hedge.
INVESTMENTS

Material de Apoio
HEDGE TOP FOF IMOBILIÁRIO FIM RL

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.

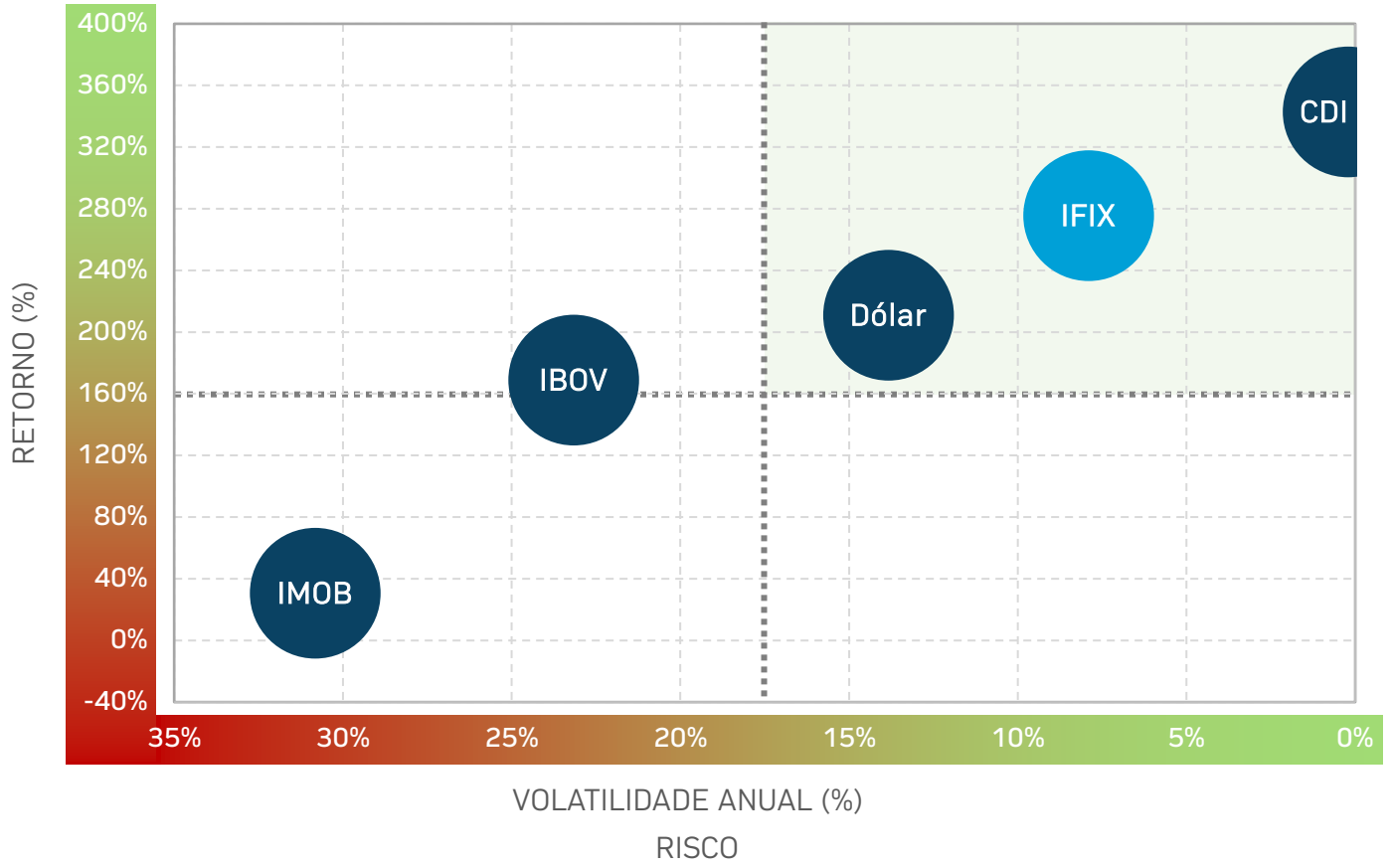
Indústria de FIIs



Fundos Imobiliários – Histórico

Boa relação risco retorno na composição de portfólios

Risco x Retorno da Alocação em FIIs desde 2011 até set-26[1]



Estratégia de Investimento

70% dos fundos de pensão que investem em real estate utilizam REITs para alocação[2]

5 a 15% é a alocação ideal em REITs, segundo estudos de mercado[3]

Fonte: [1] Hedge Investments, Economática – Set/26. [2] Nareit, Preqin – Jan/25. | Valor ponderado pelo AuM dos fundos. [3] Ibbotson Associates, Morningstar, Wilshire Funds Management.

