



HEDGE TOP FOFII 3

JUNHO 2020

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



CENÁRIO MACRO

- Revisões das expectativas dos indicadores de mercado
- Impacto na precificação dos ativos e na indústria de Fundos Imobiliários

HFOF

- Resiliência
- Oportunidades
- Portfólio atual
- Diferenciais e gestão ativa
- Case TBOF

INCORPORAÇÃO

- TFOF/FOFT/HFOF

O QUE ESPERAR?

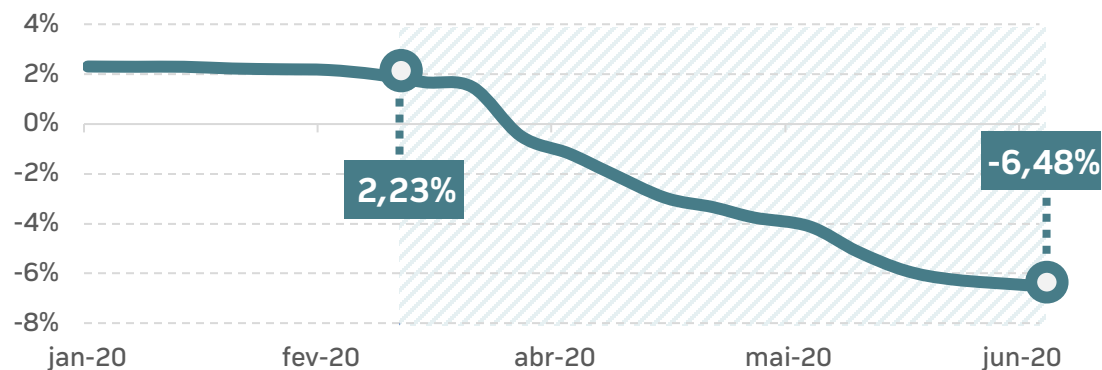
PERGUNTAS E RESPOSTAS



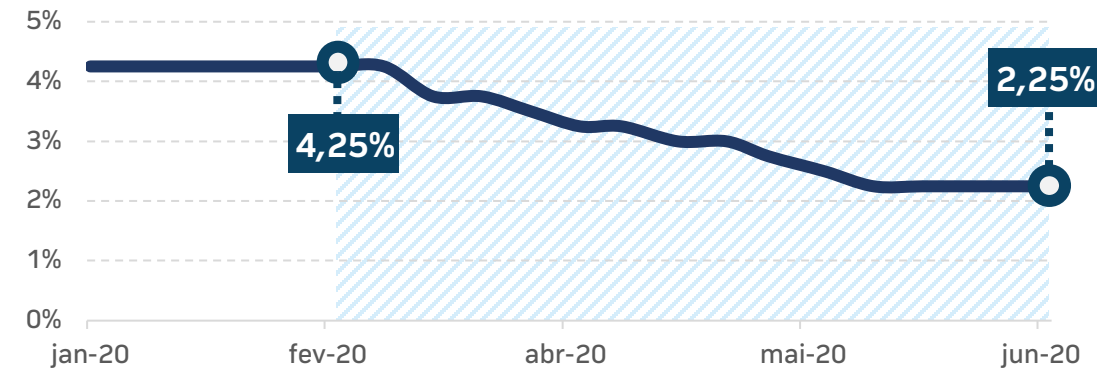
Cenário macroeconômico

Revisões das expectativas do mercado de 14-fev a 8-jun

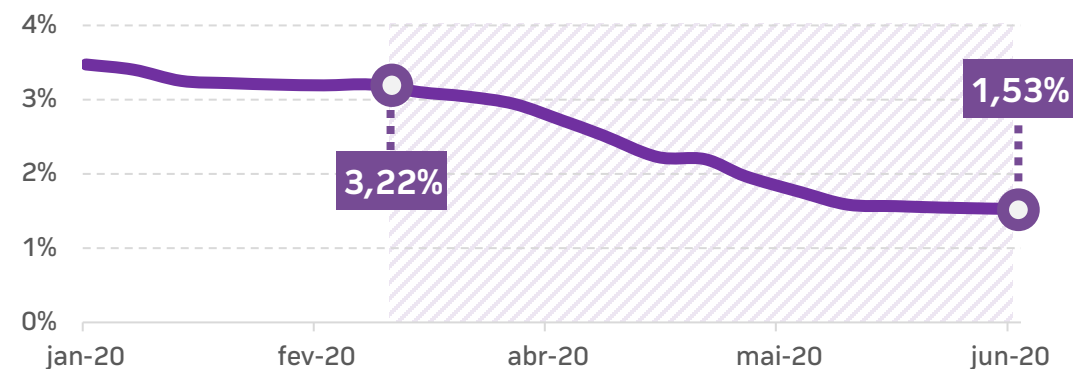
PIB 2020 (% de crescimento)



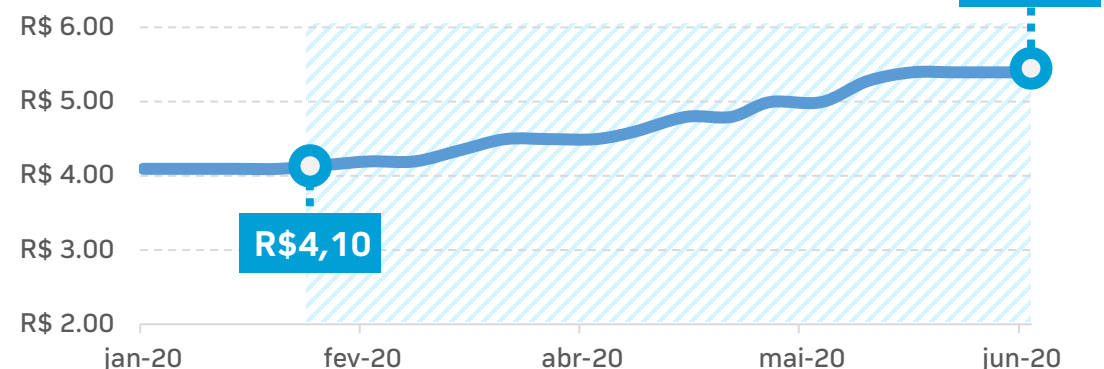
Meta taxa SELIC (final de 2020 - % a.a.)



