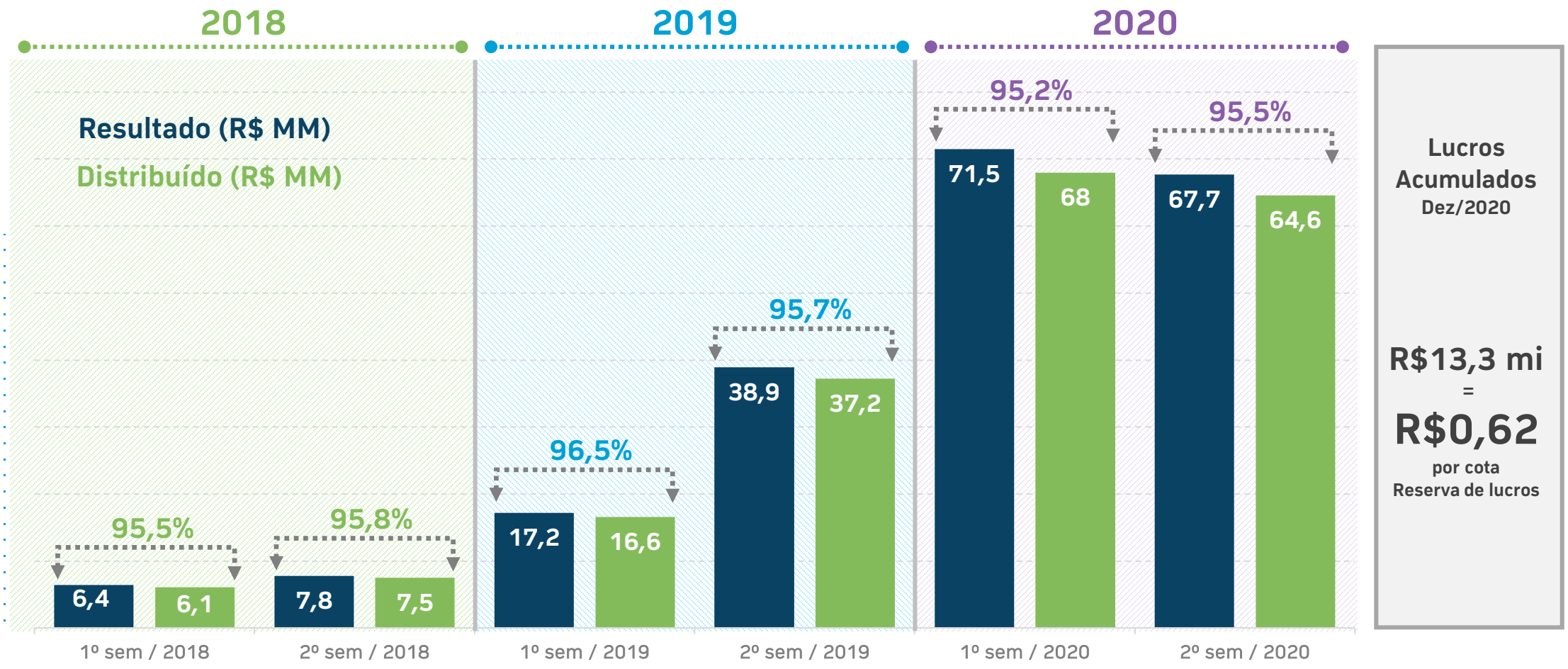
Entrega superior ao projetado em todas as emissões



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Resultado Gerado vs Distribuído

Resultados Acumulados



Lucros Acumulados
Dez/2020

R$13,3 mi
=
R$0,62
por cota
Reserva de lucros

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020.
Lucros acumulados contemplam a incorporação do Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Destaques

- **Consolidação** do HFOF como produto de destaque em tamanho e liquidez (maior FOFII)
- **Performance resiliente** da carteira de investimentos em momentos adversos (versus indústria FII)
- 3º ano seguido de **entrega de dividendos competitiva**
- **Compromisso** com as projeções e respeito com o investidor
- **Visão de longo prazo** com formação de reserva de lucros acumulados

HFOF: Retrospectiva 2020

Gestão atenta às oportunidades

- **Mercado** secundário **aquecido**;
- **Desinvestimentos** visando realizar parte importante da posição em **fundos de tijolo negociados com prêmio**;
- Vendas em bolsa e por meio da liquidação de FII (TBOF)
- Aquisição e **aumento da posição** em **fundos** imobiliários de **CRI (mais defensivos);**
- **7ª emissão** visando aproveitar oportunidades

- **Recuperação dos preços** no secundário;
- **8ª emissão** com o objetivo de investimentos direcionados;
- Foco no mercado primário, em ativos originados pela equipe da Hedge a preços mais atrativos que o mercado de bolsa **(PQAG)**

Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun | Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez

- Elevada posição em **caixa**;
- **Mercado** secundário **estressado**;
- **Aumento da posição em fundos de tijolo**, com lastro em ativos de **qualidade e bem localizados**, negociados com **desconto**;
- Foco no mercado secundário

- **9ª emissão** com o objetivo de investimentos direcionados;
- Foco no mercado primário, em ativos originados pela equipe da Hedge a preços mais atrativos que o mercado de bolsa **(HAAA e HLOG)**
- Venda de fundos de CRI com prêmio;
- Venda de ativo logístico com prêmio **(Liquidação do GRLV)**

Case Parque Anhanguera (PQAG)

Oportunidades de Alocação em Operações Exclusivas

Localização Estratégica

- Terreno de **112 mil m²** (com potencial construtivo adicional)
- Rodovia Anhanguera, à 1km da Marginal Tietê
- **Zona adensada** e com boa infraestrutura viária e de serviços
- Na entrada da cidade, região estratégica com forte **demanda para o *last mile***.



Imóvel de Alto Padrão

- **Projeto** do **renomado** escritório Dal Piano Arquitetos (NASP)
- **Sede Administrativa e Centro de Distribuição** (total 65 mil m² de área locável)
- Eficiência energética, menor impacto ambiental, estética e paisagismo apurados
- 1,6 mil funcionários, diversas áreas administrativas e operacionais



Inquilino e Contrato de Locação

- 51 anos, maior multinacional brasileira de cosméticos, mais de 100 países e **4ª maior empresa de beleza do mundo**
- **Capital aberto** na bolsa de valores de São Paulo **(B3)** e na New York Stock Exchange **(NYSE)**, R$ 43,4 bi de receita bruta e R$ 173 mi de lucro em 2019
- **Contratos atípicos** de locação com vencimentos em **2032 e 2033**.

natura

Expectativa de Rentabilidade

***Dividend Yield* de 7,50% ao ano**

Conclusão – Tese de Investimento

Alocação com celeridade

Ativo com excelente localização

Alta qualidade

Ativo maduro/estabilizado

Empresa de primeira linha

Contrato firme de longo prazo

Geração de rendimentos acima da média do mercado

Boa relação risco-retorno!

Longo trabalho de prospecção e estruturação do time da Hedge Investments permitindo ao HFOF alocações diferenciadas

Case GR Louveira (GRLV)

Venda do ativo e liquidação do fundo

TESE DO INVESTIMENTO

- FII mono-ativo negociando com desconto
- Risco elevado em função da alta concentração no contrato de locação com Ambev

Ciclo do Investimento



MONTAGEM DA POSIÇÃO

- R$ 80 milhões investidos em um ativo que possuía baixa liquidez
- Capacidade de alocação e trading diferenciados

ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

- Valor venda = **R$ 2.828/m²** ou R$ 147,64/cota
- Lucro recebido na forma de rendimentos isentos (corresponderia a vender GRLV a **R$ 152,15**)
- Valor superior à cotação máxima do papel
- Distribuição dos lucros e alocação mais eficiente do caixa

TESE DO DESINVESTIMENTO

- FII portfolio de galpões negociando com prêmio e alta demanda
- Alinhamento com outros investidores relevantes para tomada de decisões
- Busca de propostas e participação decisiva na AGE de venda do ativo

Fonte: Hedge e Economática. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Case Hedge Logística (HLOG) e Hedge AAA (HAAA)

Operações exclusivas

Fundo: Hedge Logística (HLOG)
Gestão ativa de portfólio de galpões logísticos
100% dos ativos localizados na região Sudeste
Principal empreendimento: Condomínio de galpões AAA em fase de desenvolvimento na região de Itupeva, com ótimo acesso, garantia de renda e preço de R$ 2.454/m ²
Principais fundos logísticos negociando na B3 a valores superiores a R$ 3.100/m² na média
6,6% de *yield* estimado nos próximos 12 meses
Fundos logísticos negociam na B3 a um yield de 5,6% na média

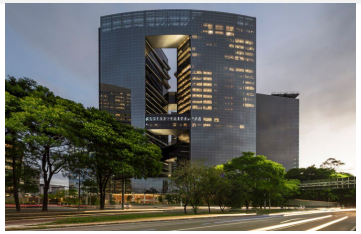
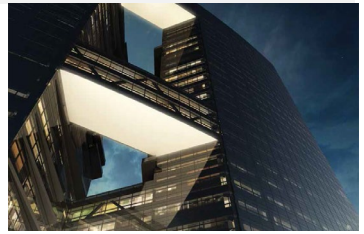
- Demanda crescente por galpões logísticos localizados próximos aos grandes centros de consumo;
- Empreendimentos com diferenciais técnicos, de localização/acesso e com garantias de renda contratadas;
- preço de aquisição e dividendo esperado atrativos se comparado com demais ativos listados, trazendo assim boa relação risco-retorno





