



HEDGE TOP FOFII 3 (HFOF11)

SETEMBRO 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



Indicadores de Mercado

- Indicadores Econômicos
- Impacto dos juros nos Fundos Imobiliários
- Performance do HFOF
- Desenvolvimento da indústria

HFOF

- Relação cota bolsa e cota patrimonial: prêmio ou desconto
- Desconto em dupla camada
- Potenciais do portfolio
- Case BBPO

O QUE ESPERAR?

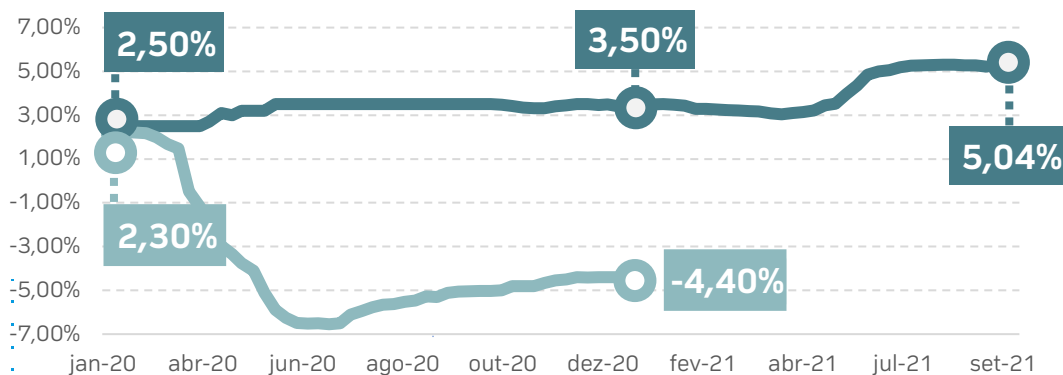
PERGUNTAS E RESPOSTAS



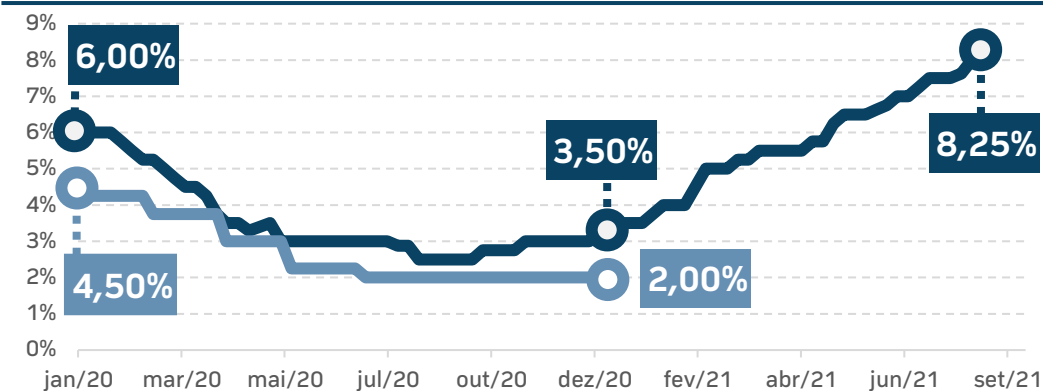
Indicadores Econômicos

Evolução das expectativas

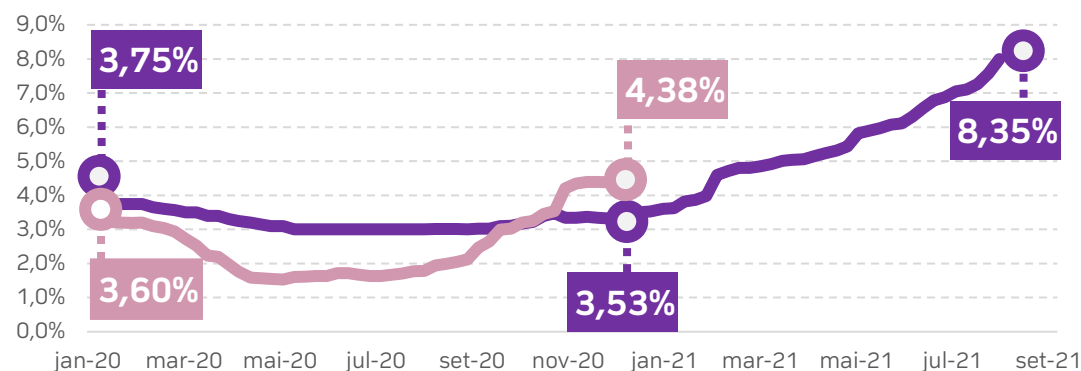
PIB 2020 (% de crescimento) | PIB 2021 (% de crescimento)



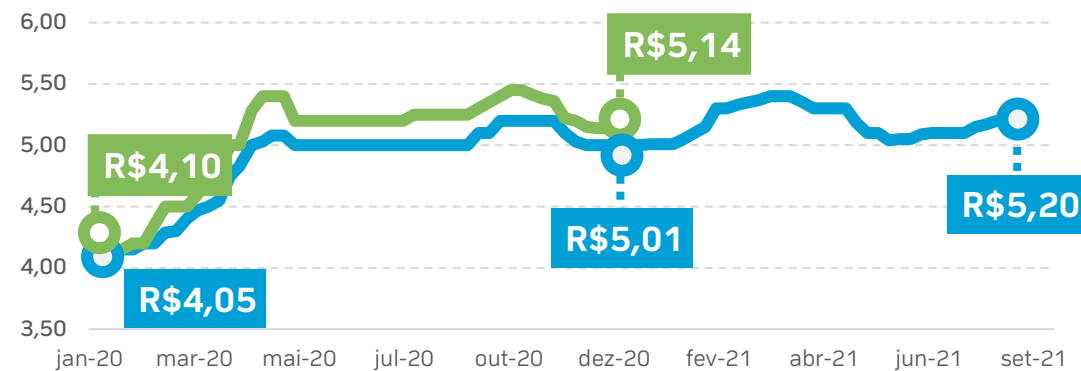
Expectativa SELIC 2020 (% a.a.) | Expectativa SELIC 2021 (% a.a.)



IPCA 2020 (% a.a.) | IPCA 2021 (% a.a.)



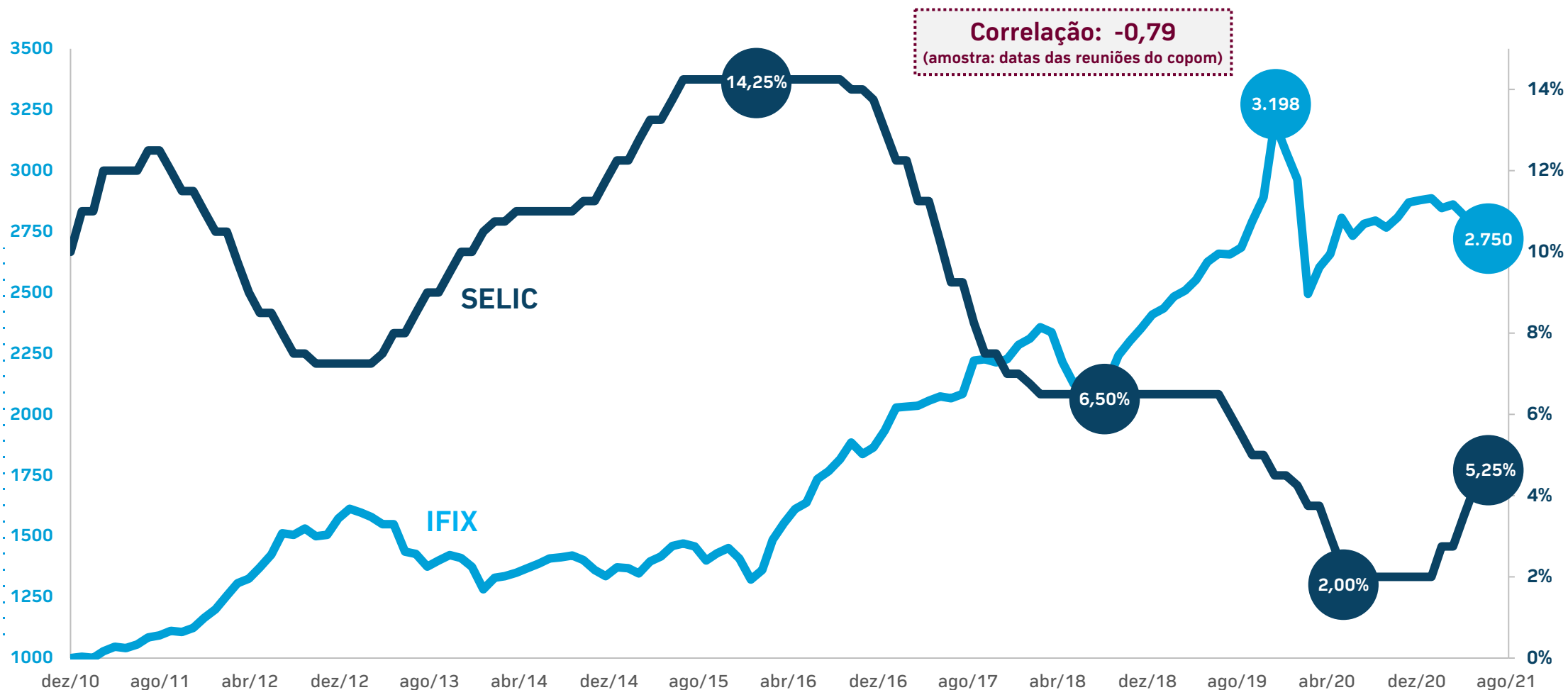
Dólar 2020 (R\$/US\$) | Dólar 2021 (R\$/US\$)