IPCA 2020 (% a.a.)



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

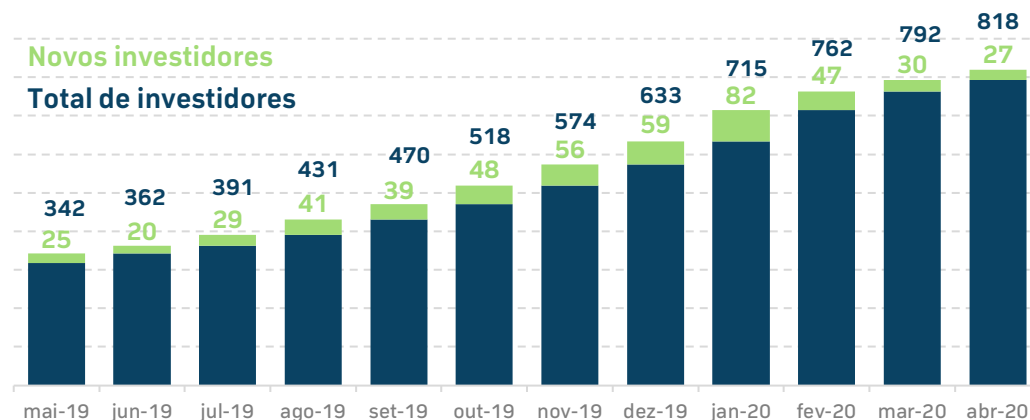


Fonte: Boletim Focus – Banco Central - Até 08/06/2020

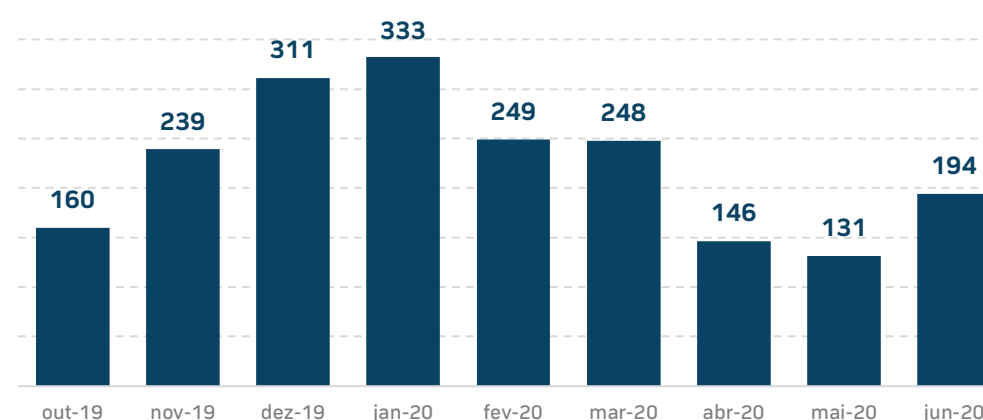
Mercado de fundos imobiliários

Atração de novos investidores

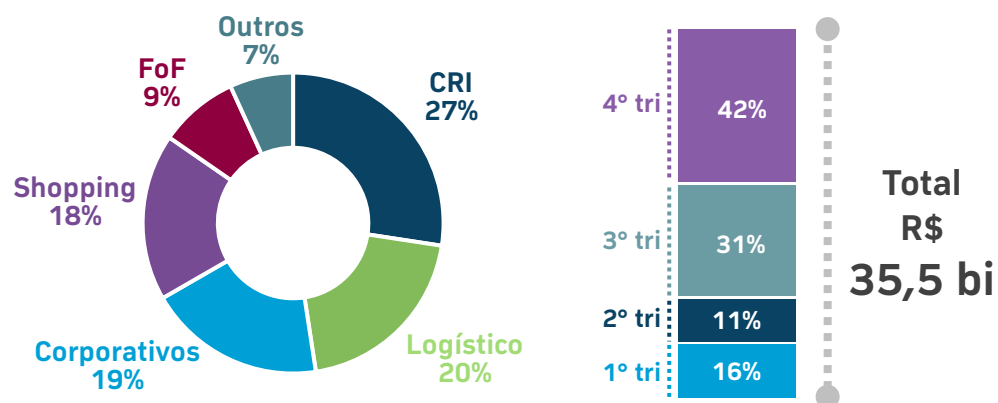
Evolução no número de investidores



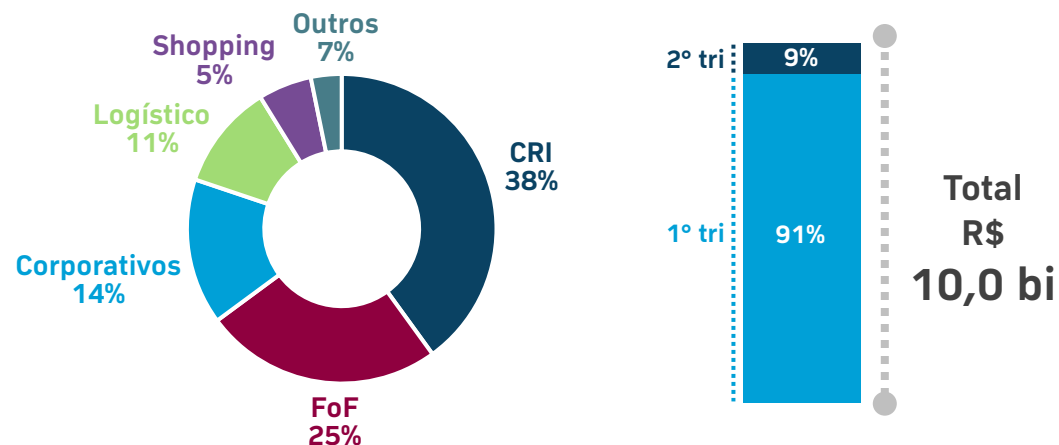
Evolução na média diária de negociação (R\$ MM)