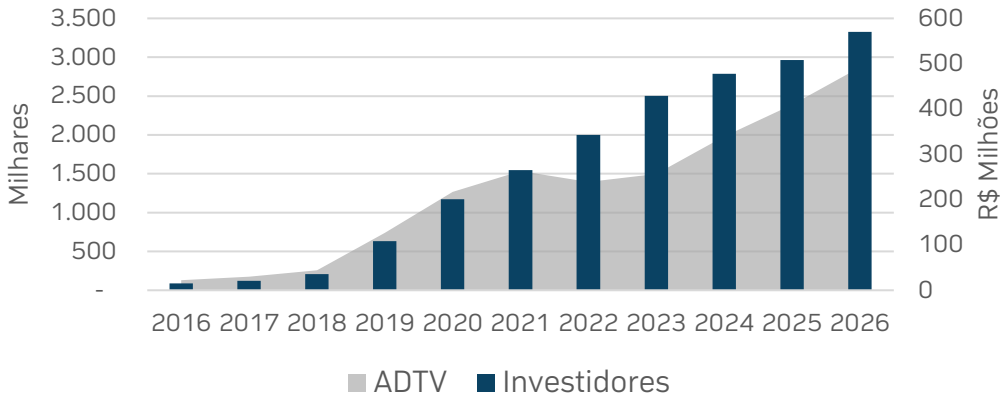
Fundos Imobiliários – Destaques

Retorno positivo e atração de novos investidores

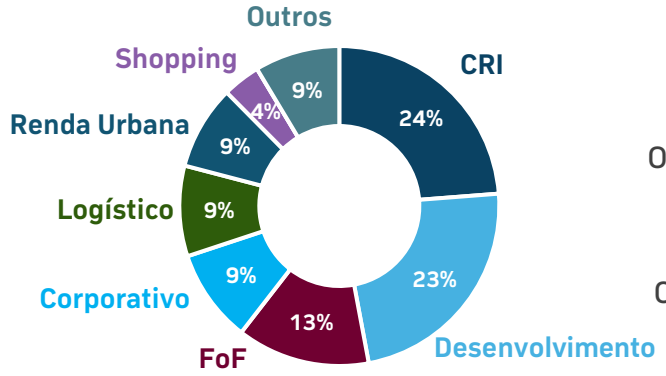
Retorno Total[1]

	2026 YTD	2025	% IFIX
FOFII	-0,3%	23,3%	7,6%
Corporativo	-2,6%	25,1%	6,7%
Shopping	-0,6%	24,7%	12,4%
Logístico	-1,0%	22,1%	19,2%
Híbrido	-9,1%	18,8%	9,7%
Renda Urbana	-3,1%	25,9%	3,8%
CRI	3,5%	18,9%	38,4%
Outros	-6,8%	23,0%	2,1%
IFIX	-0,5%	21,1%	-

Negociação[2]



Captações[3]



CAPTAÇÃO TOTAL

R$ 77,7 bi

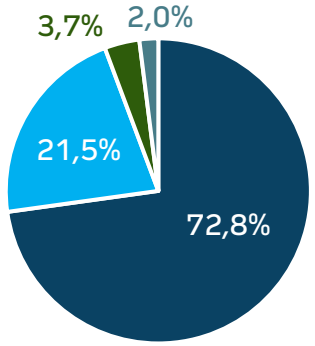
OFERTAS ENCERRADAS

344

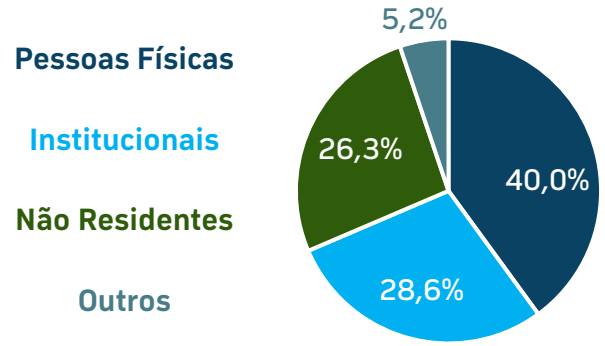
CAPTAÇÃO AJUSTADA[4]

R$ 43,6 bi

Posição em Custódia[5]



Volume Negociado[5]



Fonte: [1] Hedge Investments, Economática – Set/26. [2] B3, Economática – Ago/26. [3] Hedge Investments, CVM, Anbima – Dez/25. [4] Para anular efeitos de dupla contagem e captações para consolidação de fundos, foram desconsiderados os valores subscritos por fundos de investimento. [5] B3 – A participação no volume negociado considera a média dos últimos 6 meses.

