

27 SET 18
8h30 às 13hs
São Paulo

3º Fórum de **INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Oportunidades e perspectivas
com a nova resolução 4661

Patrocínio

BOCATER
Bocater, Camargo, Costa e Silva,
Rodrigues Advogados

 **RBR**
asset management


RIO BRAVO
INVESTIMENTOS

**hedge.**
INVESTMENTS

**primeyield**[®]


RB CAPITAL

Realização
**INVESTIDOR
INSTITUCIONAL**

hedge.

INVESTMENTS



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.

A Gestora



Equipe Hedge Investments – Nossos números

Nossa equipe foi responsável pela estruturação da área de Investimentos Imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, onde atingimos R\$ 5 bilhões sob gestão. Juntos desde 2003, fomos precursores de diversas iniciativas como o primeiro FIP brasileiro e o primeiro FII de gestão ativa de portfólio, um fundo focado em shopping centers.

Estruturação e Administração

13 Fundos Imobiliários **3** Fundos em Participações

36 ofertas estruturadas

+R\$ 5bi AuM

Gestão Ativa

77 propriedades **32** desinvestidas

+500 mil m² ABL **+150** locatários

Atuações nos principais segmentos imobiliários

- shopping centers e varejo
- imóveis corporativos
- galpões logístico-industriais
- recebíveis imobiliários
- residencial

Equipe Hedge Investments – Nossos produtos

A Hedge Investments é um grupo independente, formado por uma **equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado** nas estratégias em que atua. A Hedge nasceu com mais de R\$ 1 bi sob gestão, comprovando a **confiança dos investidores** em sua estrutura. Com um **histórico de sucesso** iniciado na Hedging-Griffo, a equipe é marcada pelo **pioneirismo estratégico**, tendo sempre como **compromisso a consistência e a transparência na gestão** dos produtos.

Hedge Investments R\$ 1,4 bilhão

Real Estate R\$ 1,1 bilhão

Multimercado R\$ 267 mi

TOP FOFI FI
R\$ 109 mi

TOP FOFI 2 FI
R\$ 100 mi

TOP FOFI 3 FI
R\$ 210 mi

Carteiras Administradas
R\$ 328 mi

Hedge Commodities
R\$ 267 mi

Atrium Shopping FI
R\$ 187 mi

West Plaza FI
R\$ 59 mi

TCP Industrial Salto
R\$ 33 mi

Realty Development FI
R\$ 84 mi

Fundos de Investimento Imobiliário



Fundos Imobiliários – Por que investir?

Acesso diferenciado ao mercado imobiliário

Aquisição de ativos imobiliários com valor reduzido de entrada e possibilidade de fracionamento

Poder de negociação

Devido ao volume dos fundos, é possível obter condições exclusivas

Praticidade

Gestor é responsável por toda a documentação, análises e operacional dos investimentos

Gestão profissional

Produto regulado e fiscalizado, gerenciado por profissionais experientes no mercado imobiliário e de capitais

Fundos Imobiliários – Por que investir?

Benefícios
fiscais

Rendimentos imobiliários da carteira do Fundo são isentos de imposto de renda e o cotista pode ser isento do imposto sobre os rendimentos distribuídos ¹

Liquidez

Através da negociação de cotas na Bolsa de Valores, é possível ter liquidez superior se comparada à aquisição do ativo imobiliário diretamente. ²

Diversificação de
investimentos

Baixa correlação com outras classes de ativos e possibilidade de aquisição de ativos imobiliários de diversos segmentos

Distribuição de
rendimentos

Fundos imobiliários devem distribuir no mínimo 95% do seu resultado semestral

(1) A isenção de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 50 cotistas, a aplicação de cada cotista for inferior a 10% do Patrimônio Líquido do Fundo, e se as cotas forem exclusivamente negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário.

