



SETEMBRO 2025

Hedge Brasil Equity REITs

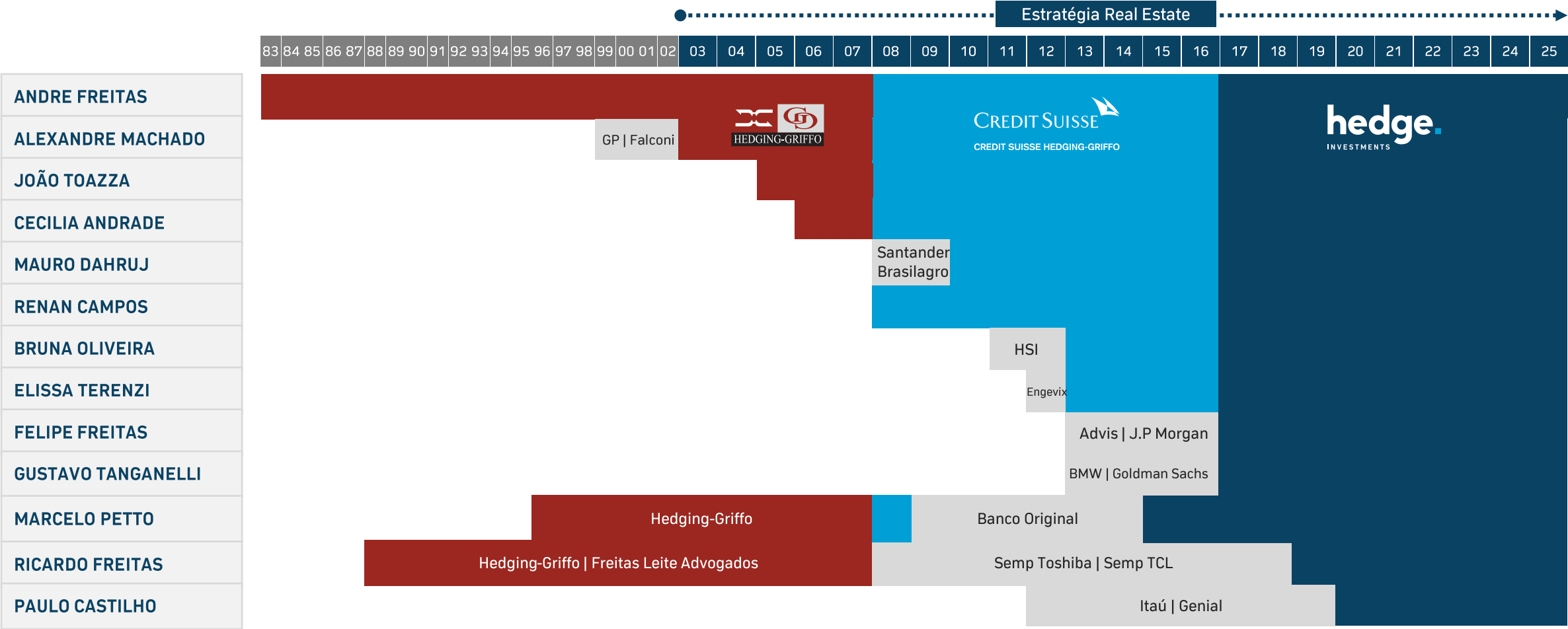
Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. O material é de uso exclusivo do destinatário, apresenta informações confidenciais e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments.