Fonte: Boletim Focus. Até 17/09/2021

Impacto dos juros nos Fundos Imobiliários

Correlação alta (e negativa)



Fonte: Hedge, Economatica. Até 31/08/2021.

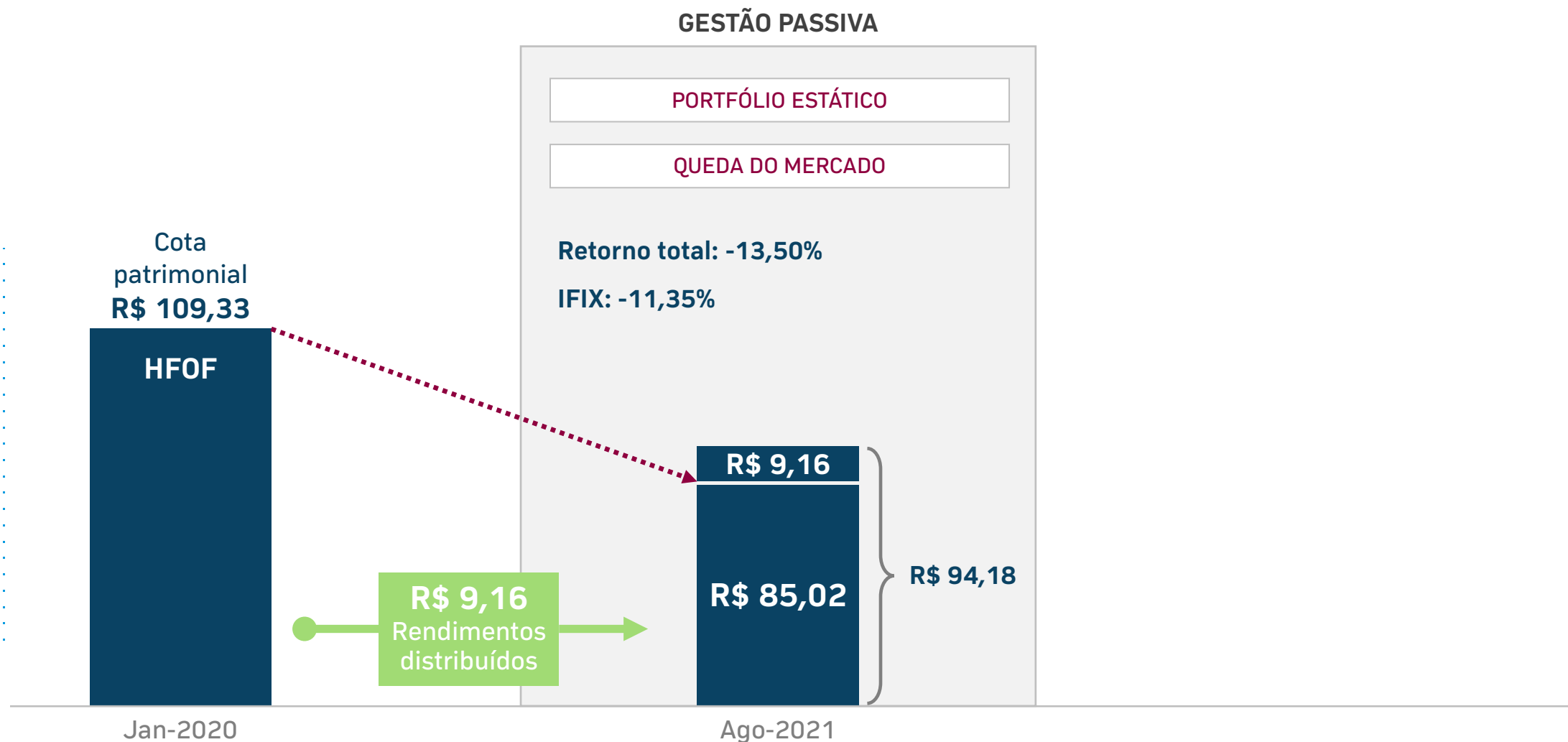
Fotografia em janeiro de 2020

Em 31-jan-2020



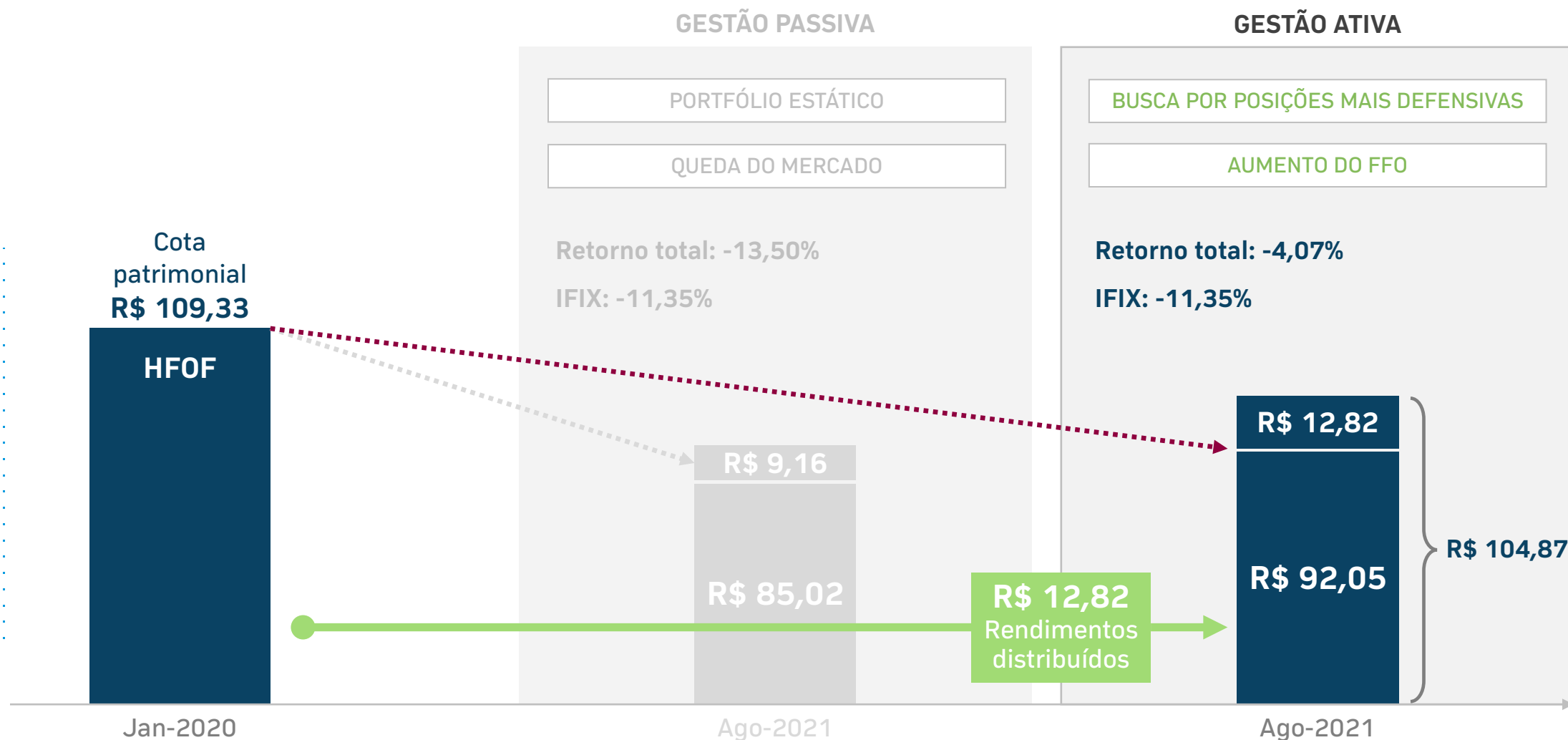
Fotografia em agosto de 2021

Cenário hipotético: caso portfolio tivesse se mantido estático desde 31-janeiro-20