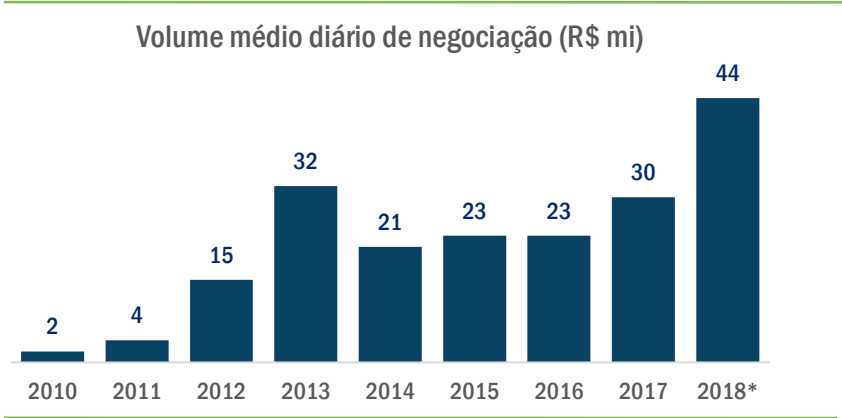
Indústria de FIIs

386 FIIs registrados na CVM

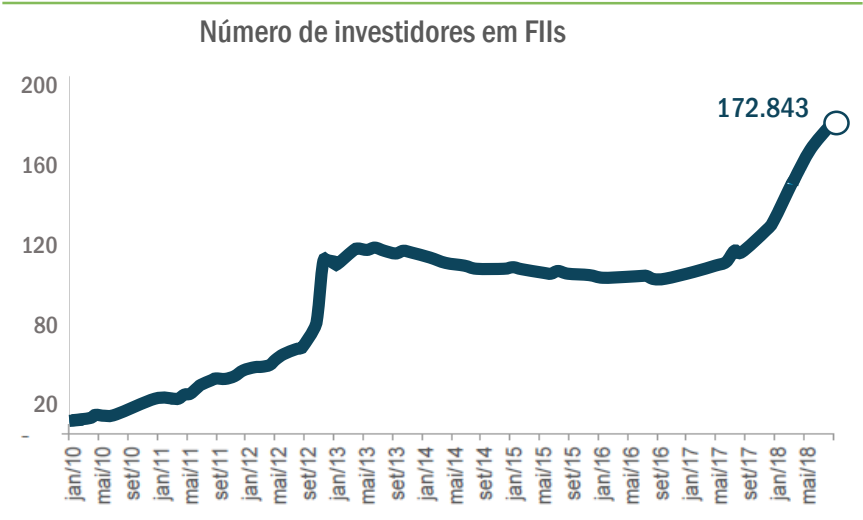
R\$ 79,8 bilhões em patrimônio líquido

159 FIIs estão listados para negociação na B3

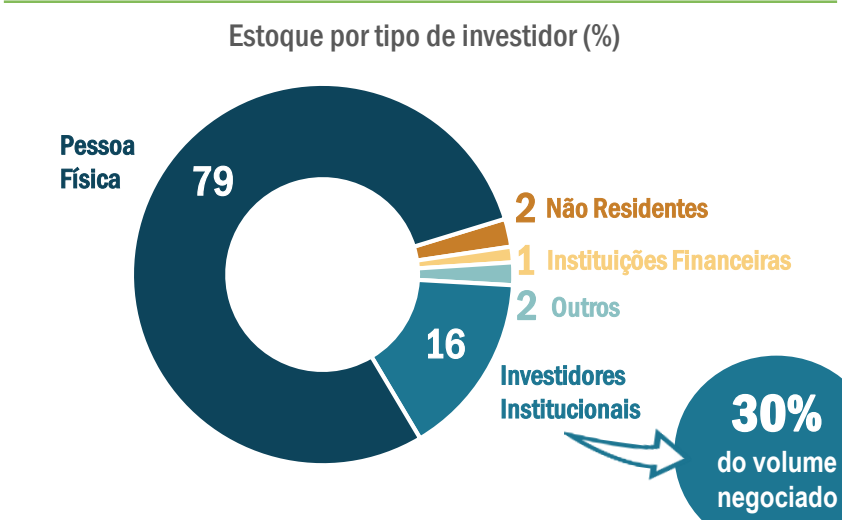
com valor de mercado de **R\$ 45,7 bilhões**