■
Hedge
Investments



Histórico dos Sócios

Equipe atua há 23 anos no mercado imobiliário



Fonte: Hedge Investments

Grade de Produtos

20 FIs, um ETF e um Fiagro listados na B3



Hedge Investments R\$ 9,4 bi				
Real Estate R\$ 8,8 bi				Alternative R\$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Corporativo e Residencial	Logístico	Multimercado
R\$ 3,7 bi	R\$ 2,5 bi	R\$ 1,1 bi	R\$ 1,6 bi	R\$ 0,6 bi
HGBS11 Hedge Brasil Shopping	HFOF11 Hedge TOP FOFII 3	HAAA11 Hedge AAA	HLOG11 Hedge Logística	HAI FIM CP Alternative Investments
ATSA11 Atrium Shop. Sto André	HREC11 Recebíveis imobiliários	CJCT11 Cidade Jd. Cont. Tower	HGBL11 Hedge Brasil Logístico Industrial	PREV REAL ESTATE FIM Prev Icatu
FIGS11 General Shopping	SEED11 Hedge Seed FI	HOFC11 Hedge Office Income	PQAG11 Parque Anhanguera	HCRA11 Direitos Creditórios
WPLZ11 Shopping West Plaza	TOP FOF FIM Real Estate FoF	PRSV11 Presidente Vargas	HDEL11 Desenvolvimento Logístico ¹	FIAGRO PART Multiestratégia
HPDP11 Shop. Parque D. Pedro	HERT11 Hedge Brasil Equity REITs	HDOF11 Hedge Design Offices ¹	HRDF11 Hedge Realty	
FLRP11 Hedge Floripa Shopping	HOPP11 Hedge Opportunities	YEES11 Habitações Econômicas		

Fonte: Hedge Investments. Data-base: 30/09/2025. ¹Recursos subscritos.

■
Exchange
Traded
Fund: ETF

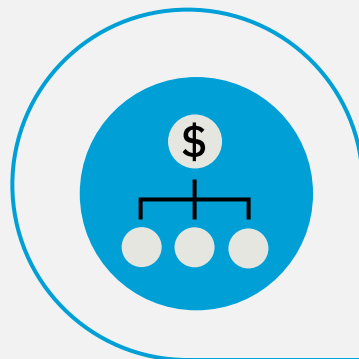


Características

Os ETFs são fundos negociados em bolsa, que replicam índices, permitindo que os investidores tenham acesso a um universo amplo de ativos de forma eficiente, transparente e flexível.

Diversificação

Exposição a uma ampla variedade de mercados, como ações, títulos, commodities, setores específicos e etc.



Transparência

Acompanham índices divulgados publicamente, com metodologias transparentes e baseadas em regras.



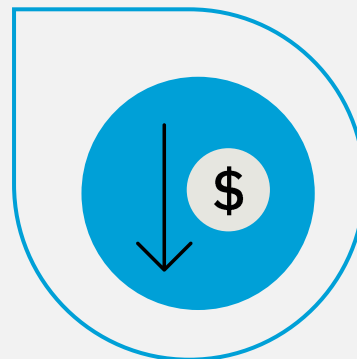
Liquidez

São negociados em bolsa de valores; assim, os investidores podem comprar e vender cotas diariamente.



Baixo Custo

Taxas de administração mais baixas do que os fundos tradicionais, tornando-os uma opção de investimento acessível para os investidores