Fotografia em agosto de 2021

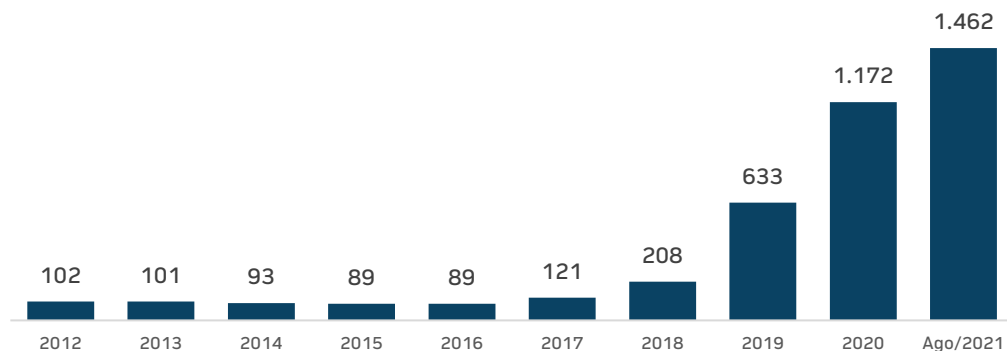
Cenário efetivo: retorno patrimonial desde 31-janeiro-2020



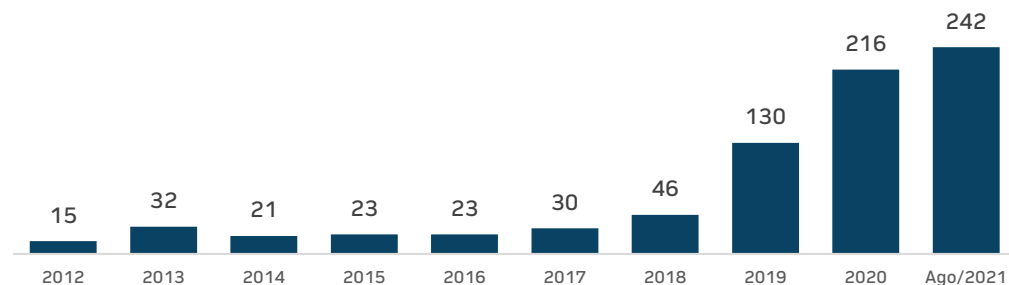
Desenvolvimento da indústria de FIIs

Classe de ativo continua atraindo novos investidores

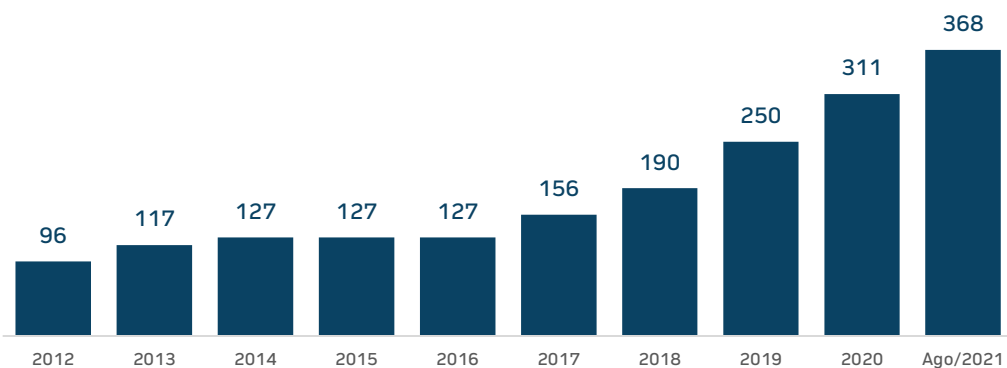
de investidores (mil)



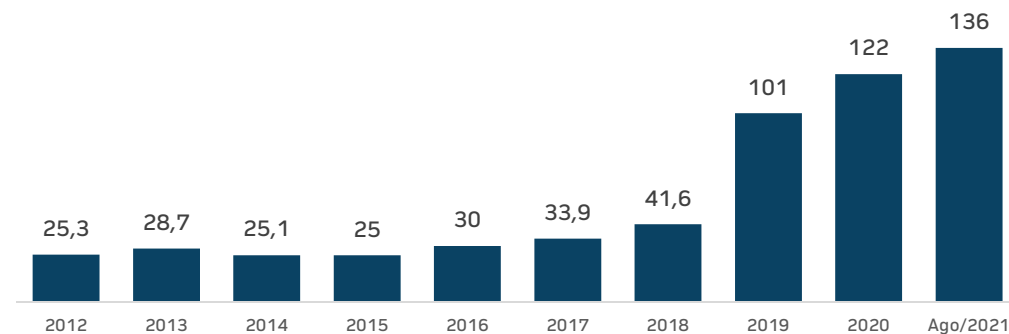
Média de volume diário (R\$ mi)



de FIIs listados



Market cap (R\$ bi)