Volume captado em 2019



Volume captado em 2020

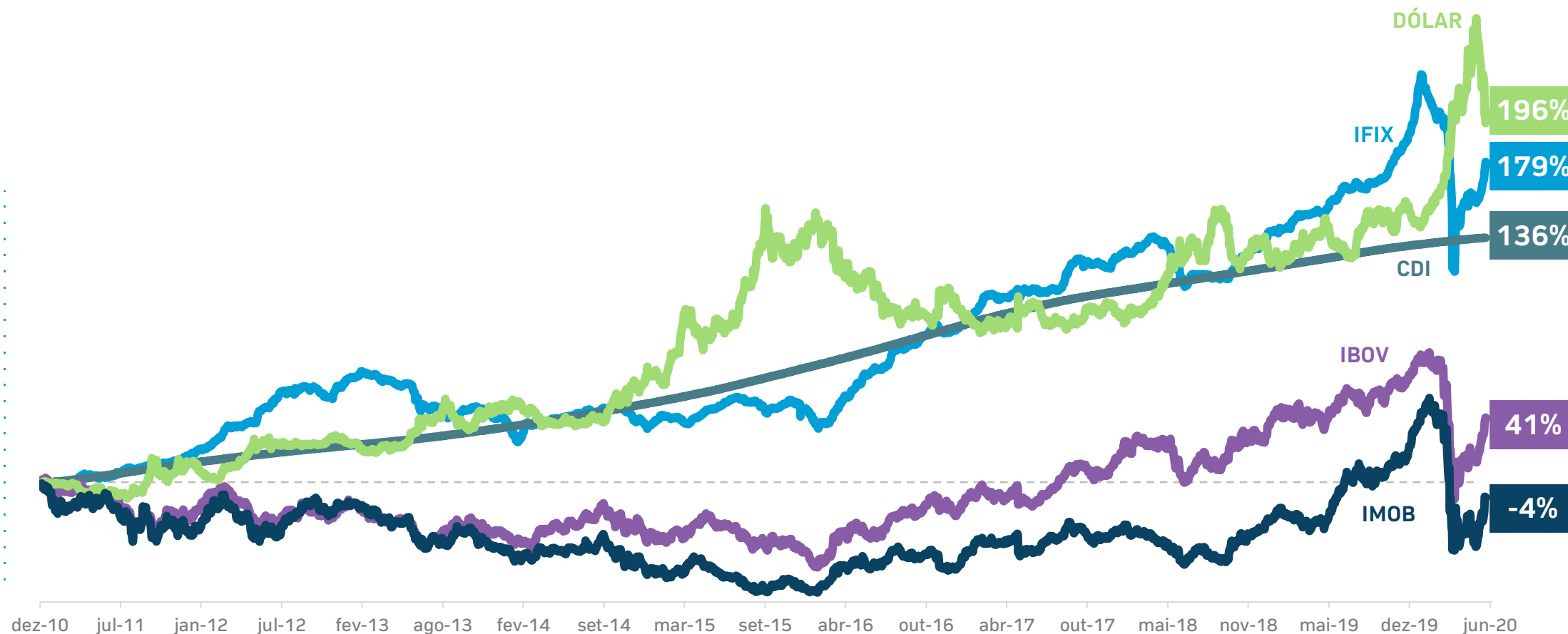


Fonte: Hedge, B3, CVM e Economática. Até 08/06/2020

Retorno total dos ativos

Retorno consistente dos FII's no longo prazo

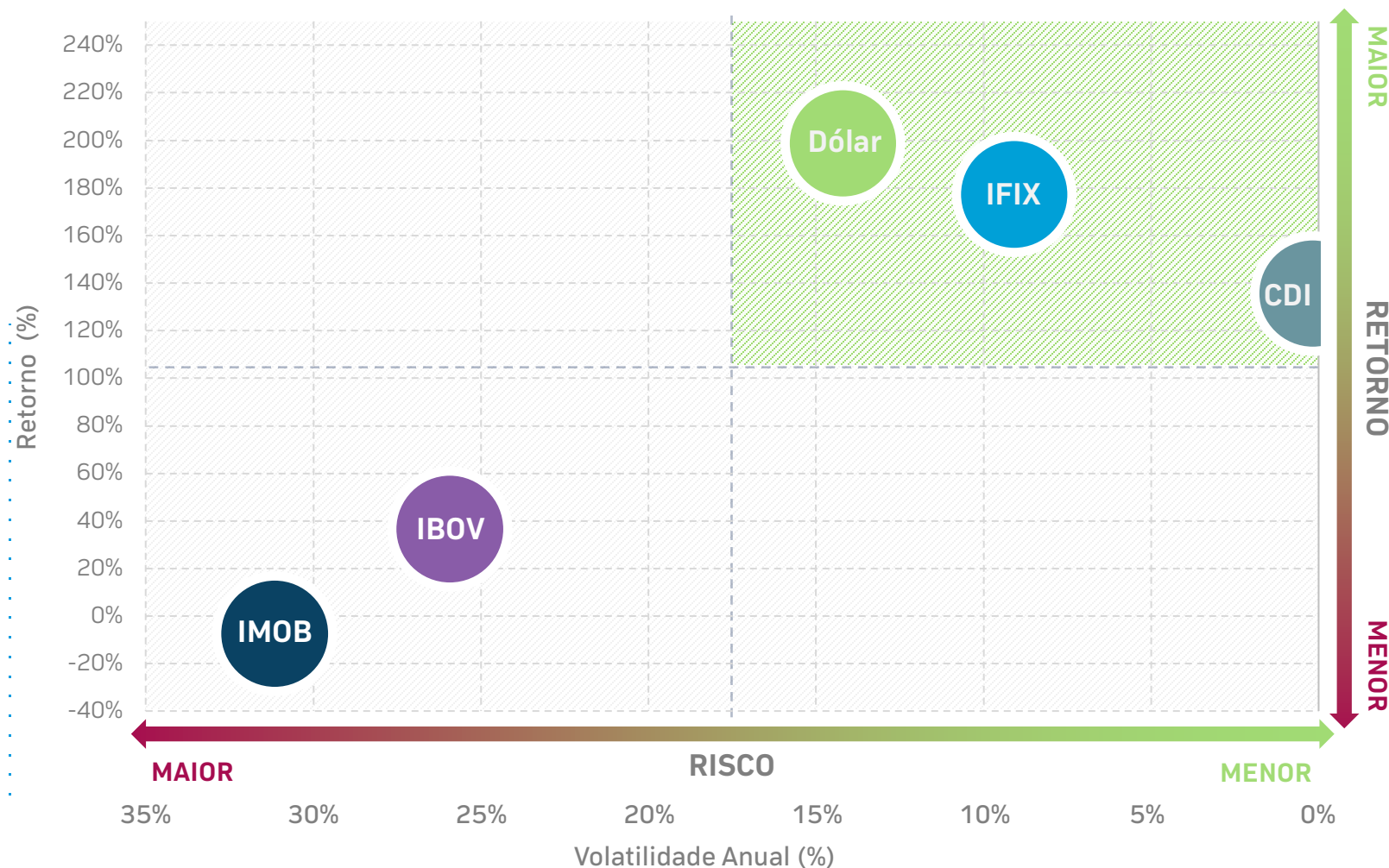
Retorno total