Indústria de ETF no Brasil

R\$61,3 bi

Patrimônio Líquido

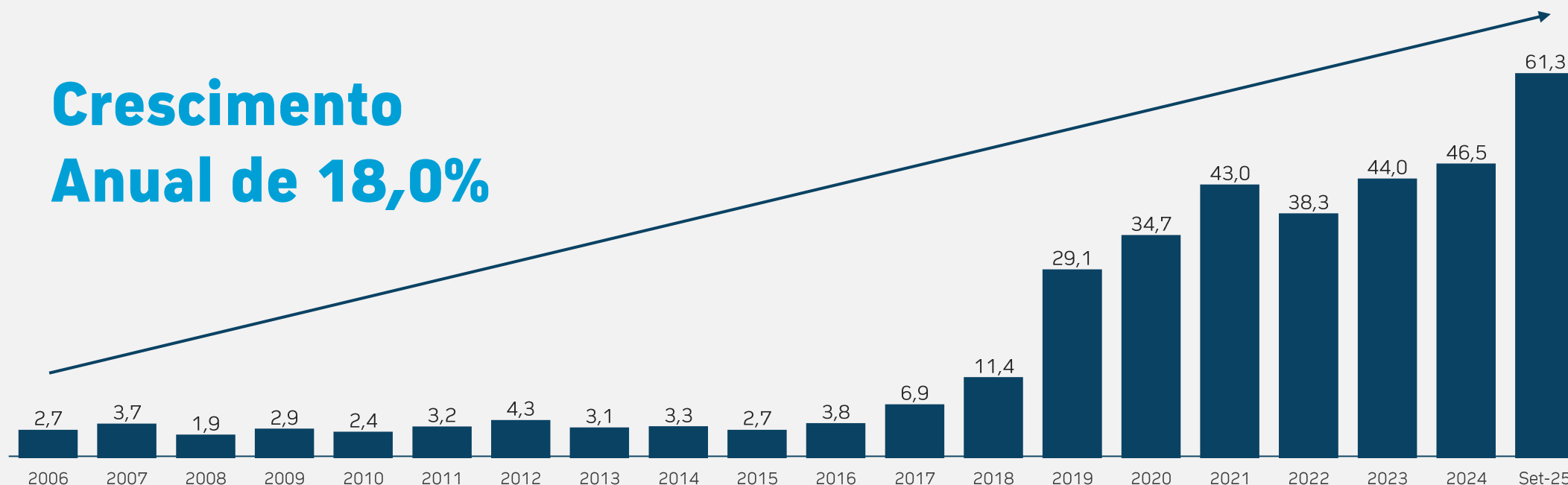
139

Número de ETFs listados

19

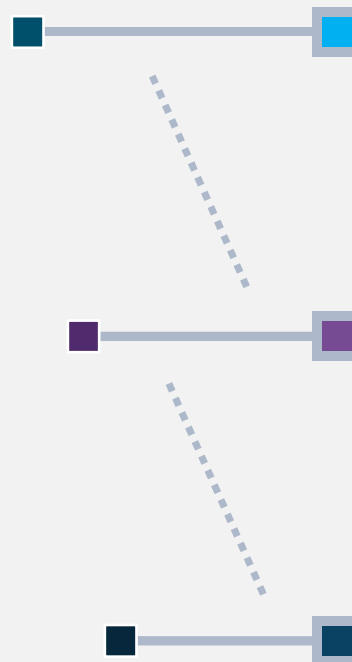
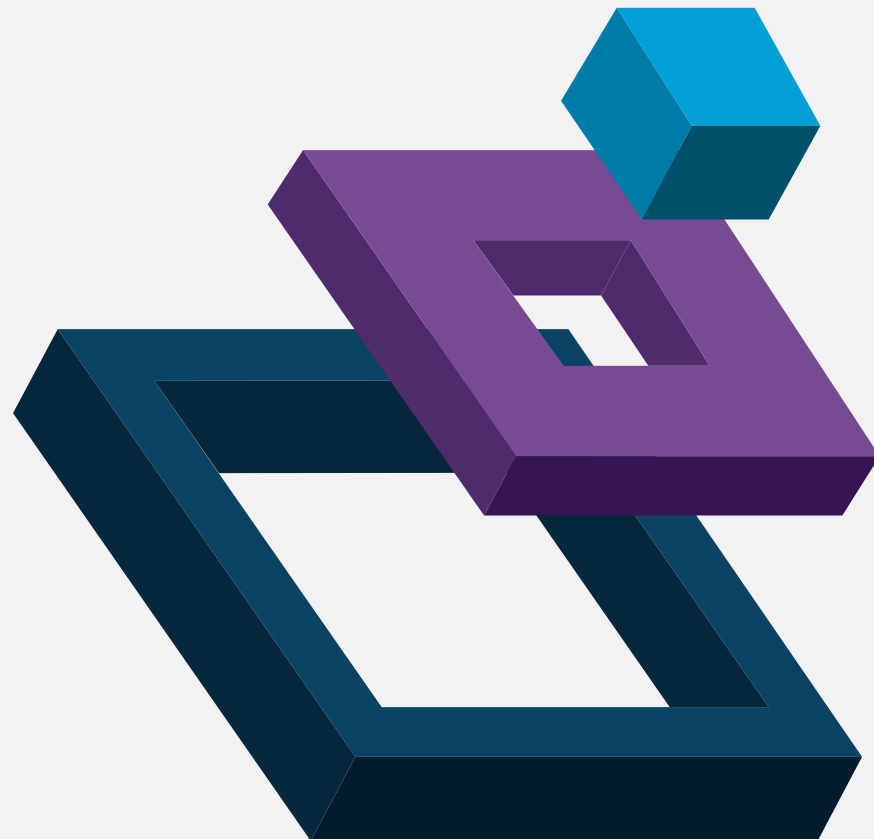
Número de Gestoras

**Crescimento
Anual de 18,0%**



Fonte: Relatório Anbima Setembro 2025

Liquidez do ETF



Liquidez de Tela

O mercado secundário visível no home broker mostra volume e *bid-ask*

Market Maker

Facilita liquidez para compradores e vendedores no mercado secundário. Pode atuar como agente autorizado no mercado primário.

