

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**<sup>®</sup>

  
**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 m<sup>2</sup> 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

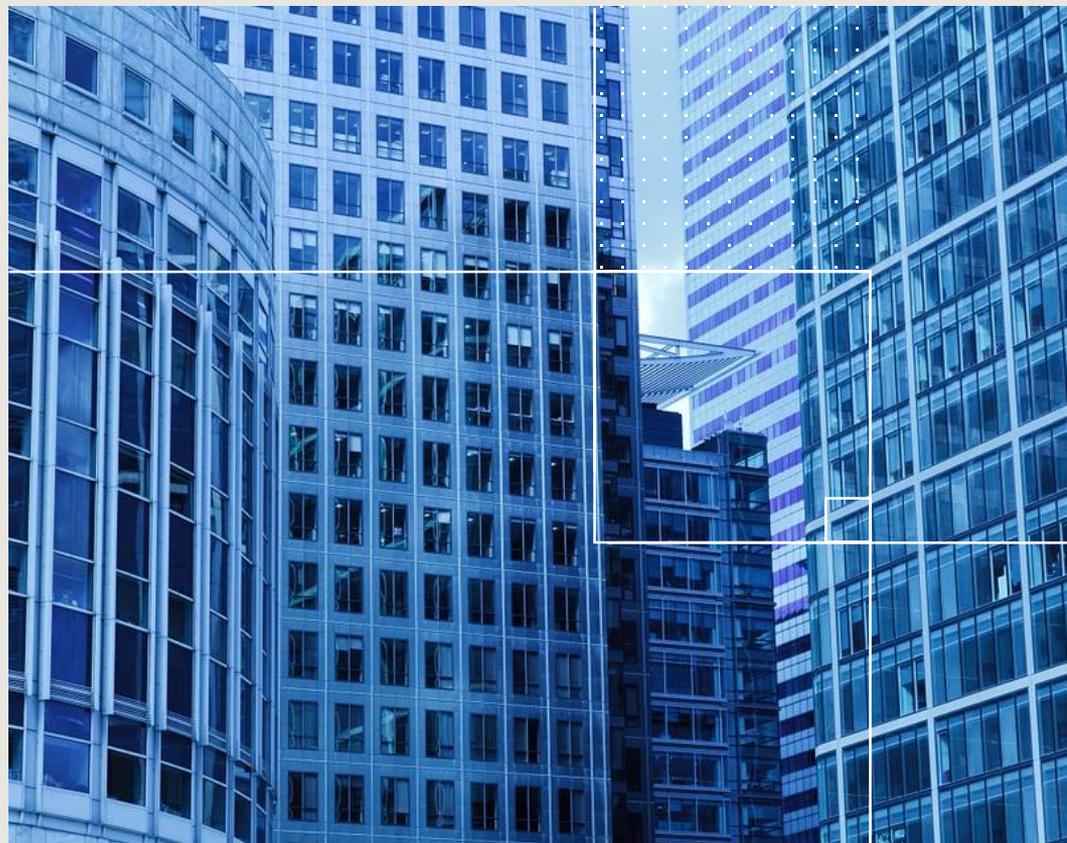
**Atrium Shopping FI**  
R\$ 187 mi

**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 <sup>1</sup>

---

Liquidez

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

---

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.