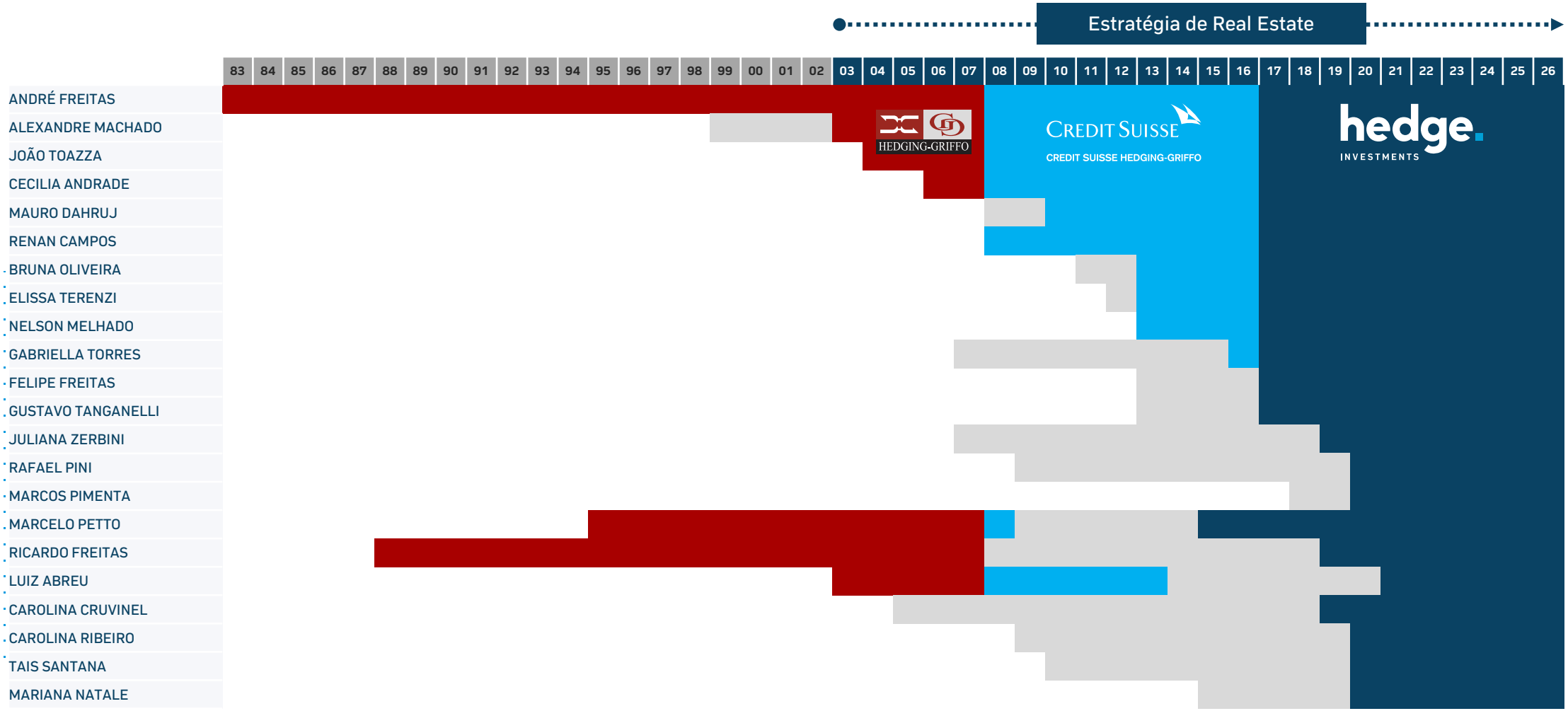
hedge.
INVESTMENTS

Hedge Investments



Histórico dos Sócios

Equipe atua há 23 anos no mercado imobiliário



Fonte: Hedge Investments

Grade de Produtos

Hedge Investments
R$ 12,0 bi

Real Estate R$ 11,4 bi				Alternative R$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística	Corporativo | Residencial	Multimercado/Agro
R$ 4,4 bi	**R$ 2,9 bi**	**R$ 2,3 bi**	**R$ 1,8 bi**	**R$ 0,6 bi**
HGBS11	HFOF11	HLOG11	HAAA11	HAI FIM CP
ATSA11	HREC11	HGBL11	CJCT11	PREV REAL ESTATE FIM
FIGS11	SEED11	PQAG11	HOFC11	HCRA11
WPLZ11	TOP FOF FIM	HDEL11	HDOF11[1]	FIAGRO PART
HPDP11	HERT11	HRDF11	HPDR11	
FLRP11	HOPP11	CLSM11	HJCT11[1]	
FVPQ11	HGPR11		+ Outros	