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Retorno total dos ativos

FIIIs: boa relação risco x retorno



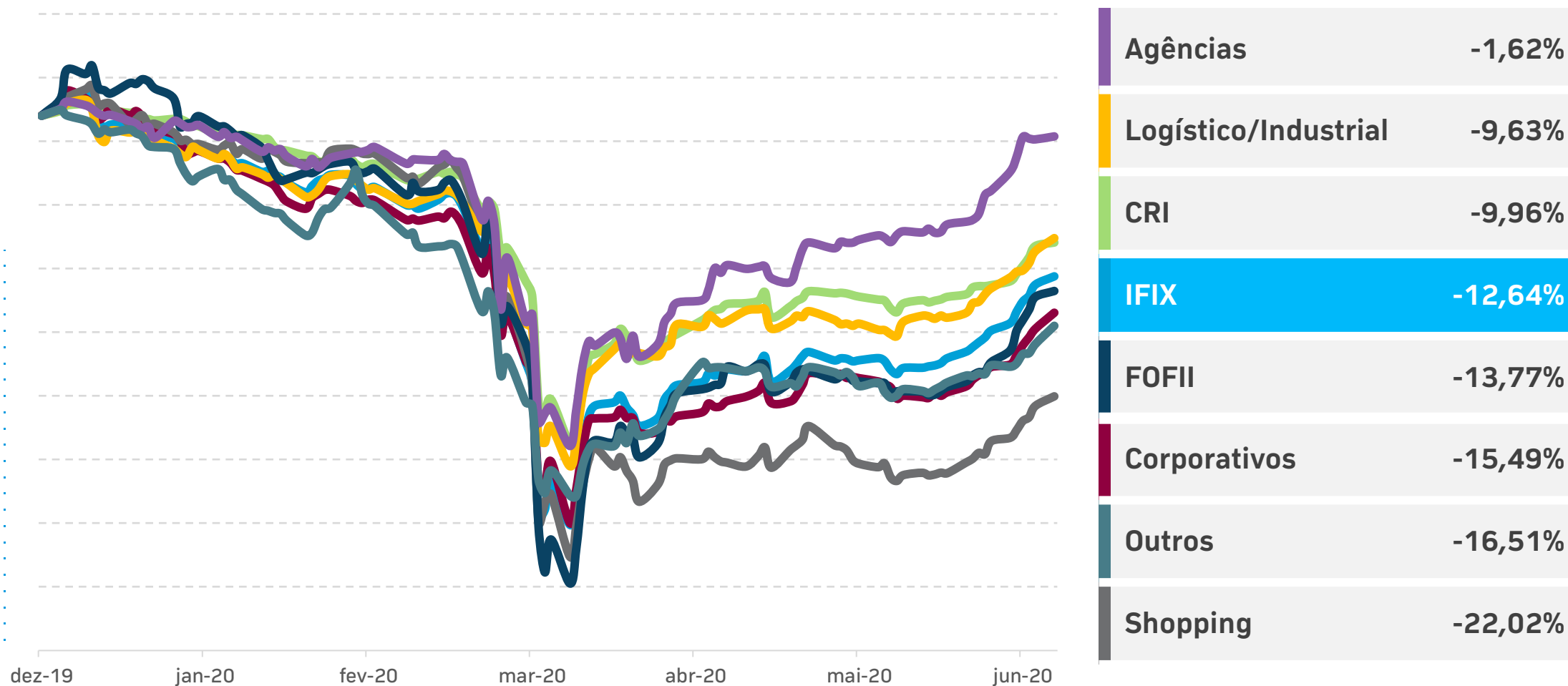
VOLATILIDADE

ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,99%	43,49%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Retorno total do IFIX - 2020