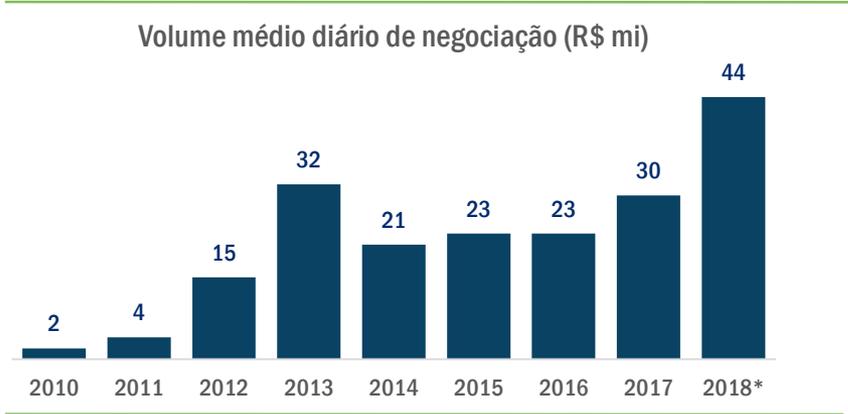
# Indústria de FII's

**386** FII's registrados na CVM

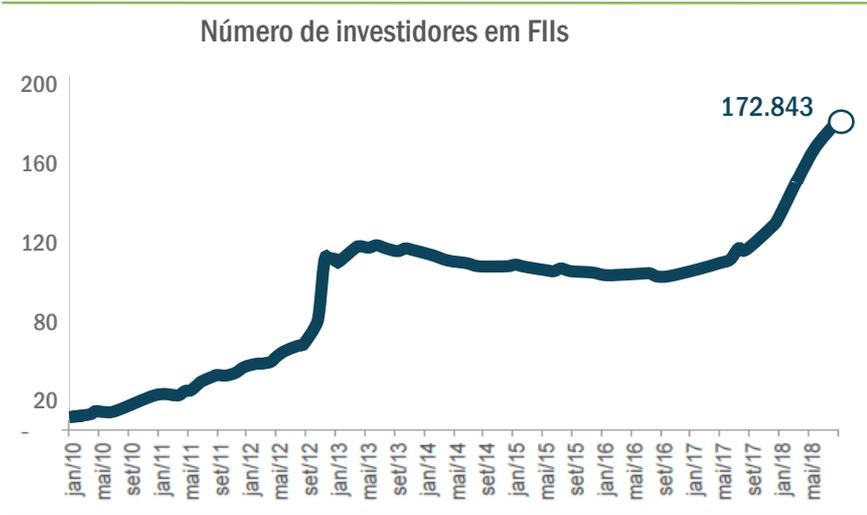
**R\$ 79,8 bilhões** em patrimônio líquido

**159** FII's estão listados para negociação na B3

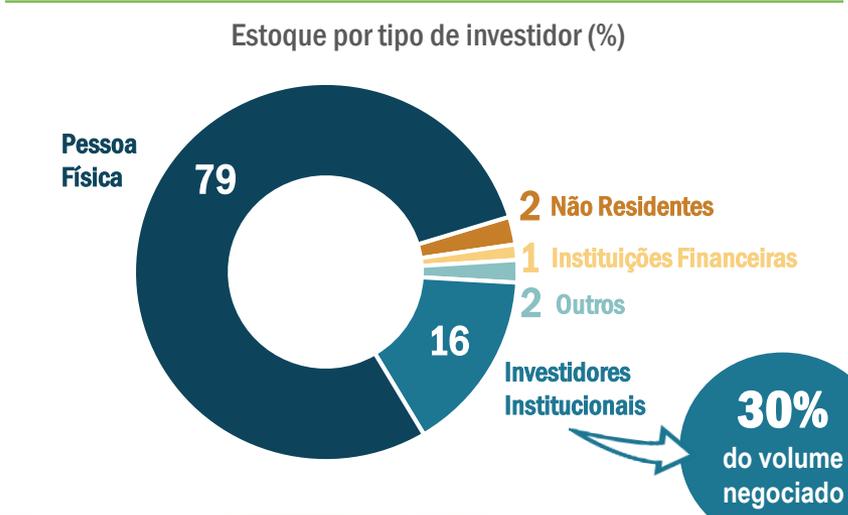
com valor de mercado de **R\$ 45,7 bilhões**