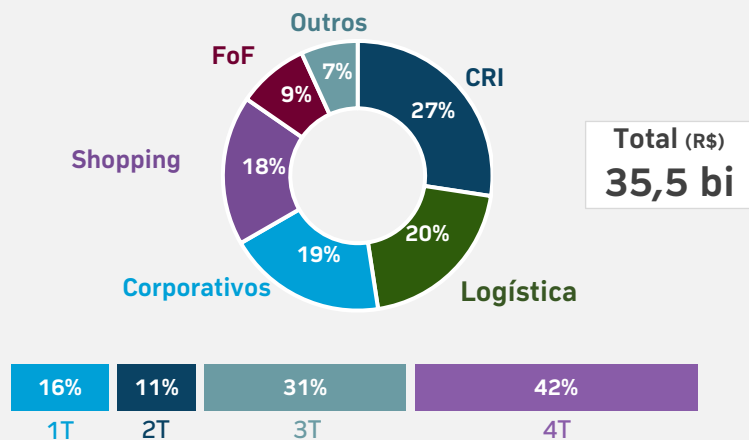


Fonte: Hedge, B3 e CVM. Até 31/08/2021

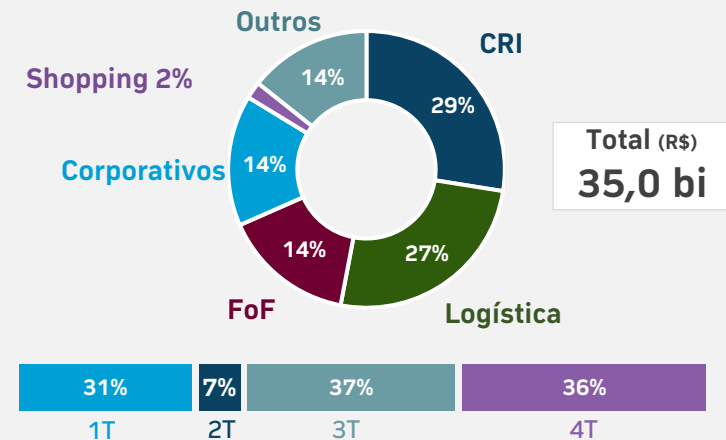
Desenvolvimento da indústria de FIIs

Composição da captação

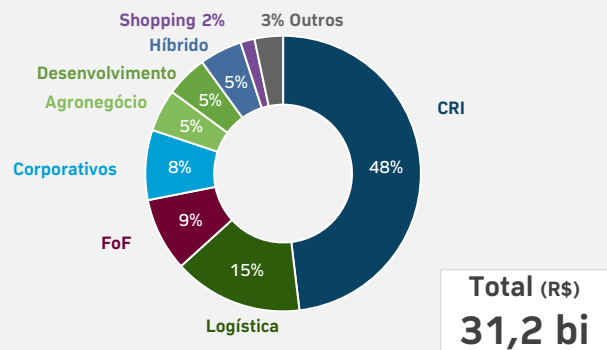
Captação em 2019



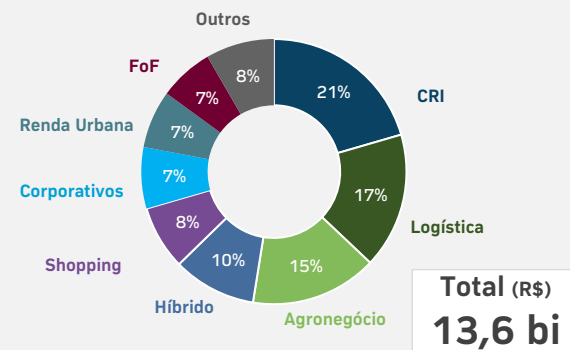
Captação em 2020



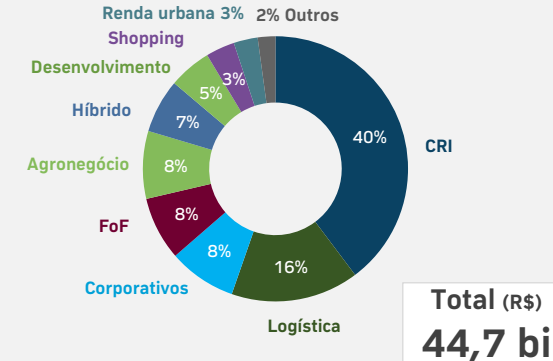
Captação em 2021



Pipeline 2021



Captação + Pipeline 2021

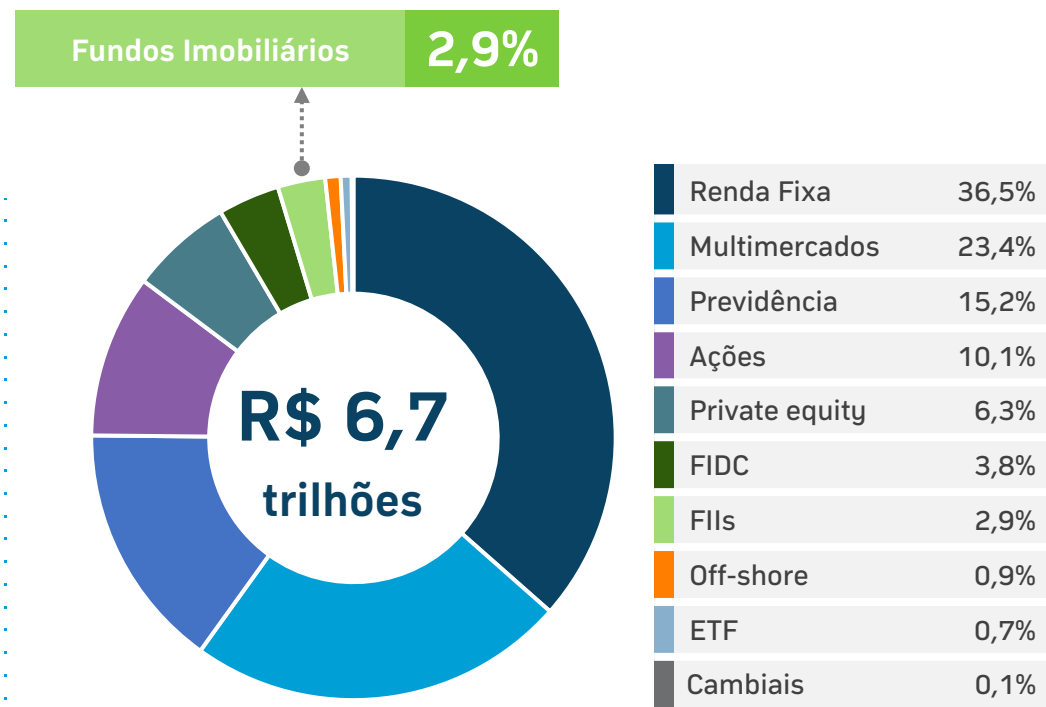


Fonte: Hedge e CVM. Até 31/08/2021

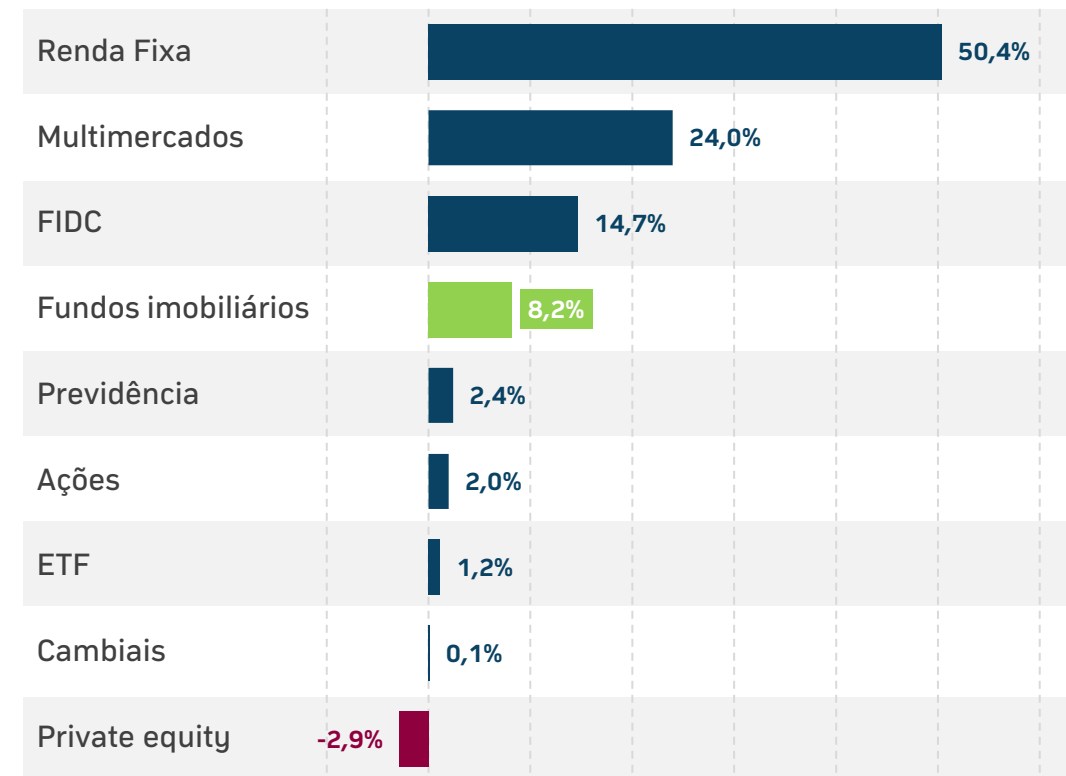
Desenvolvimento da indústria de FIIs

AuM e composição da captação

Apesar de representar 2,9% da indústria de fundos...