Fundo: Hedge AAA (HAAA)
Gestão ativa de portfólio de imóveis corporativos de alto padrão localizados nas principais regiões
WT Morumbi (25% da Torre B)
Chucri Zaidan, polo corporativo bastante desenvolvido com infraestrutura de acesso e serviços
Valor justo de aquisição R$ 22.231/m²
6,7% de *yield* estimado nos próximos 12 meses
Fundos comparáveis negociam na B3 a um *yield* de 5,7% na média

- Mercado de imóveis corporativos de alto padrão nas principais regiões de São Paulo é relativamente pequeno, com baixa disponibilidade de ativos disponíveis para ocupação e tendência positiva em relação aos preços praticados;
- Foco em empreendimentos premium e de difícil replicação (maior resiliência);
- Preço de aquisição e dividendo esperado atrativos se comparado com demais ativos listados, trazendo assim boa relação risco-retorno

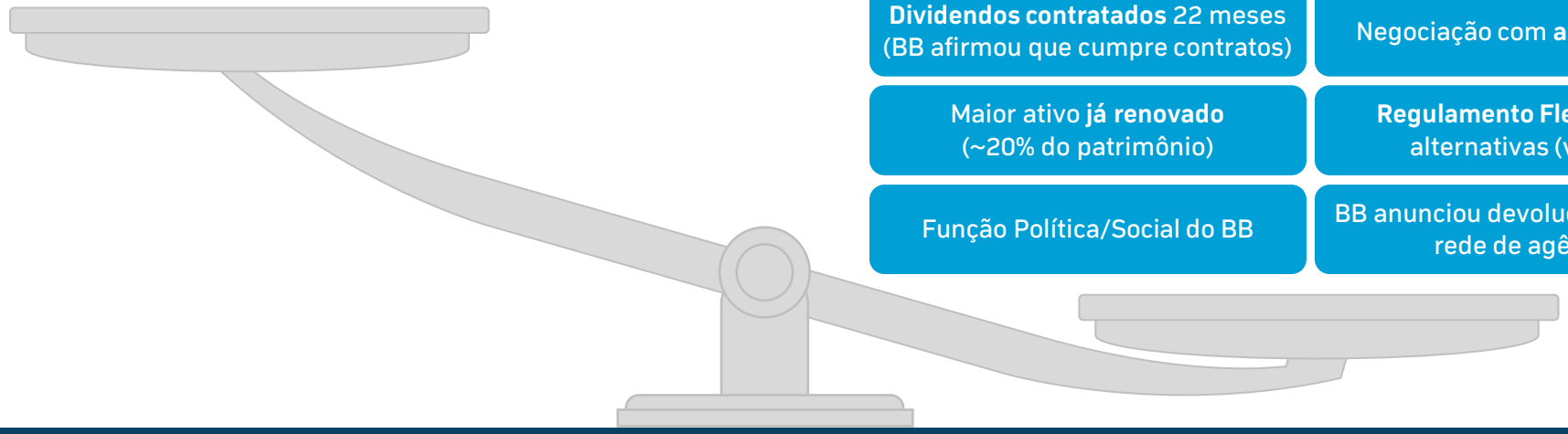




Case BB Progressivo II (BBPO)

Alocação oportunística no mercado secundário

Impactos do Home Office na necessidade de espaços físicos

Maior digitalização do sistema bancário



Diversificação de tipologia (agências = ~40% do patrimônio)	Laudos de avaliação com viés conservador
Diversificação geográfica (14 estados, nas 5 regiões do país)	Empresa especializada contratada (CBRE)
Dividendos contratados 22 meses (BB afirmou que cumpre contratos)	Negociação com **antecedência**
Maior ativo **já renovado** (~20% do patrimônio)	**Regulamento Flexível** para alternativas (vendas)
Função Política/Social do BB	BB anunciou devolução de ~3% da rede de agências

Análise de Risco-Retorno

Yield implícito* de 11,7% parece exagerado	Mercado precificando "cenário catastrófico" motivado por influencers e efeito manada (queda 45%-50% no valor dos ativos na perpetuidade)	Oportunidade de ótimo carrego e possibilidade de ganho de capital no atual patamar

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020. *atualizado pela inflação

Perspectivas para o mercado de Fundos Imobiliários

O que esperar do HFOF?

Curto Prazo

- Recuperação nos dividendos dos fundos imobiliários
- Desafios na retomada da economia
- **HFOF:** manutenção de um FFO forte + lucros acumulados = **dividendo competitivo**

Médio e Longo Prazo

- Retomada da economia
- Momento ciclo imobiliário continua positivo
- Juros baixos
- Posições de **ganho de capital** em ativos de qualidade devem **destravar valor e impulsionar a cota do HFOF**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. 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 decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles 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). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, 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. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. 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