\*Até Agosto-2018

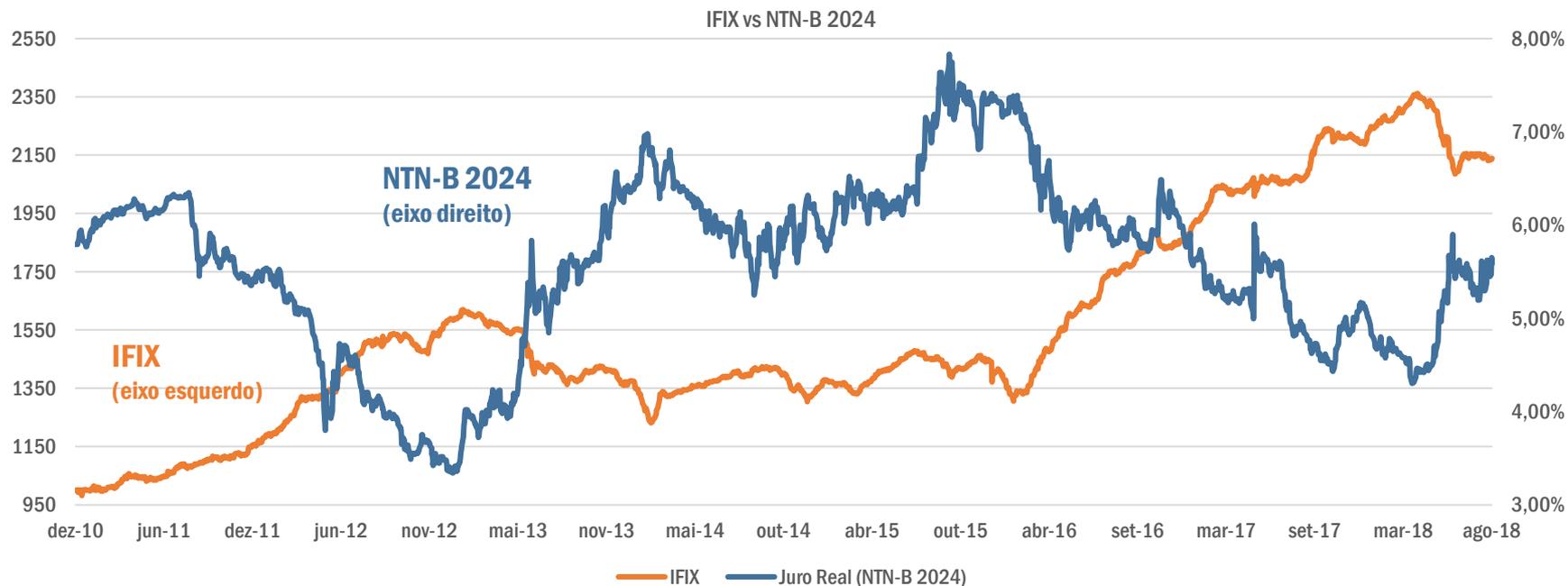


Data base: Agosto-18



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 correlação<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup>O 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

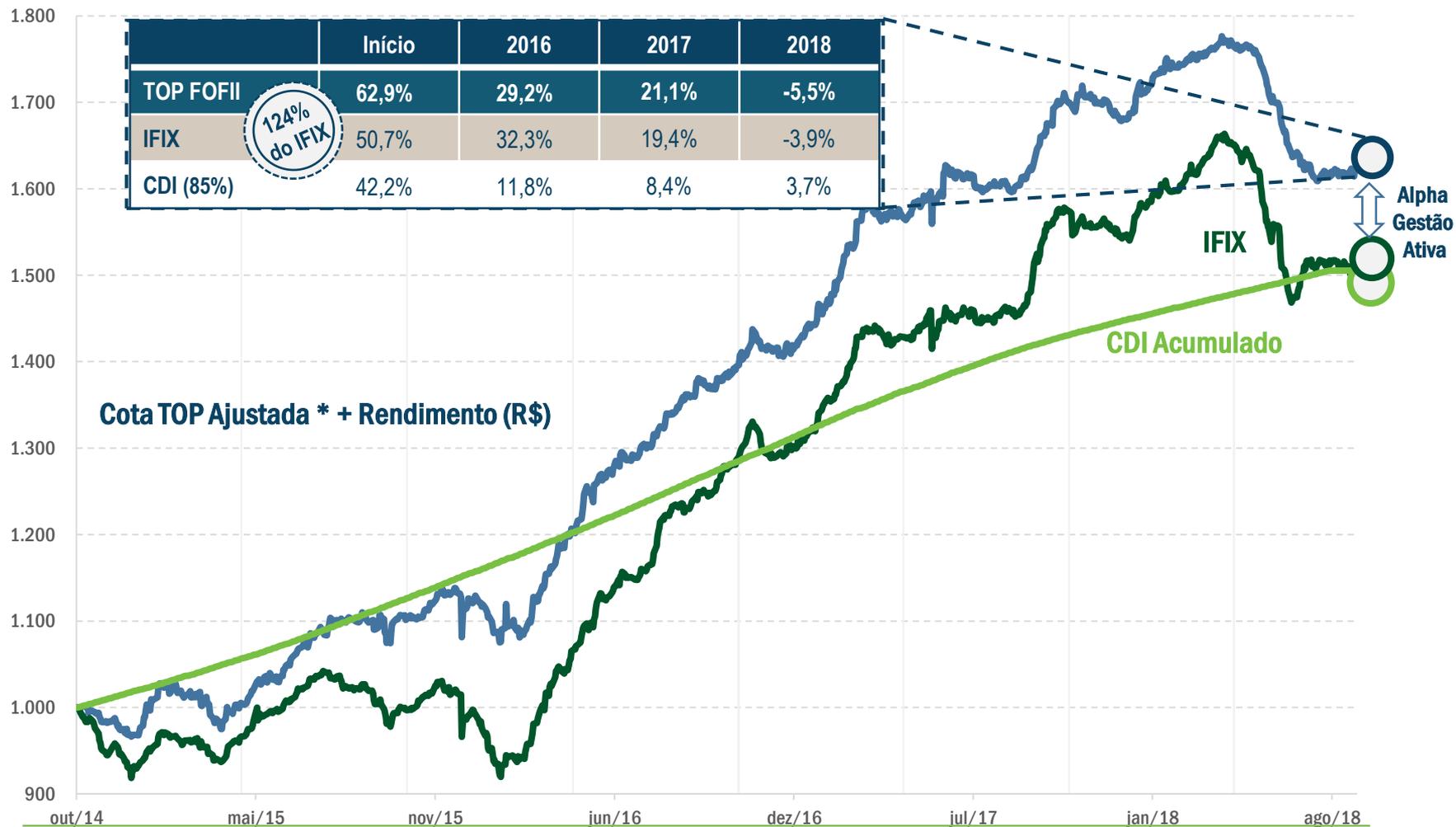
## Definição do foco da carteira

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](http://hedgeinvest.com.br)**