Fonte: Hedge Investments | Data Base: Ago/26 | [1] Recursos subscritos

hedge.
INVESTMENTS

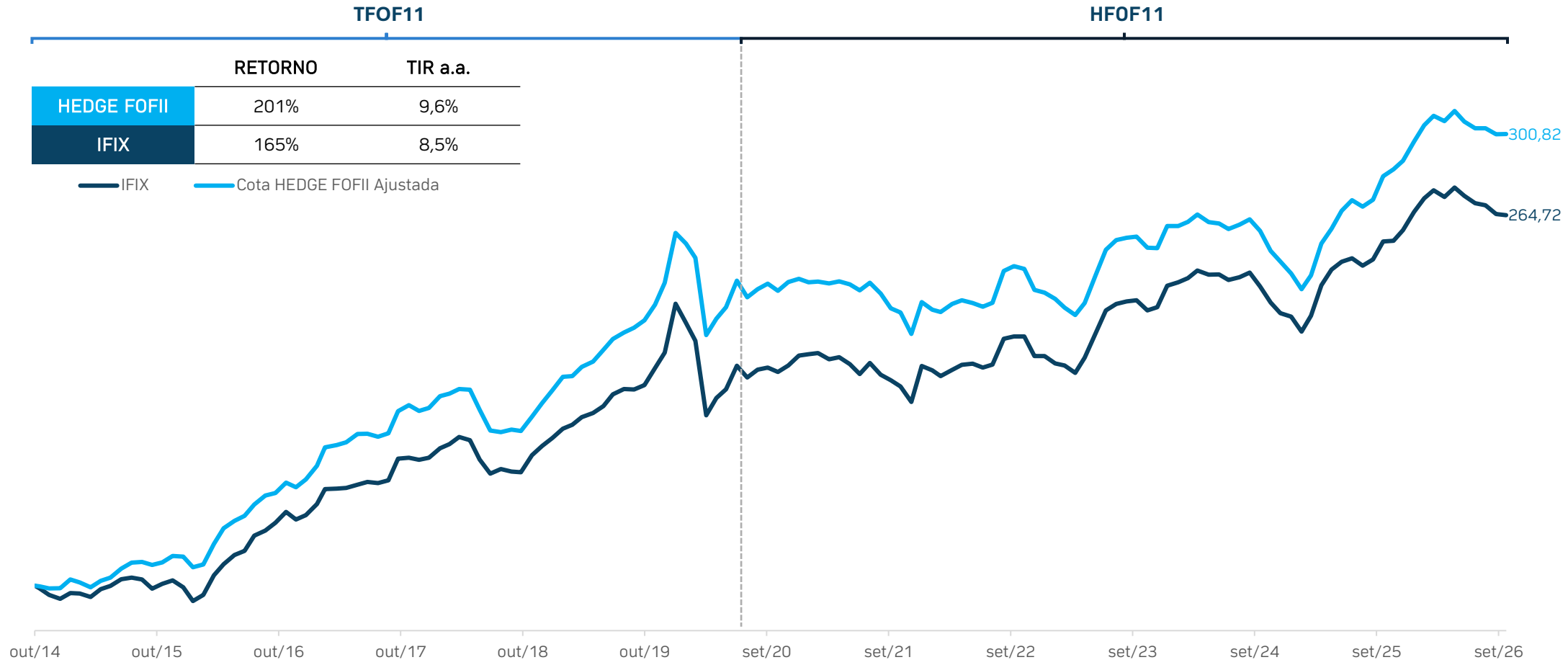
Estratégia FoF



Retorno Patrimonial Hedge FOF *since inception* (2014)

TFOF + HFOF – 11 anos de histórico na tese

	RETORNO	TIR a.a.
HEDGE FOFII	201%	9,6%
IFIX	165%	8,5%



AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Hedge Investments, Economática | Data base: 30/09/2026 | Hedge FOFII considera a variação da cota patrimonial do TFOF, com a variação do HFOF após a incorporação de cotas realizada em 06/2020, somado aos impostos pagos e aos rendimentos distribuídos pelos fundos corrigidos pelo IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, para permitir a comparação.

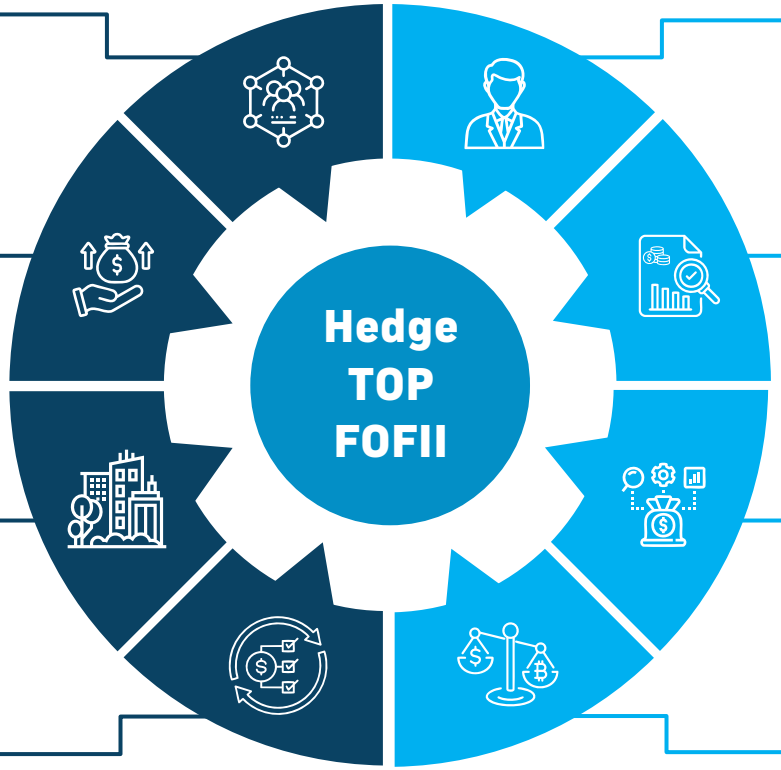
Hedge TOP FOF - Diferenciais

Time
Com histórico de 25 anos no mercado e equipe composta por 65 pessoas

Em Números
São R$ 11 bi sob gestão

Renda de Tijolo
Com atuação em Galpão, Shopping, Escritório e Residencial

Desenvolvimento & Operação
Capacidade integrada de desenvolvimento, engenharia e locações