...FIIs representam 8,2% da captação líquida de 2021

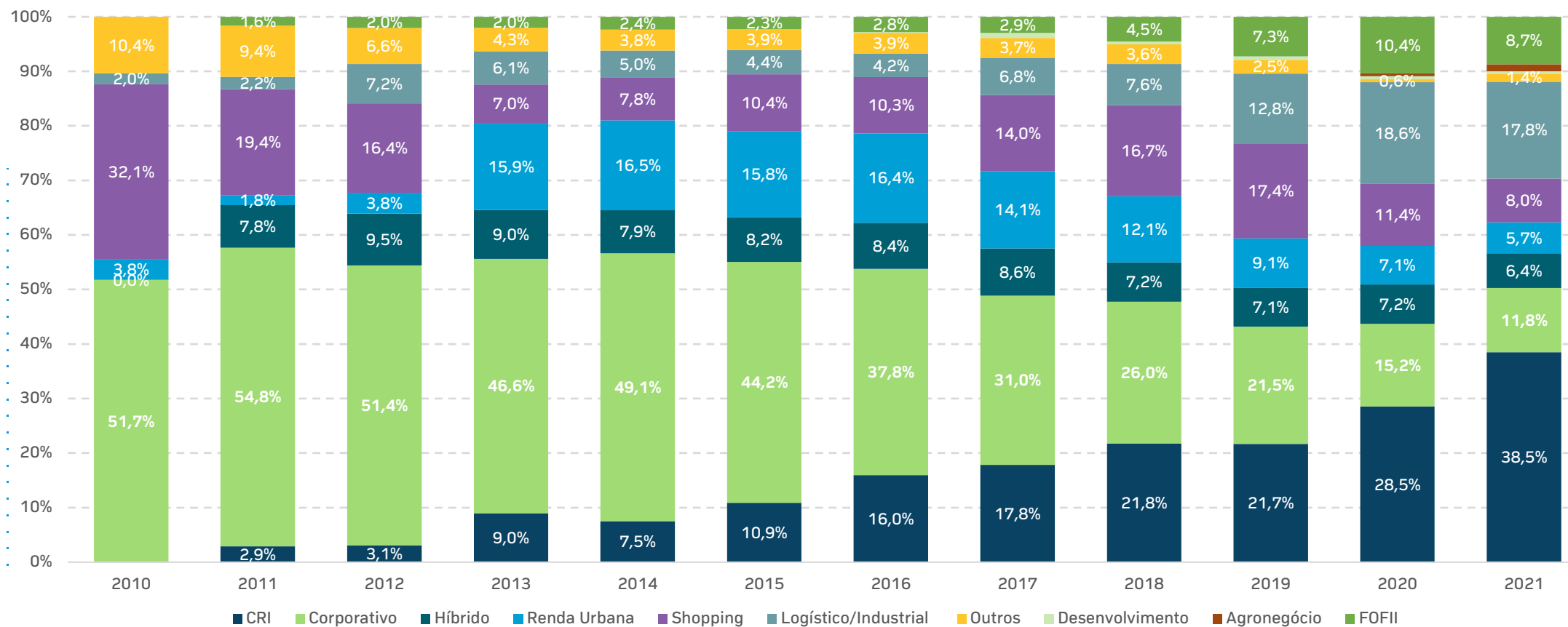


Fonte: Hedge e Anbima. Até 31/08/2021.

Desenvolvimento da indústria de FIs

O índice tem mudado ao longo dos anos

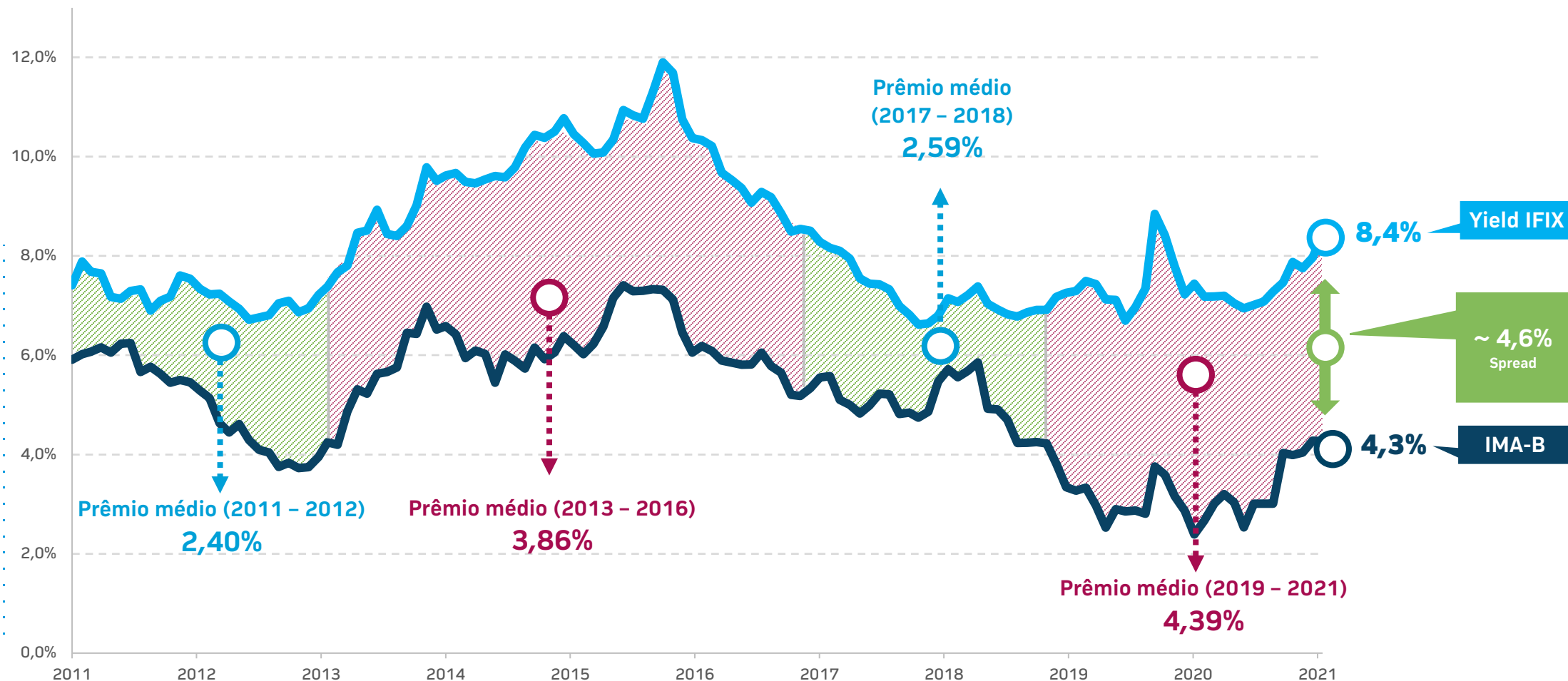
IFIX, índice de FIs da B3, iniciou em dezembro de 2010. Seleção e peso dos FIs que fazem parte consideram tanto o valor de mercado quanto liquidez dos FIs negociados. Atualmente O IFIX é composto por 103 fundos, segregados conforme abaixo:



Fonte: Hedge Investments, Economática e B3. Carteira do 3º quadrimestre de 2021

Fundos Imobiliários: Yield atual (últ. 12m)

Prêmio exigido para classe FII está próximo das máximas históricas



Fonte: Hedge, Bloomberg, Economatica. Até 31/08/2021.

Fundos imobiliários: Desconto

Fundos de tijolo com importante desconto sobre valores de avaliação

SETOR	% IFIX	APENAS PREÇO			Price-to-book	Yield Atual (U12M)
		Variação 2020*	Variação 2021**	Variação acumulada		
FOFII	9%	-22,8%	-16,9%	-35,8%	0,81	7,86%
Corporativo	12%	-19,6%	-13,4%	-30,4%	0,83	7,73%
Shopping	8%	-20,3%	-12,2%	-30,0%	0,90	4,74%
Logístico	18%	-15,3%	-13,2%	-26,5%	0,89	6,65%
Renda Urbana	6%	-18,2%	-6,9%	-23,8%	1,05	9,11%
Outros	10%	-9,5%	-10,9%	-19,4%	0,91	6,77%
CRI	38%	-8,0%	-5,0%	-12,6%	1,02	11,14%

*Fundos existentes desde dez-19 e participação ponderada pela composição atual do IFIX