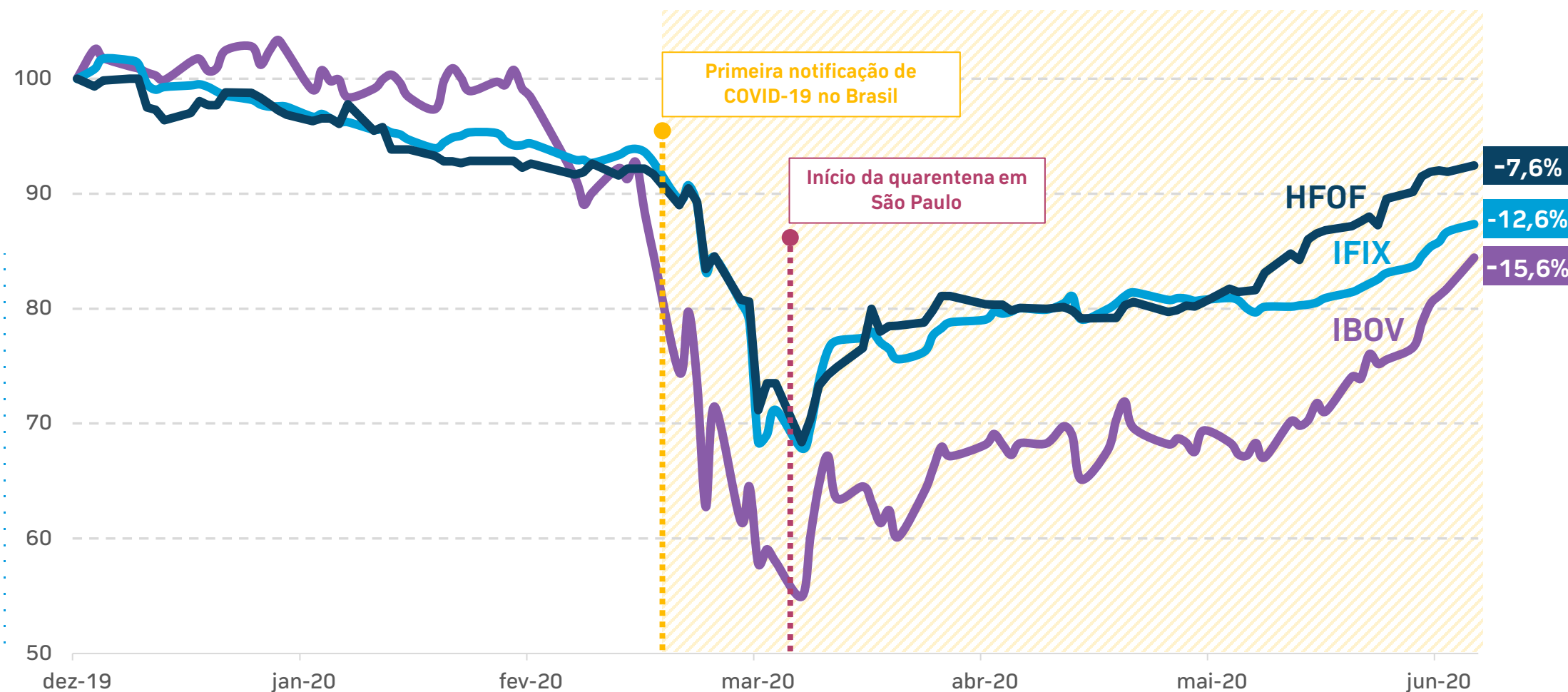
Variação por segmento



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Retorno total do HFOF - 2020

HFOF se mostrou mais resiliente que a classe de FIIs



Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

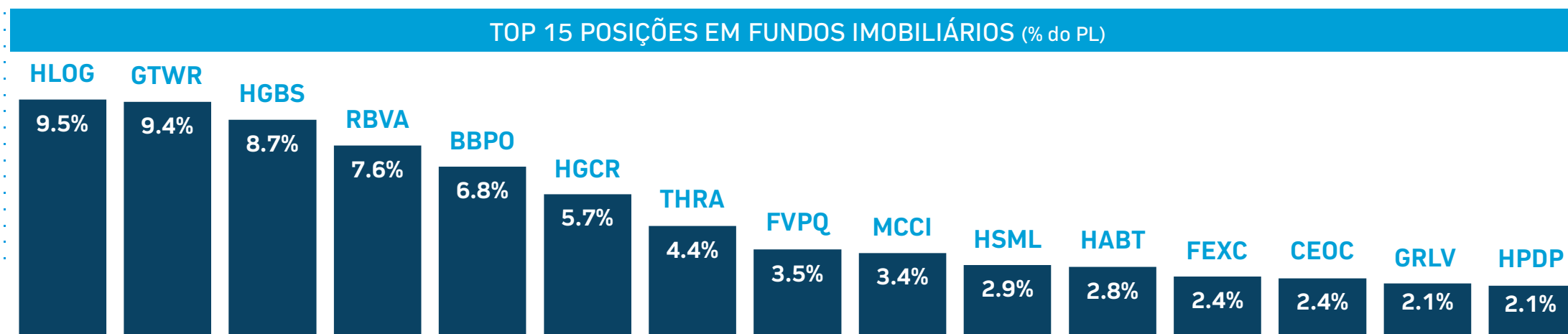
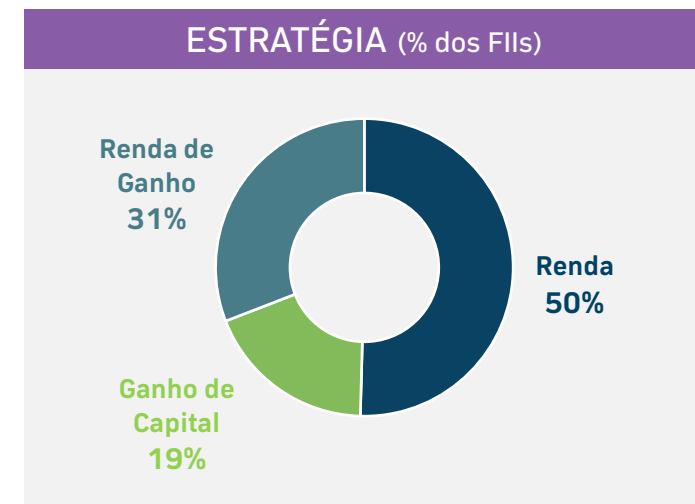
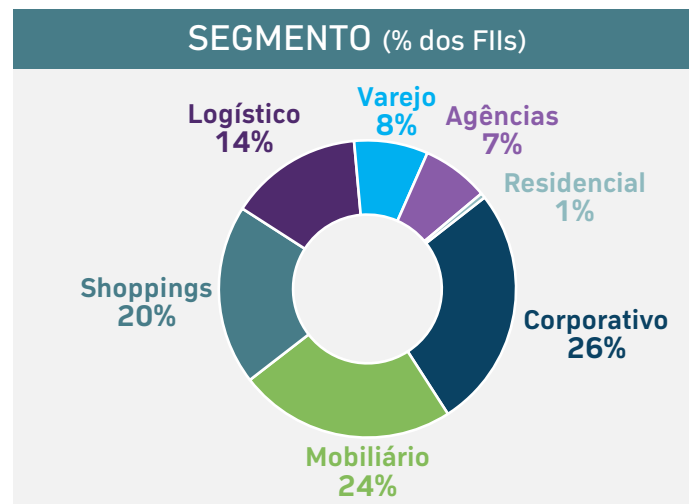
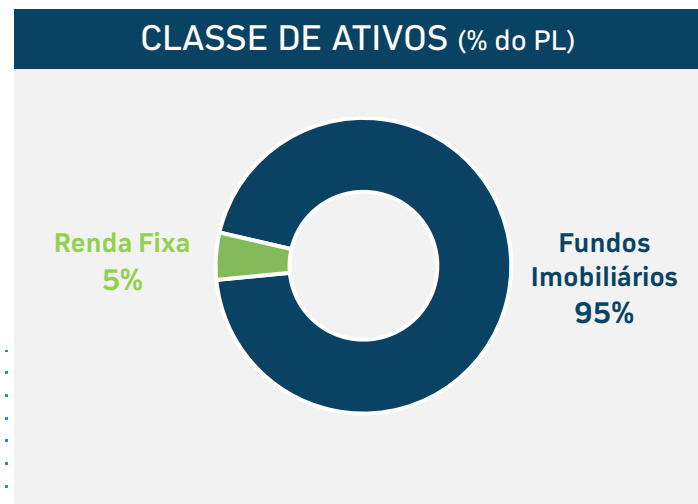
Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Oportunidades e posicionamento na pandemia (março a maio)



Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Portfólio Atual (Maio 2020)



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 29/05/2020.

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Diferenciais e gestão ativa



EQUIPE

Time com experiência no mercado imobiliário e financeiro



ALTO GIRO

R\$ 2 bilhões em investimentos e R\$ 600 milhões já desinvestidos



MERCADO SECUNDÁRIO

Participação em **100% dos pregões**, incluindo *block trades*, *day trades* e leilões



MERCADO PRIMÁRIO

- Participação em emissões
- Originação de ativos
- Captura de distorções



ATIVISMO

- Interação com a gestão dos fundos investidos



RENTABILIDADE

R\$ 0,82

cota por mês

9,1%

Yield ano

Últimos 12 meses

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Case TBOF

IDENTIFICAÇÃO DA OPORTUNIDADE

- Análise imobiliária e do potencial do ativo
- Time com qualificação e experiência no mercado imobiliário

ESTRATÉGIA DE SAÍDA

- Participação decisiva na AGE de aprovação da venda do imóvel e retorno de capital para os investidores
- Gestão atenta às oportunidades de mercado, priorizando as escolhas corretas no timing correto

Ciclo do Investimento



MONTAGEM DA POSIÇÃO

- R\$ 150 milhões investidos em um ativo que possuía baixa liquidez
- Capacidade de alocação e trading diferenciados

POSTURA ATIVISTA

- Busca de propostas e solicitação de assembleia de cotistas para deliberar sobre a venda do imóvel
- Agregação de valor aos investimentos realizados
- Alinhamento com outros investidores relevantes para tomada de decisões

Fonte: Hedge e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Rentabilidade



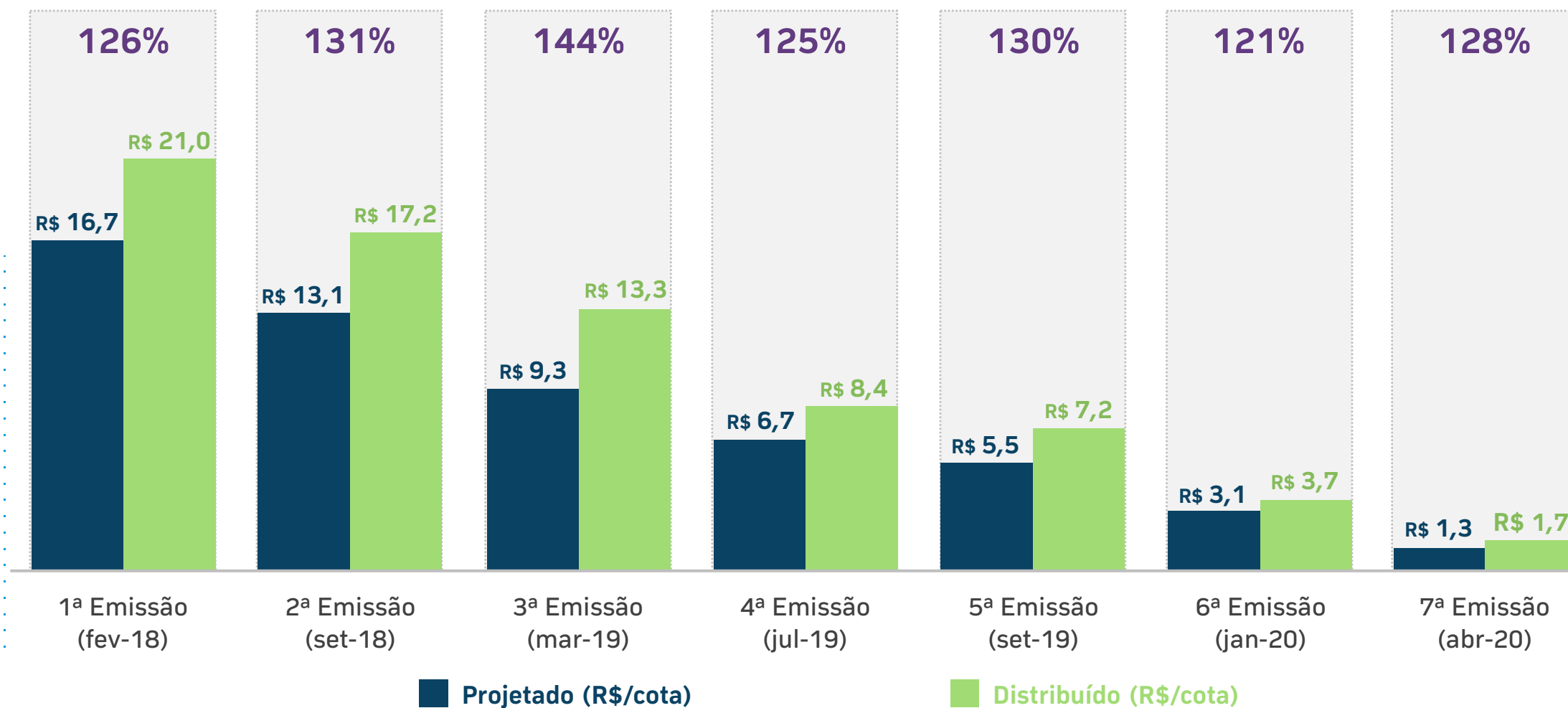
HEDGE TOP FOFII 3 FII	2020	2019	Início
Cota Aquisição (R\$)	126,99	92,50	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	3,73	11,30	21,04 ← 187% do CDI*
Dividend Yield	2,94%	12,22%	21,04%
Cota Venda (R\$)	113,68	126,99	113,68
Ganho de Capital	-10,48%	37,29%	13,68%
TIR bruta (Renda + Venda)	-7,64%	52,06%	38,17%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-7,64%	44,04%	35,17%
% do CDI	-	864%	311%
% do IFIX	-	145%	176%