Gestor
Com mais de 40 anos de mercado

Monitoramento
Em tempo real

Gestão Ativa
Com decisões e ajustes táticos

Rebalanceamentos Diários
Com alocações dinâmicas ao longo do tempo

Mercado de Cotas Descontadas + **Liquidez Reduzida** + **Predominância de Pessoas Físicas** = **Oportunidades**

Hedge TOP FOF – Estratégias

Equilíbrio entre posições estruturais e operações oportunísticas

Posições estruturais

- Ativos estruturados pelo time Hedge
- Análise Top Down - Segmentos
- Análise *Bottom Up* - Fundamentalista

Convicção alta • Horizonte longo

Book de trading

- Arbitragem intra-segmentos
- Distorções de preços por fluxos
- *Event Driven*

Assimetrias • Captura tática

Ativos Curva J

- Desenvolvimento Imobiliário
- *Turnaround* – case CJCT

Inflexão futura

Fonte: Hedge Investments.

Hedge TOP FOF – Estratégias

Onde buscamos posicionar o portfólio: qualidade alta, preço ainda descontado



Fonte: Hedge Investments.

Processo de Construção de Portfolio

Processo contínuo de reavaliação

Monitoramento do Mercado
Ciclo Econômico (macro)
Ciclo Imobiliário (micro)
Métricas Quali e Quanti

Identificação das Oportunidades
Posições estruturais
Posições táticas



Execução
Análise de Fluxos
Estratégias de montagem e fechamento de posições

Comitê de Investimento
Apresentação das teses
Avaliação de risco-retorno
Aprovações

Fonte: Hedge Investments

Balanced Score Card

Tijolo

- Perfil do fundo
- Tamanho / Liquidez
- Gestor
- Perfil da carteira imobiliária
- Qualidade dos ativos
- Concentração ativos / Inquilinos
- Vacância / Inadimplência
- Alavancagem
- Precificação
- Projeções

Recebíveis Imobiliários (CRI)

- Perfil do fundo
- Tamanho / Liquidez
- Gestor
- Perfil da carteira de ativos
- Qualidade dos papéis
- Diversificação
- Segmentos lastro
- Risco de crédito
- Precificação
- Projeções

Definição da carteira alvo

Rebalanceamento de pesos em tempo real



Raio-X dos Segmentos

	SHOPPING	LOGÍSTICO	CORPORATIVO	RENDA URBANA	CRI		FOFII
Fundamento	Vacância **baixa** Demanda **alta** Oferta **baixa**	Vacância **baixa** Demanda **alta** Oferta **alta**	Vacância **alta** Demanda **em recuperação** Oferta **baixa**	Vacância **baixa** Inadimplência **baixa**	**HY:** CRIs em ***default***	**HG:** carteiras **saudáveis**	Segmento com **beta mais alto**
Rendimentos							
Valor da cota			**Curto** prazo: **Longo** prazo:				
Dividend yield[1]	11,3%	10,3%	11,2%	11,8%	16,8%	12,5%	13,7%
Price-to-book[1]	0,86	0,88	0,67	0,88	0,72	0,98	0,83
Retorno YTD[1]	-0,6%	-1,0%	-2,6%	-3,1%	-8,1%	7,6%	-0,3%
Retorno 2025[1]	24,7%	22,1%	25,1%	25,9%	17,5%	18,1%	23,3%