*Até Agosto-2018

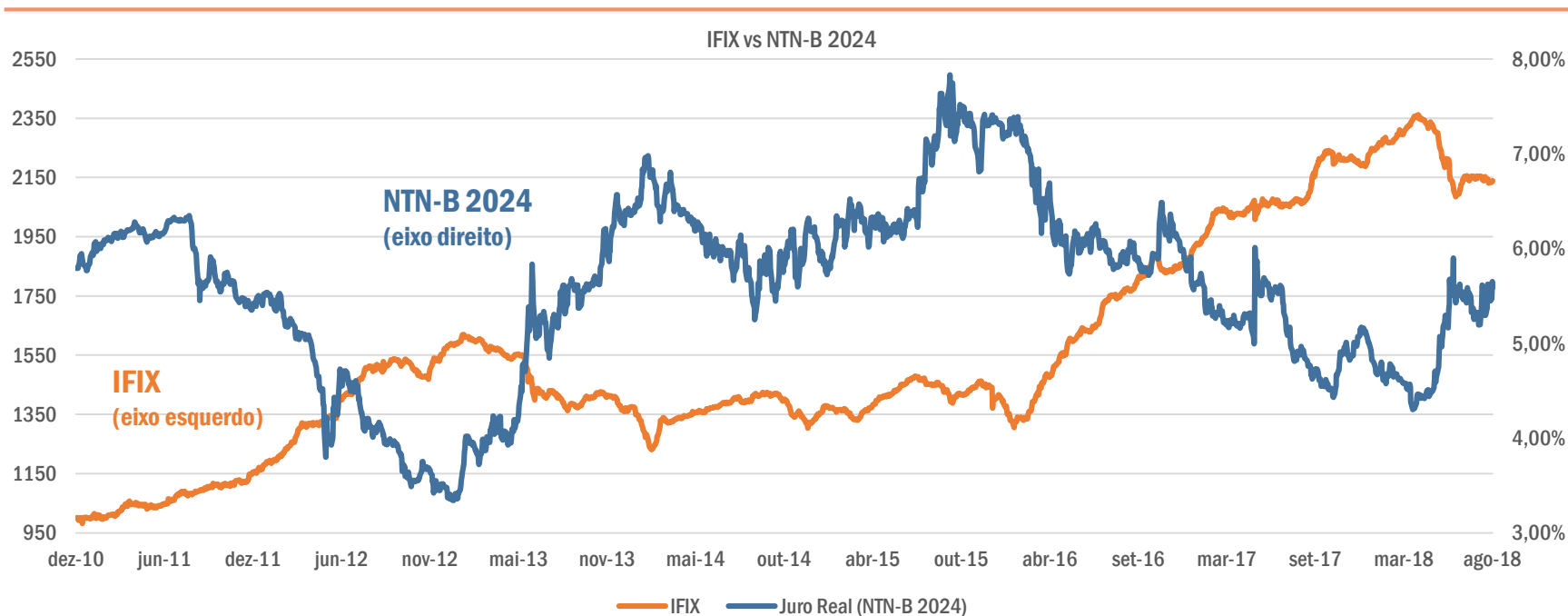


Data base: Agosto-18



Data base: Agosto-18

Correlação IFIX vs Juro Real



Data base: agosto-2018

Por fim, ao correlacionar o IFIX com o IMA-B, índice divulgado pela Anbima que representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais indexados ao IPCA, obtém-se um coeficiente de correlação¹ de +0,95. Assim, em momentos em que a performance do IMA-B é positiva, espera-se que o retorno dos FIIs ocorra na mesma direção e intensidade bastante próxima.

¹O grau de correlação pode assumir valores de -1 até +1, sendo -1 correlação negativa e perfeita entre 2 variáveis e +1 correlação positiva perfeita entre 2 variáveis.

Rentabilidade prevista ou passada não é garantia de rentabilidade futura.