*CDI líquido, com alíquota de 15%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

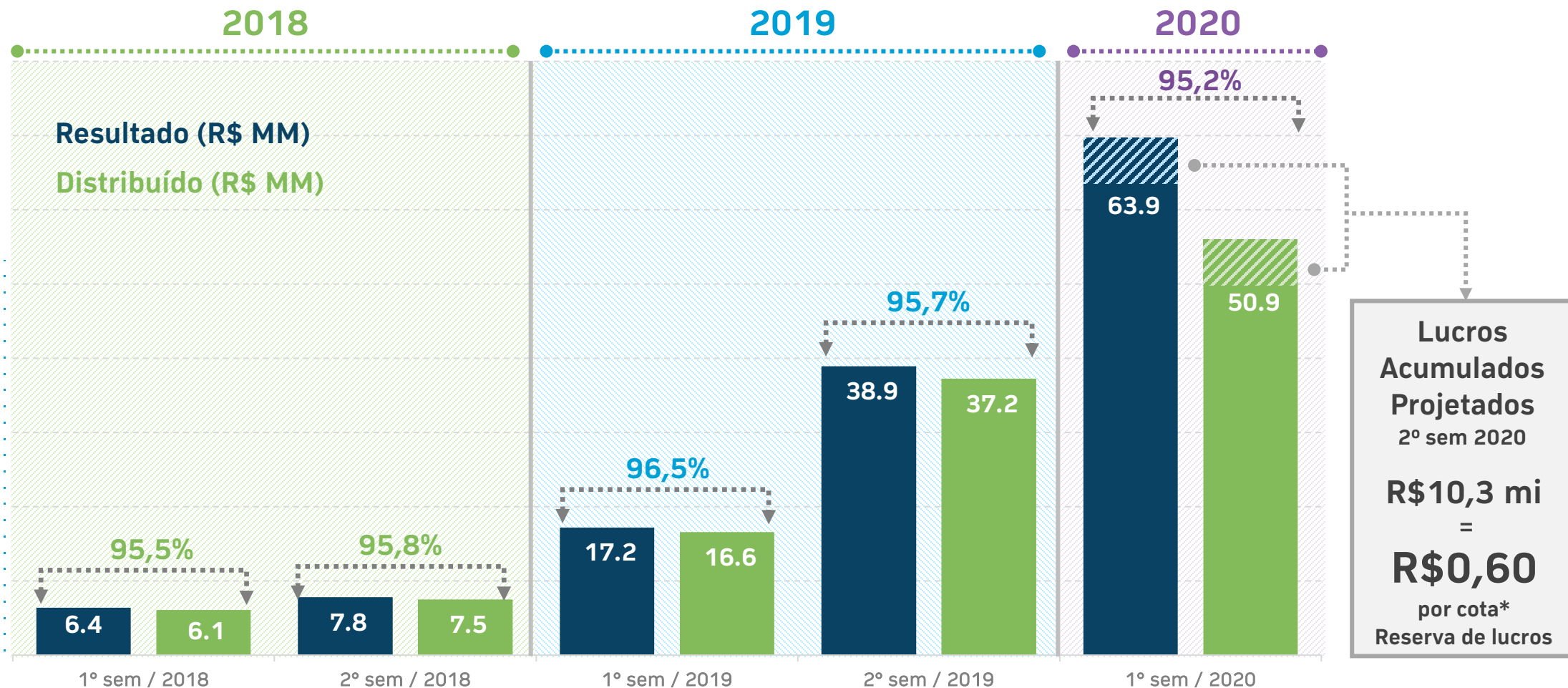
Rendimentos projetados vs distribuídos (soma simples, sem correção)



Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF)