Muito Positivo | Positivo | Intermediário | Negativo

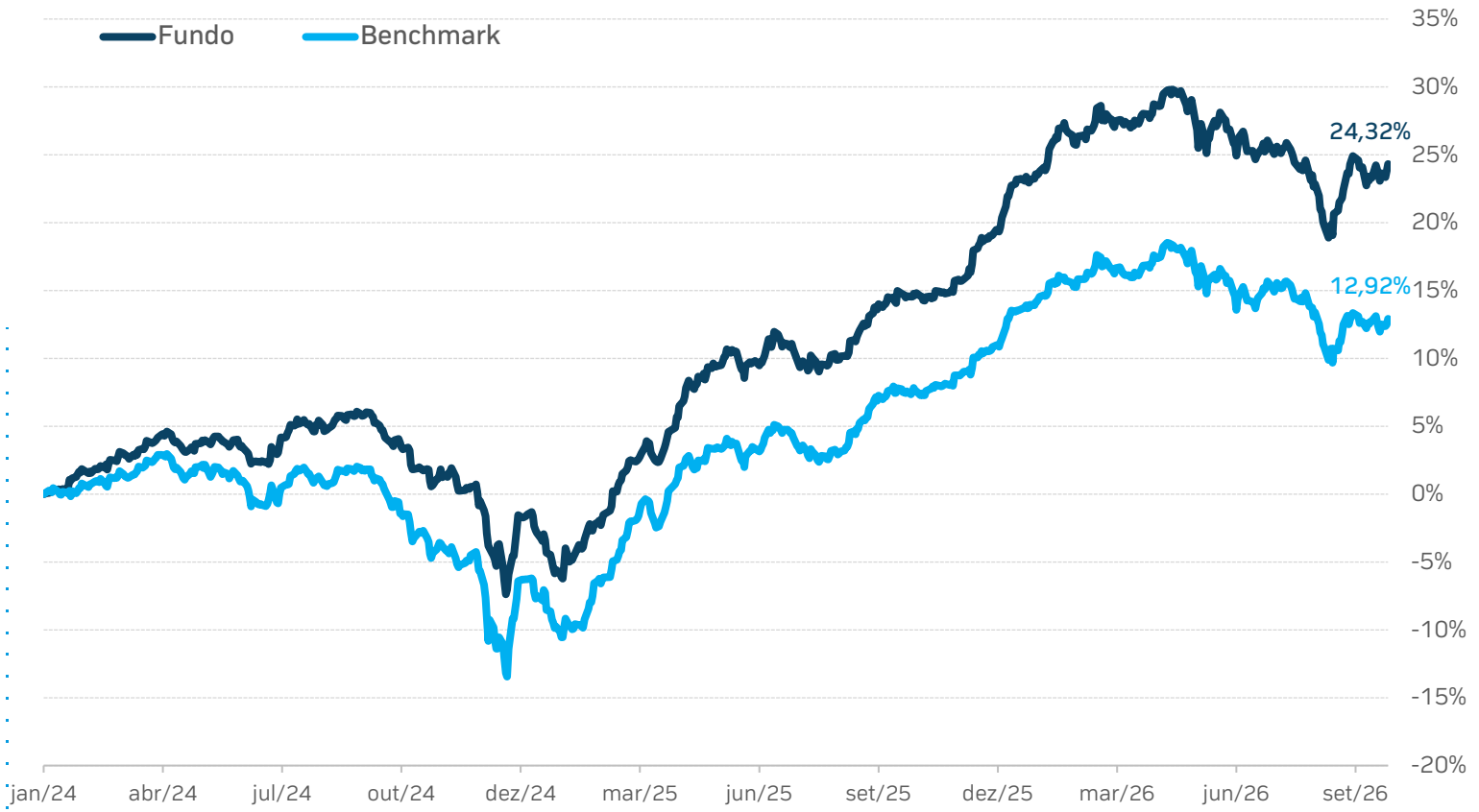
Fonte: Hedge Investments, Economática | [1] Fundos do segmento no IFIX. | Data base: 30/09/2026

Hedge TOP FOF IMOBILIÁRIO FIM RL



Performance Hedge TOP FOF IMOB FIM RL

Retorno acima do IFIX no período, líquido de performance



Estatísticas	Fundo	IFIX
Rentabilidade 12M	8,58%	4,62%
Vol. Anualizada	6,10%	6,30%
Índice Sharpe	0,62	-
Meses Positivos	20	19
Meses Negativos	13	14
Maior Rent. Mensal	5,11%	6,14%
Menor Rent. Mensal	-2,32%	-3,07%

Patrimônio Líquido	
Atual	R$ 132.336.598
Médio 12M	R$ 112.201.341

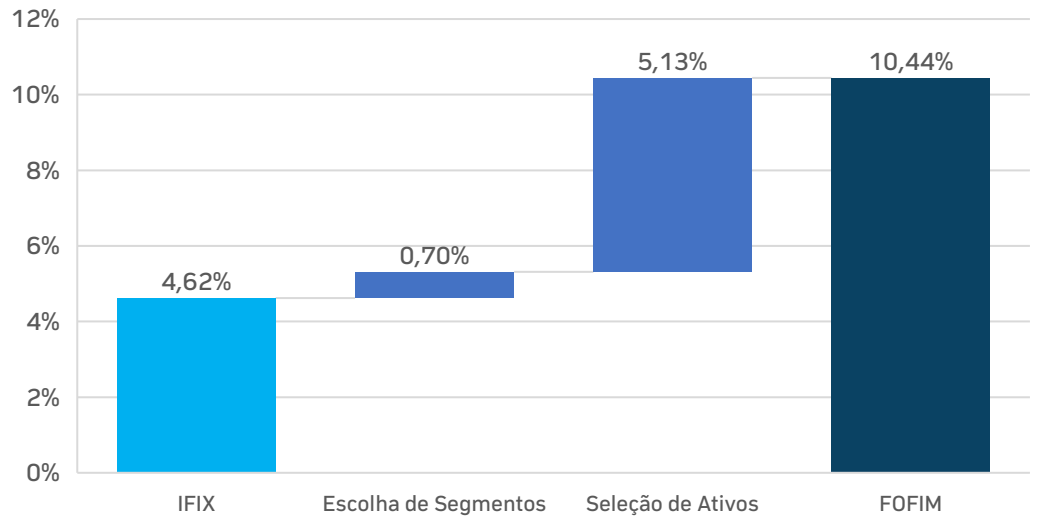
AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Hedge Investments, Economática | Data base: 30/09/2026.