Ciclo Imobiliário

Expansão

Momento de carregamento

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

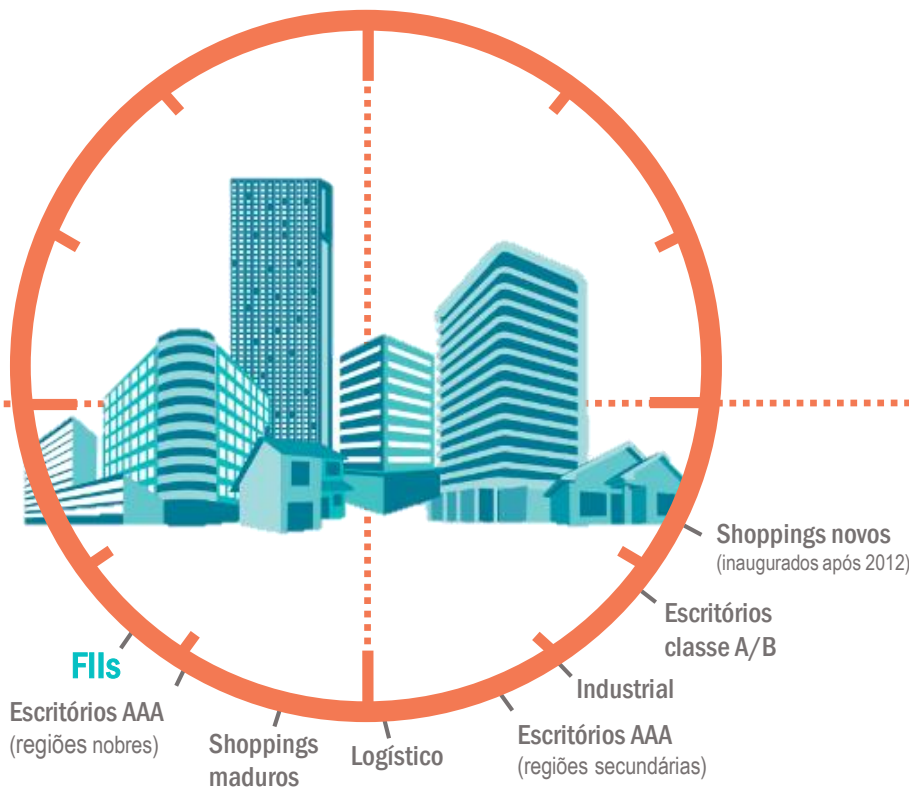
Desaceleração

Momento de saída

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

Favorável
aos proprietários

Favorável
aos locatários



Recuperação

Momento de entrada

- Aumento dos preços de locação
- Redução no estoque disponível

Recessão

Momento de análise

- Redução de novos projetos
- Alta disponibilidade de estoque
- Queda elevada dos preços de locação

Estudo de Caso
Fundo de Fundos



Experiência

Equipe qualificada e integrada com mais de 15 anos de experiência

Track record em diversos segmentos do mercado imobiliário

Gestor com mais de 30 anos de histórico no mercado financeiro

Alinhamento

Atuação independente e alinhada com os interesses do investidor

Participação relevante na maioria dos fundos investidos

Gestão ativa perante os administradores, gestores e demais prestadores de serviço

Eficiência

Dinamismo na negociação de ativos, com eficiência na execução das estratégias

Capacidade de acesso a operações exclusivas (block trades) e ofertas restritas

Alto nível de governança e transparência, com política de rateio de ordens entre os veículos geridos