**Fundos existentes desde dez-20 e participação ponderada pela composição atual do IFIX

**Fundos de tijolo na média
14% descontados**

Fonte: Hedge, B3 e Economatica . Até 31/08/2021

Relação cota bolsa e cota patrimonial

Desconto em dupla camada

Valor Patrimonial dos fundos investidos

DESCONTO

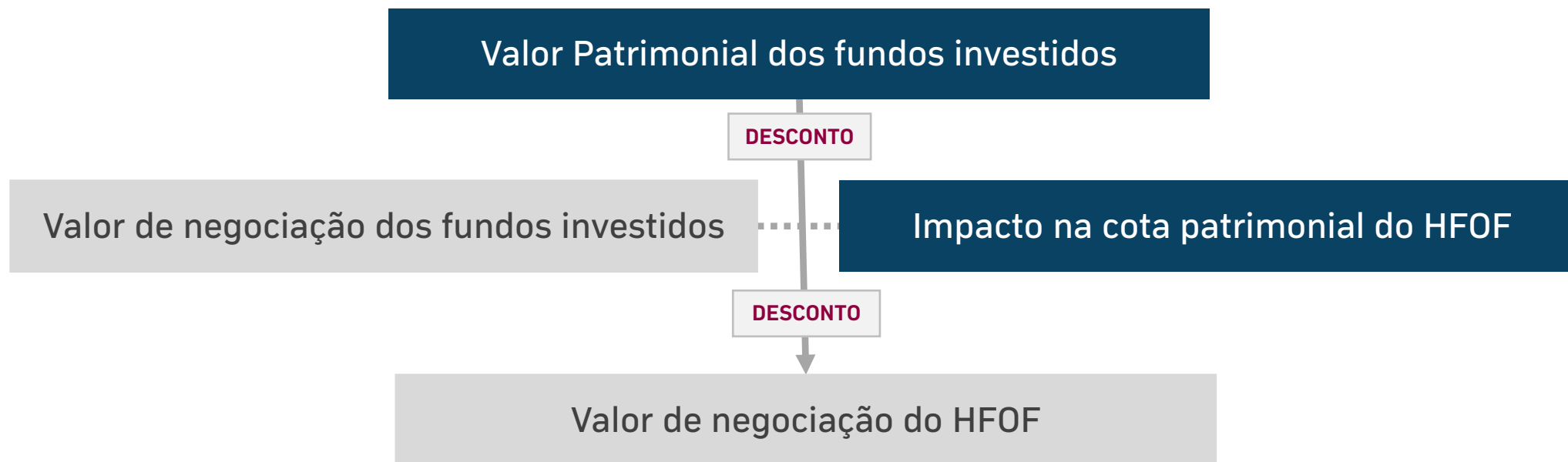
Valor de negociação dos fundos investidos

FII	Valor Patrimonial do fundo investido	Valor negociado do fundo investido	Desconto versus Patrimonial
HLOG11	R\$ 114,11	R\$ 107,90	-5,45%
GTWR11	R\$ 100,92	R\$ 94,98	-5,88%
HGBS11	R\$ 215,12	R\$ 188,29	-12,47%
PVBI11	R\$ 99,99	R\$ 94,00	-5,99%
FEXC11	R\$ 93,85	R\$ 87,99	-6,24%

Fonte: Hedge e Economatica. Até 31/08/2021.

Relação cota bolsa e cota patrimonial

Desconto em dupla camada

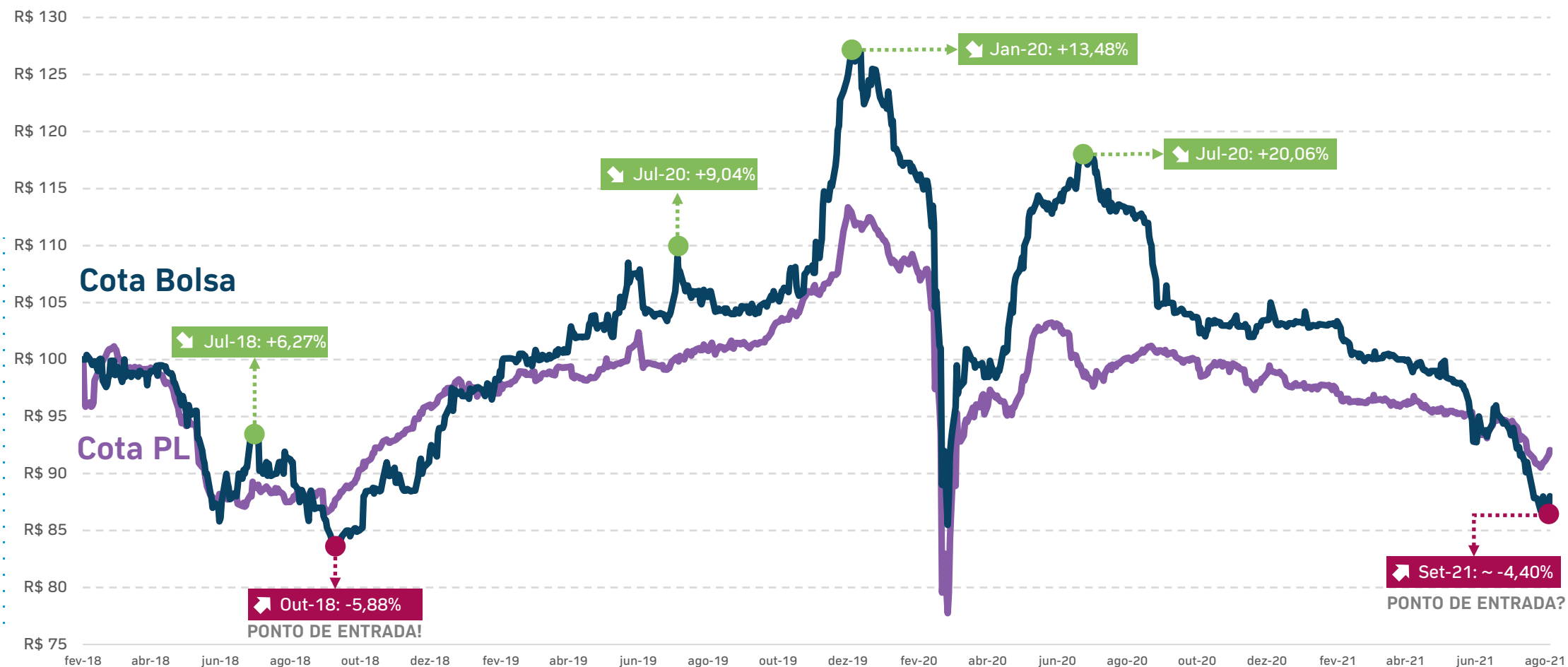


FII	Valor Patrimonial do fundo investido	Valor negociado do fundo investido	Preço correspondente @HFOF R\$88,00	Desconto versus Patrimonial	Yield Projetado 12M	R\$/m2
HLOG11	R\$ 114,11	R\$ 107,90	R\$ 103,15	-9,61%	7,48%	R\$ 2.370
GTWR11	R\$ 100,92	R\$ 94,98	R\$ 90,80	-10,02%	10,18%	R\$ 16.903
HGBS11	R\$ 215,12	R\$ 188,29	R\$ 180,01	-16,32%	6,78%	R\$ 9.446
PVBI11	R\$ 99,99	R\$ 94,00	R\$ 89,86	-10,13%	7,66%	R\$ 19.601
FEXC11	R\$ 93,85	R\$ 87,99	R\$ 84,12	-10,37%	10,10%	n/a

Fonte: Hedge e Economatica. Até 31/08/2021.