FOFIM – Destaques

Evolução da Alocação

Atribuição de Performance Últimos 12 Meses - FOFIM



Destaques Últimos 12 Meses

54 ativos negociados

R$206,0 mi investidos

Giro do portfólio de **1,8x** do PL[1]

%PL FOFIM Por segmentos[2]

	FOFII	F. CRI	Logístico	Corporativo	Shopping	CRI	Outros	Caixa Líq.
3º Tri 2025	36,5%	30,1%	9,2%	9,3%	4,2%	3,1%	4,6%	2,8%
4º Tri 2025	30,0%	30,8%	9,4%	13,6%	6,2%	2,6%	3,8%	3,6%
1º Tri 2026	29,1%	32,4%	7,6%	13,9%	11,7%	2,1%	0,6%	2,5%
2º Tri 2026	31,4%	22,0%	7,6%	20,0%	15,8%	1,8%	0,5%	0,9%
Atual	25,3%	25,5%	6,1%	20,4%	8,2%	1,9%	0,4%	12,2%

Fonte: Hedge Investments, Economática | [1] Considera o PL médio do período. [2] Alocação do encerramento do período. | Data Base: 30/09/2026

Cases Criação de Valor

Taxa interna de retorno - 2025

	Alocação Dinâmica	Alocação Estática		
Fundo	TIR (a.a.)	TIR (a.a.)	TIR IFIX (a.a.)	% PL Max
HFOF11	36,51% a.a.	28,05% a.a.	21,15% a.a.	12,1%
RBRF11	29,76% a.a.	18,79% a.a.	18,50% a.a.	13,0%
BTHF11	48,28% a.a.	31,28% a.a.	21,15% a.a.	7,0%
XPML11	25,71% a.a.	23,18% a.a.	21,15% a.a.	7,3%
KNSC11	18,06% a.a.	16,52% a.a.	21,32% a.a.	5,5%
HOFC11	57,98% a.a.	23,24% a.a.	28,54% a.a.	2,5%
VILG11	109,23% a.a.	98,64% a.a.	35,38% a.a.	3,8%
FMOF11	45,94% a.a.	42,78% a.a.	21,39% a.a.	1,8%

Fonte: Hedge Investments, Economática

Hedge TOP FOF IMOB FIM RL

Termos

Objetivo do Fundo

A Classe Única tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas utilizando-se de oportunidades oferecidas preponderantemente no mercado de renda variável, com pelo menos 85% do patrimônio líquido alocado em cotas de Fundos de Investimento Imobiliario.

Público-alvo	Investidores profissionais
Gestor	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE
Administrador	HEDGE INVESTMENTS DTVM
Custodiante	HEDGE INVESTMENTS DTVM
Auditor	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Class. Anbima	Fundo Multimercado
Class. de risco	Multimercado
Taxa de administração	1,00% a.a sobre o PL
Taxa de performance	20% sobre a rentabilidade que exceder 100% do IFIX

Cota de aplicação	D+1
Cotização resgate	D+89
Liquidação resgate	1 dia útil da data de conversão
Horário movimentação	Até 16h00
Aplicação mínima	Não há
Saldo mínimo	Não há
Movimentação mínima	Não há
Tributação	Longo Prazo[1]
Dados bancários	Hedge Top Fof Imobiliário Fim Resp. Ltda CNPJ: 47.372.852/0001-73 Bco: 458/ Ag: 0001 / Cc:147599-5

[1] Conforme previsto na legislação, a Gestora buscará manter a carteira do Fundo com prazo médio superior a 365 dias. Todavia, caso este objetivo não seja atingido, haverá alteração do tratamento tributário dos cotistas e consequente pagamento de IRF com alíquotas mais altas (22,50% para aplicações até 180 dias e 20,0% para aplicações com prazo superior a 180 dias). Adicionalmente, os rendimentos auferidos pelos cotistas do Fundo, na conformidade da legislação vigente, não estarão sujeitos ao tratamento tributário de come-cotas, sendo tributados pelo imposto de renda na fonte, exclusivamente no resgate das cotas.

Fatores de Risco

O objetivo e a política de investimento da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas.

A rentabilidade da cota não coincide com a rentabilidade dos ativos financeiros que compõem a carteira da Classe Única em decorrência dos encargos incidentes sobre o Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos.

Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

I. MERCADO

Em função de sua Política de Investimentos, o Fundo poderá estar exposto aos mercados de taxas de juros e índices de preços, moedas, ações e commodities. Estes mercados podem apresentar grande potencial de volatilidade em decorrência dos riscos a que estão expostos.

Tais riscos são originados por fatores que compreendem, mas não se limitam a: (i) fatores macroeconômicos; (ii) fatores externos; e (iii) fatores de conjuntura política. Estes riscos afetam os preços dos ativos da Classe Única, produzindo flutuações no valor de suas cotas, que podem representar ganhos ou perdas para os cotistas.

Os ativos financeiros da Classe Única têm seus valores atualizados diariamente (marcação a mercado) e tais ativos são contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa de valor que se obteria nessa negociação, motivo pelo qual o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive num mesmo dia.

A natureza dos riscos de mercado associados ao investimento no exterior e ao investimento no mercado local é similar, mas o comportamento do mercado em outros países e os efeitos provocados na carteira da Classe Única pelos ativos que possuem risco de mercado externo, mesmo que de forma sintetizada no mercado local, podem ser diversos.