Resultados gerados e Rendimentos distribuídos



*Já considera a incorporação do Hedge TOP FOFII e Hedge TOP FOFII 2

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Processo de Incorporação

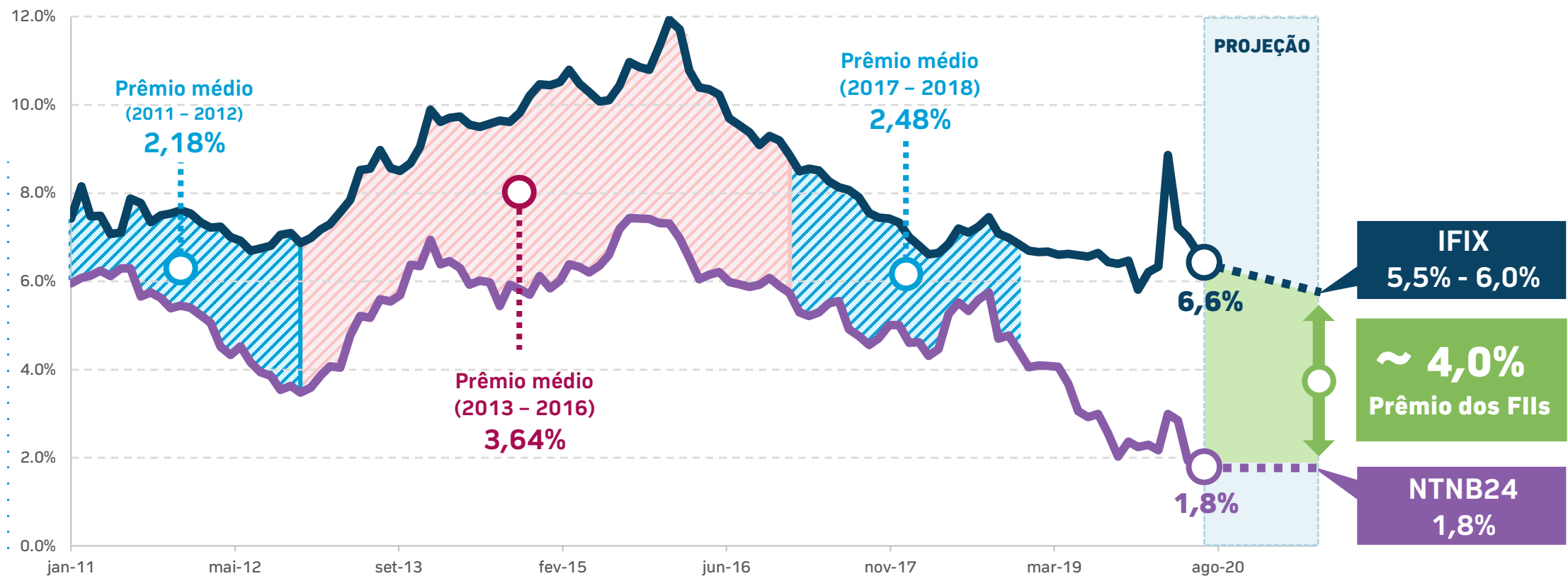
TFOF, FOFT e HFOF



Perspectivas para o mercado de Fundos Imobiliários

A classe de ativos continua competitiva

Cenário macro



Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Até 08/06/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Ciclo Mercado Imobiliário

A classe de ativos continua competitiva

Expansão

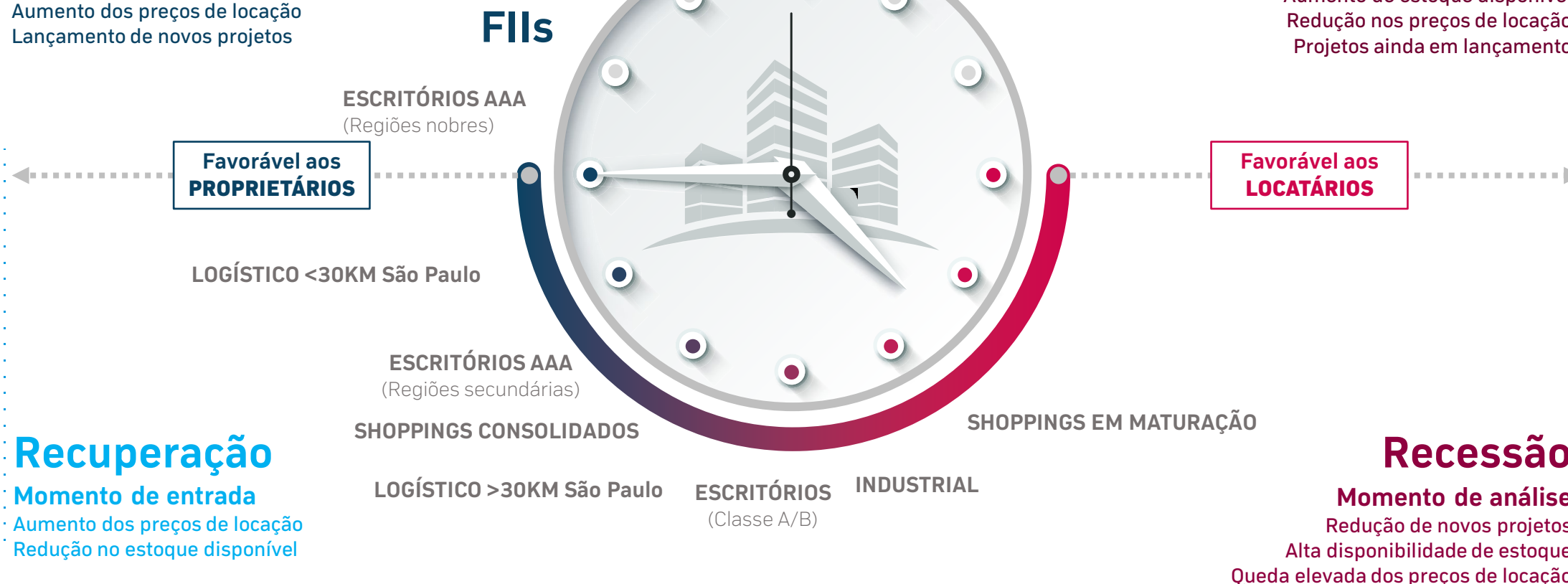
Momento de carregamento

Demanda superior à oferta
Aumento dos preços de locação
Lançamento de novos projetos

Desaceleração

Momento de saída

Aumento de estoque disponível
Redução nos preços de locação
Projetos ainda em lançamento



Fonte: Hedge

Perspectivas para o mercado de Fundos Imobiliários

O que esperar do HFOF?



Curto Prazo



- Redução 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.



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

hedgeinvest.com.br