Relação cota bolsa e cota patrimonial

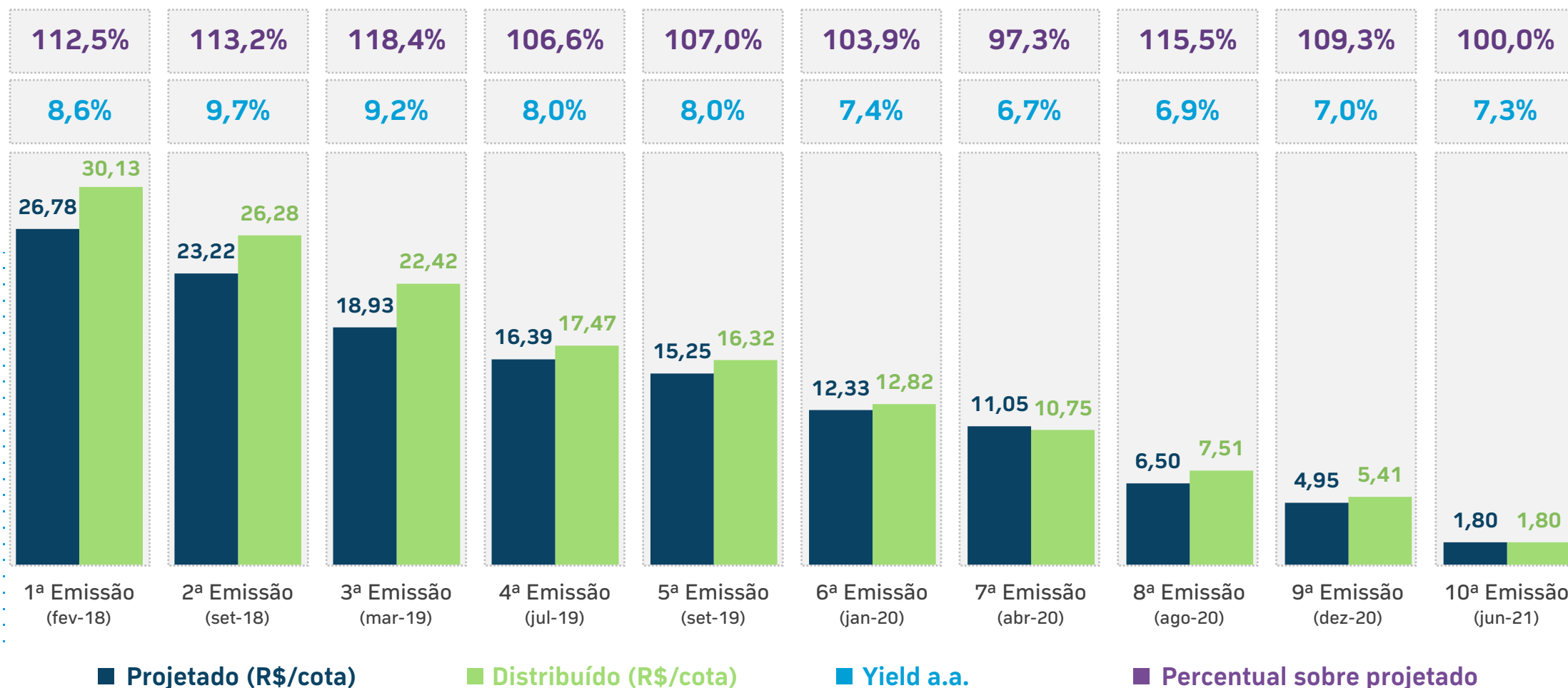
Prêmio ou desconto | janelas de oportunidade | prêmio médio: 3,73%



Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Até 31/08/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Rendimentos Projetados vs Distribuídos

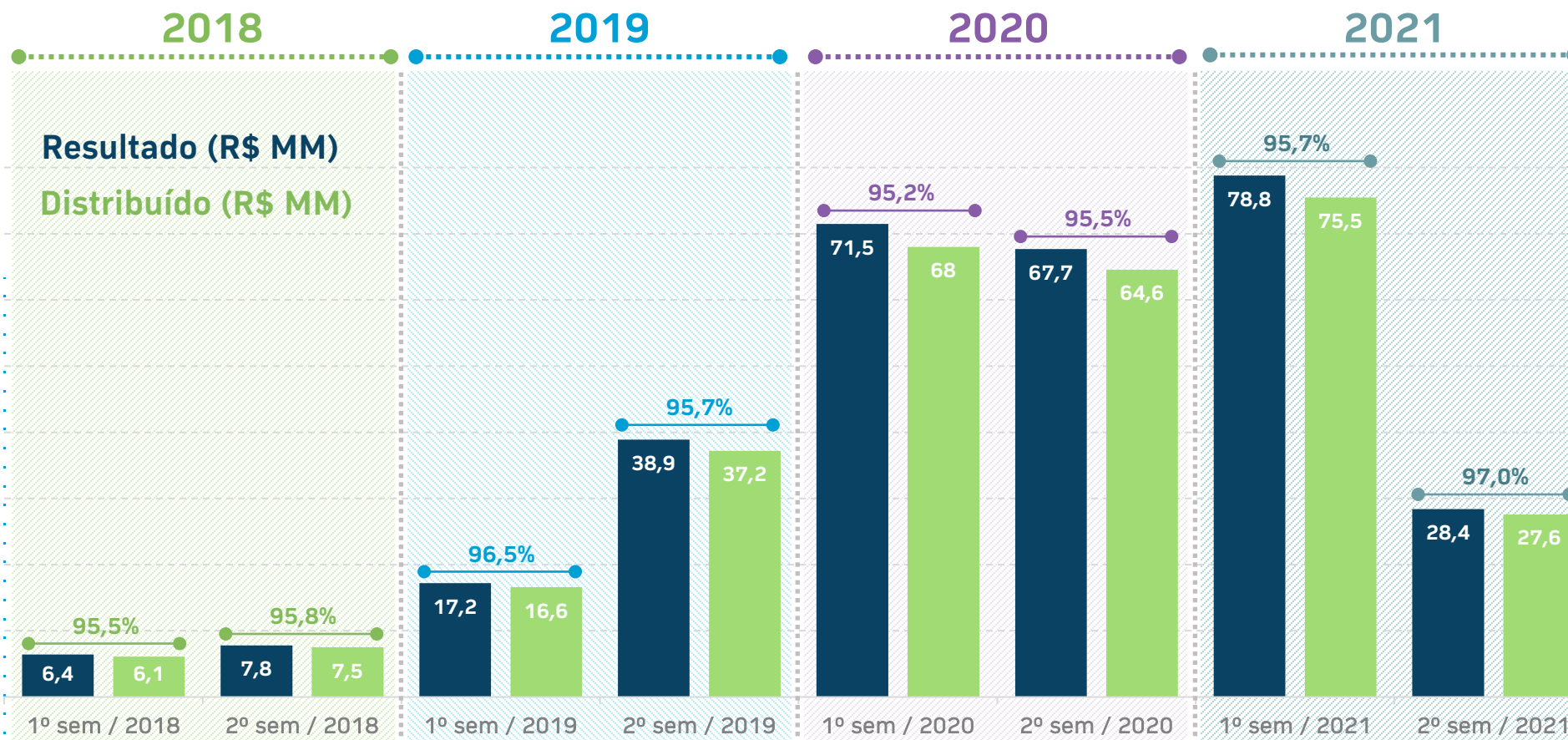
Entrega em linha com o projetado nas emissões



Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Até 31/08/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Resultado Gerado vs Distribuído

Resultados Acumulados



Lucros
Acumulados
Ago/2021

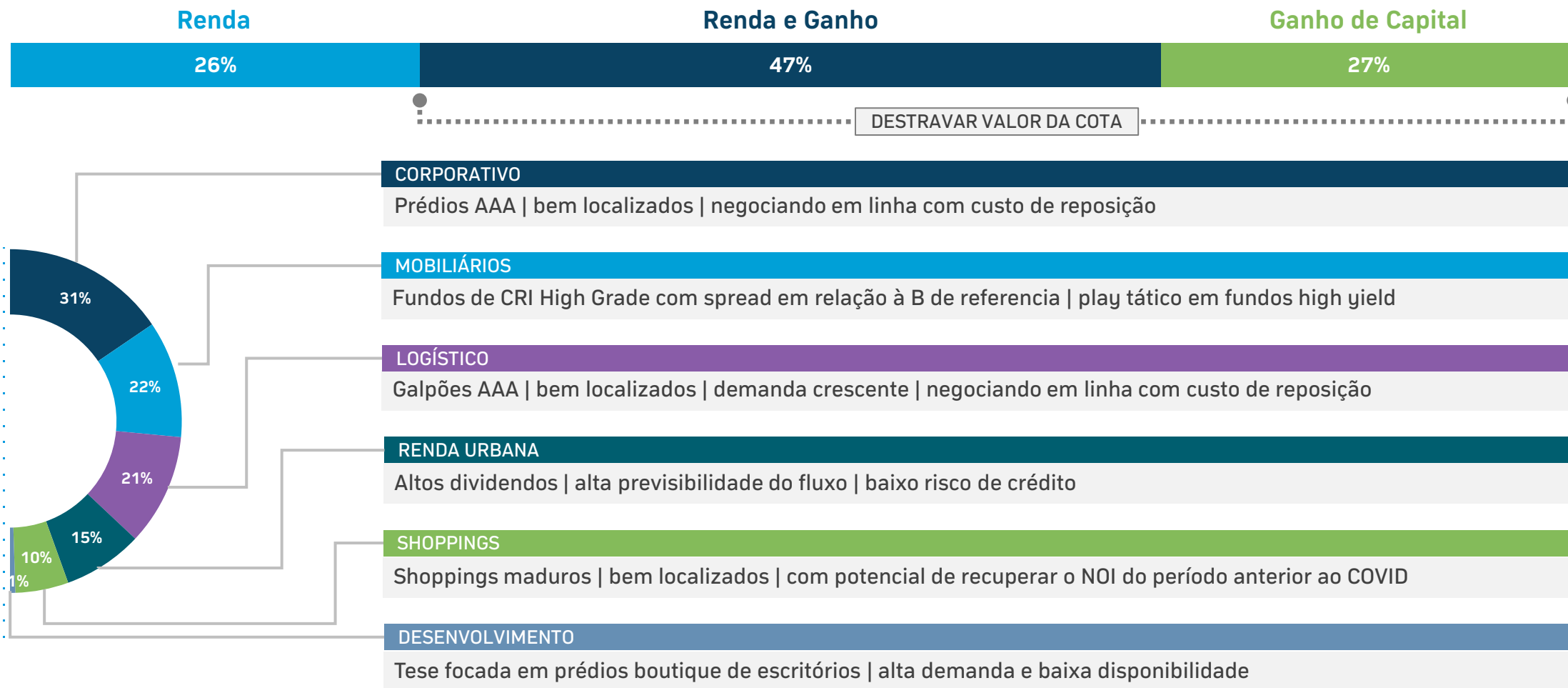
R\$17,5 mi
=
R\$0,76
por cota
Reserva de lucros

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Até 31/08/2021.