O valor dos ativos financeiros da Classe Única pode sofrer variações, em virtude do risco associado à oscilação da taxa de câmbio. Estas oscilações podem valorizar ou desvalorizar as cotas do Fundo, dependendo da estratégia assumida.

II. OPERACIONAL

A negociação e os valores dos ativos financeiros da Classe Única podem ser afetados por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária ou da regulamentação aplicável aos fundos de investimento e/ou a suas operações, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

A realização de operações de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos, (iii) não produzir os efeitos pretendidos e/ou (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que as operações de derivativos tenham objetivo de proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível garantir a inexistência de perdas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger.

Apesar dos esforços de seleção, acompanhamento e diligência nas aplicações do Fundo em outros fundos de investimento, a Administradora e a Gestora não têm ingerência na condução dos negócios dos fundos investidos e não respondem por eventuais perdas que estes venham a sofrer.

Ao buscar tratamento fiscal mais benéfico ao cotista, investindo em ativos financeiros com prazos de vencimentos mais longos (carteira longa), o Fundo, em momentos de instabilidade no mercado, expõe o seu patrimônio a maior oscilação, se comparado a fundos que investem preponderantemente em ativos financeiros com prazo de vencimento mais curto (carteira curta).

Para possibilitar o benefício das alíquotas decrescentes de IRF concedidas aos cotistas de fundos classificados como Longo Prazo, conforme previsto na legislação, a Gestora buscará manter a carteira do Fundo com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

Todavia, caso este objetivo não seja atingido, haverá alteração do tratamento tributário dos cotistas e consequente pagamento de IRF com alíquotas mais altas (22,50% para aplicações até 180 dias e 20,0% para aplicações com prazo superior a 180 dias).

Adicionalmente ao quanto disposto no parágrafo anterior, os cotistas do Fundo estarão sujeitos ao regime de tributação conhecido como come-cotas nos termos da legislação aplicável.

Fatores de Risco

As operações da Classe Única estão sujeitas a riscos operacionais ligados aos ambientes em que são negociados, tais como: (i) falha de uma determinada bolsa ou fonte de informações; e (ii) interrupção de operações no local de negociação/registro destas, por exemplo, em eventos decorrentes de feriados.

Há risco de alteração da metodologia do índice utilizado como referência pelo Fundo. Há, ainda, risco de término de sua divulgação, caso em que a Administradora convocará assembleia para determinar o tratamento do impacto no Fundo. Por motivos e/ou fatores exógenos à vontade da Gestora, eventos de transferência de recursos ou de títulos podem não ocorrer conforme o previsto. Estes motivos e fatores incluem, por exemplo, inadimplência do intermediário ou das partes, falhas, interrupções, atrasos ou bloqueios nos sistemas ou serviços das centrais depositárias, clearings ou sistemas de liquidação, contrapartes centrais garantidoras ou do banco liquidante envolvidos na liquidação dos referidos eventos.

A utilização de modelos para estimar preços de determinados ativos e/ou estimar o comportamento futuro destes ativos, expõe o Fundo a riscos de imprecisão ou mesmo de diferenças entre preços conforme os prestadores de serviço de controladoria, o que pode resultar em preços diferentes para um mesmo ativo em distintas carteiras no mercado.

III. CONCENTRAÇÃO

Em função da estratégia de gestão o Fundo pode se sujeitar ao risco de perdas por não diversificação de emissores, classes de ativos, mercados, modalidades de operação, ou setores econômicos

IV. LIQUIDEZ

Dependendo das condições do mercado, os ativos financeiros do Fundo podem sofrer diminuição de possibilidade de negociação. Nesses casos, a Gestora poderá, eventualmente, ver-se obrigada a aceitar descontos ou deságios na venda dos ativos (ou de ágio na compra), prejudicando a rentabilidade do Fundo.

Apesar do esforço e diligência da Gestora e da Administradora em manter a liquidez da carteira do Fundo adequada ao prazo de pagamento de resgates, existe o risco de descasamento entre a efetiva liquidez e o prazo para pagamento dos resgates. Isso pode acontecer em função de momentos atípicos de mercado ou por falha em modelo de estimativa de liquidez que se baseia em dados estatísticos e observações de mercado.

Por prever a alocação de recursos em instrumentos com potencial de retorno superior ao de instrumentos tradicionais, porém com potencial de negociabilidade no mercado mais restrita que os instrumentos convencionais, o Fundo poderá ter que aceitar deságios em relação ao preço esperado de seus instrumentos e com isso impactar negativamente a sua rentabilidade.

V. CRÉDITO

As operações da Classe Única estão sujeitas a inadimplência ou mora dos emissores dos seus ativos financeiros e contrapartes, inclusive centrais garantidoras e prestadores de serviços envolvidos no trânsito de recursos do Fundo, caso em que o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter desvalorização de parte ou todo o valor alocado nos ativos financeiros

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. Brigadeiro Faria Lima, 3600 11º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-132

hedgeinvest.com.br