Estratégia



Giro dos investimentos



Fundos Mapeados

159

100% dos FIIs listados

Fundos com Análise Detalhada

60

79% do volume total negociado da indústria

Informações cadastrais

Acompanhamento diário de relatórios gerenciais, fatos relevantes e notícias

Projeção de rendimento e valuation

Contato constante com gestores e agenda dos fundos

Métricas e indicadores

Definição de estratégia

Reuniões semanais do comitê de investimentos

Processo de alocação

Processo de gestão ativa

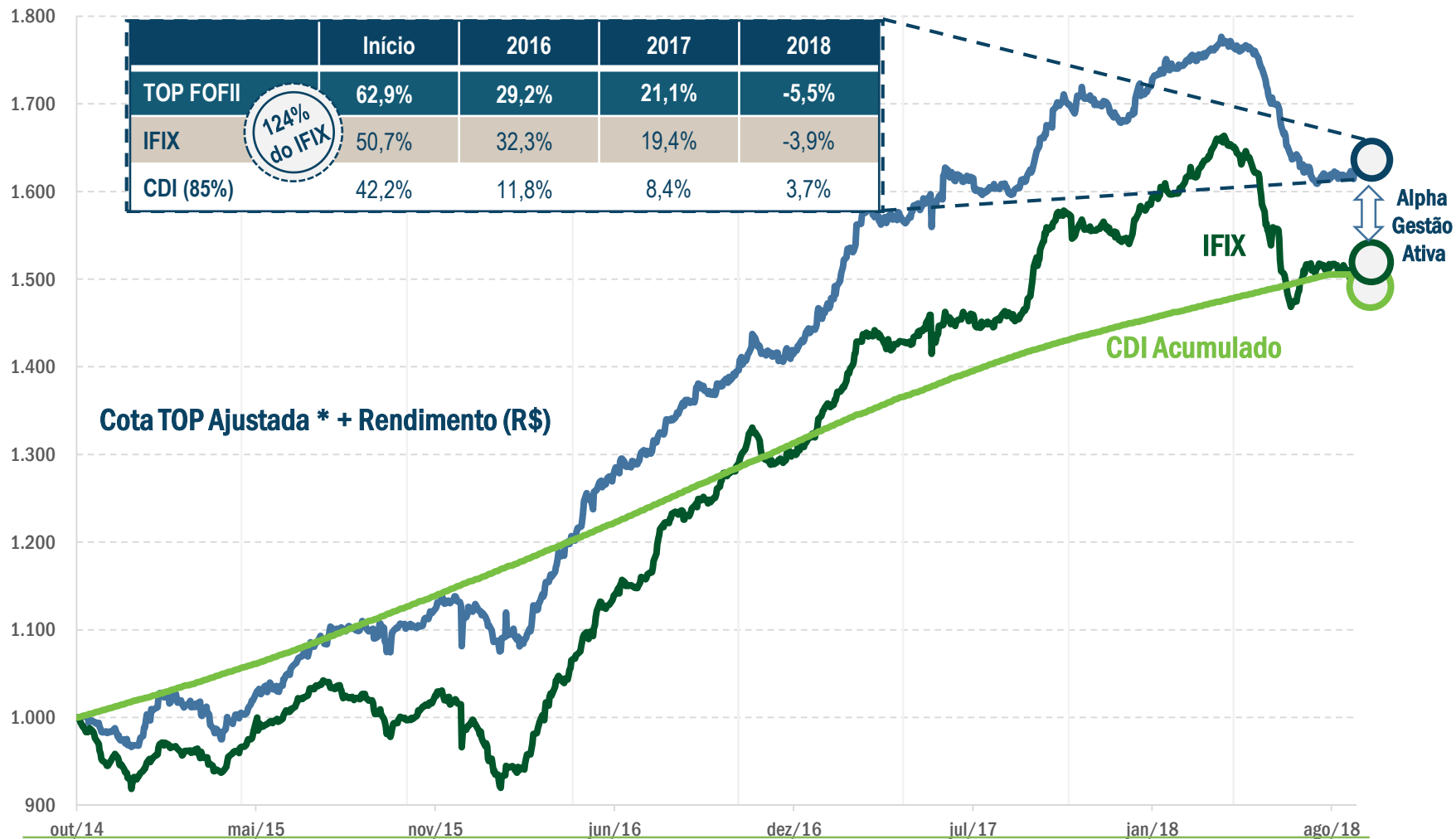
Definição do foco da carteira

Carteira com foco em renda

Carteira com foco em ganho de capital

Carteira híbrida

Hedge Investments – HEDGE TOP FOFII



*somando os impostos já pagos e provisionados para efeitos de comparação com o benchmark (IFIX).

Fonte: Hedge Investments, Bacen e B3

hedge.
INVESTMENTS



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

hedgeinvest.com.br