Lucros acumulados contemplam a incorporação do TFOF e FOFT. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Carteira balanceada entre renda e ganho de capital

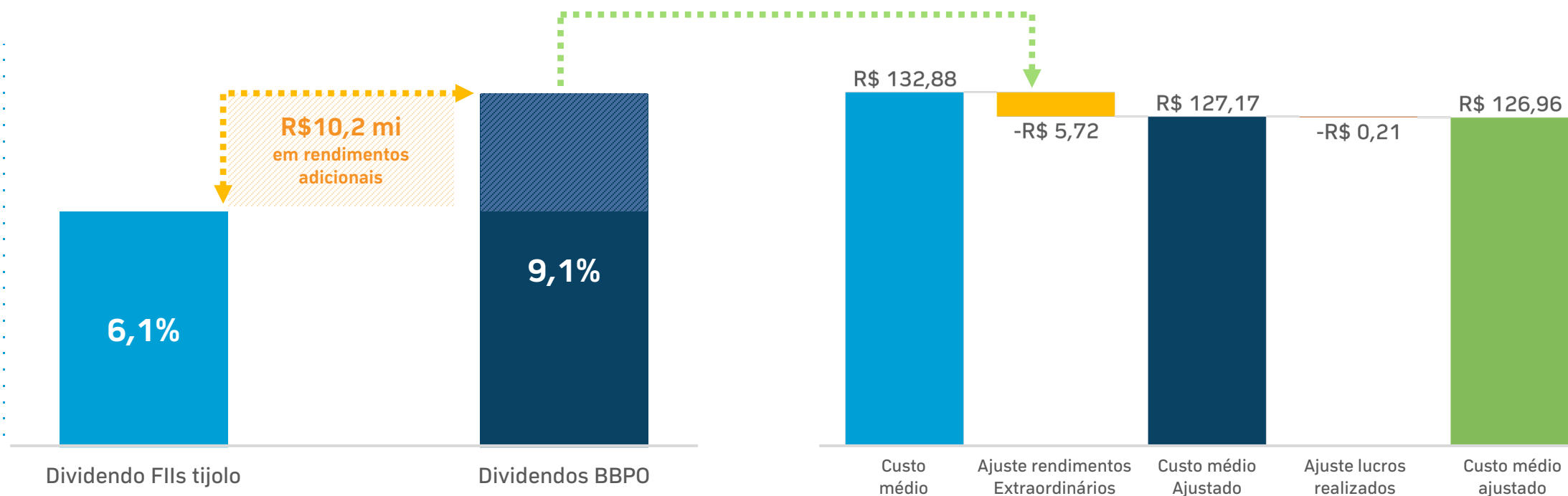
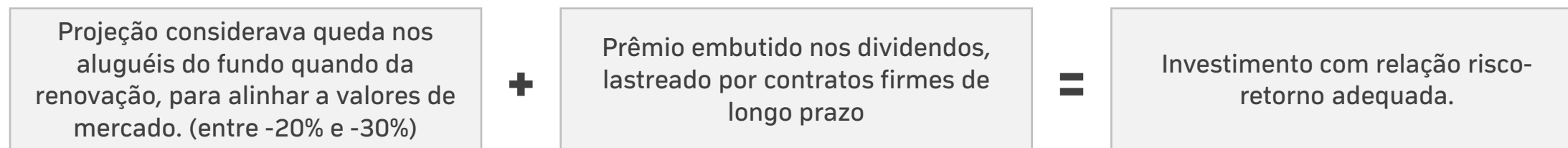
Diversas posições com potencial de impulsionar o fundo



Fonte: Hedge. A expectativa considera o cenário atual e não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Case BBPO

Tese do investimento



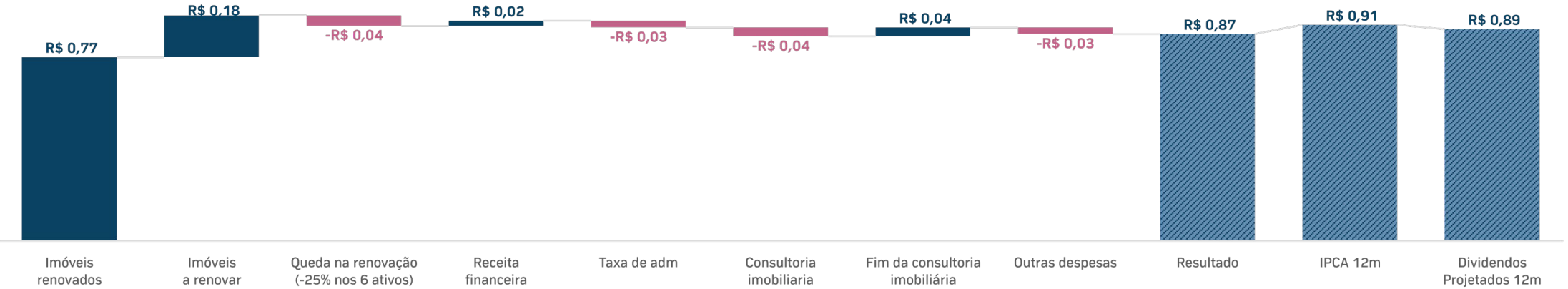
Case BBPO

Projeção de estabilização

Estabilização do rendimento daqui a aprox. 12 meses:
terminada a negociação dos imóveis faltantes, finalizado o
pagamento da despesa extraordinária de consultoria
imobiliária = ~R\$ 0,89/mês

+

Normalização do patamar das taxas de juros de referência e
do prêmio praticado para o ativo.
(alta previsibilidade do fluxo e baixo risco de crédito)



NTN-B 28	PRÊMIO				
	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%
3,50%	R\$ 178,19	R\$ 164,48	R\$ 152,74	R\$ 142,55	R\$ 133,64
3,75%	R\$ 171,06	R\$ 158,39	R\$ 147,47	R\$ 137,95	R\$ 129,59
4,00%	R\$ 164,48	R\$ 152,74	R\$ 142,55	R\$ 133,64	R\$ 125,78
4,25%	R\$ 158,39	R\$ 147,47	R\$ 137,95	R\$ 129,59	R\$ 122,19
4,50%	R\$ 152,74	R\$ 142,55	R\$ 133,64	R\$ 125,78	R\$ 118,79
4,75%	R\$ 147,47	R\$ 137,95	R\$ 129,59	R\$ 122,19	R\$ 115,58
5,00%	R\$ 142,55	R\$ 133,64	R\$ 125,78	R\$ 118,79	R\$ 112,54

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Destaque e o que esperar?



Atravessamos momentos difíceis para indústria de fundos imobiliários:
Pandemia, Instabilidade Política e Econômica, Aumento Expressivo de Juros



Apesar da volatilidade da cota em bolsa, o patrimônio do HFOF teve um desempenho mais resiliente (versus indústria FII)



Cenário atual contempla descontos exagerados | (juros e dividendos de curto prazo)



Fundo possui dividendos acumulados e portfolio posicionado para capturar estas distorções e ganho de capital

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.

A decorative graphic consisting of a grid of small dots in the top right corner of the page.

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

hedgeinvest.com.br