Mercado Primário

No caso de surgir um fluxo elevado, o agente autorizado usará a liquidez dos ativos finais para criar ou solicitar destruição de cotas do ETF

■ Informação Essencial



O PRIMEIRO ETF DE FUNDO IMOBILIÁRIO DE TIJOLO DO BRASIL



Combinando a experiência no mercado imobiliário local da Hedge Investments e o conhecimento do mercado global de índices da FTSE Russell, trazemos ao mercado o produto que dá exposição ao mercado de Real Estate brasileiro.

De uma forma diversificada e simples, o investidor consegue acessar os FIIs de tijolo com maior capitalização de mercado e liquidez.

HERT11

ETF de fundos imobiliários



Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo investir nos FIs de “tijolo” com maior valor de mercado e liquidez no Brasil, adotando uma gestão indexada, ou seja, buscando replicar o índice de referência com uma aderência mínima de 95%. O rebalanceamento do índice ocorre trimestralmente, nos meses de março, junho, setembro e dezembro.

Ticker	HERT11	Código ISIN	BRHERTCTF009
Público-alvo	Investidores em geral	Data de início	10/06/2025
Gestor	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	CNPJ	60.419.043/0001-38
Administrador e custodiante	Hedge Investments DTVM Ltda.	Liquidação	D+2
Formador de Mercado	UBS	Horário de formador de mercado	10:30 – 16:45
Classificação Anbima	ETF de Renda Variável	Tributação	Renda variável
Taxa de administração	0,50% a.a. sobre o patrimônio líquido	Taxa de performance	N/A
Provedor do índice	FTSE International Limited	Rebalanceamento	Trimestral
Índice de referência	FTSE Hedge Brazil All Equity REITs		

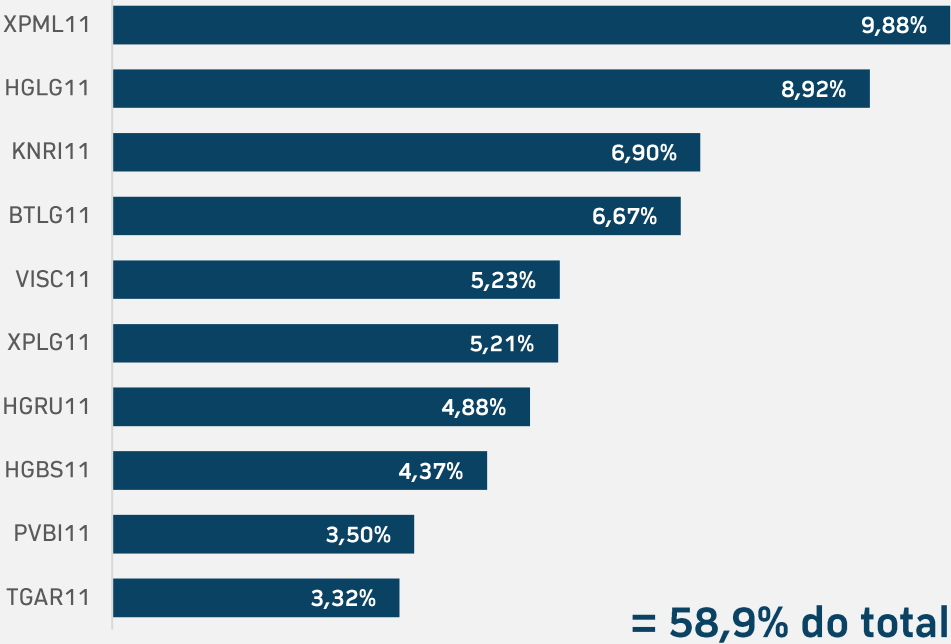
Estratégia do ETF

Alocação alvo: FIs de tijolo com maior capitalização de mercado e liquidez



31 Número Total de Ativos

10 Maiores Posições



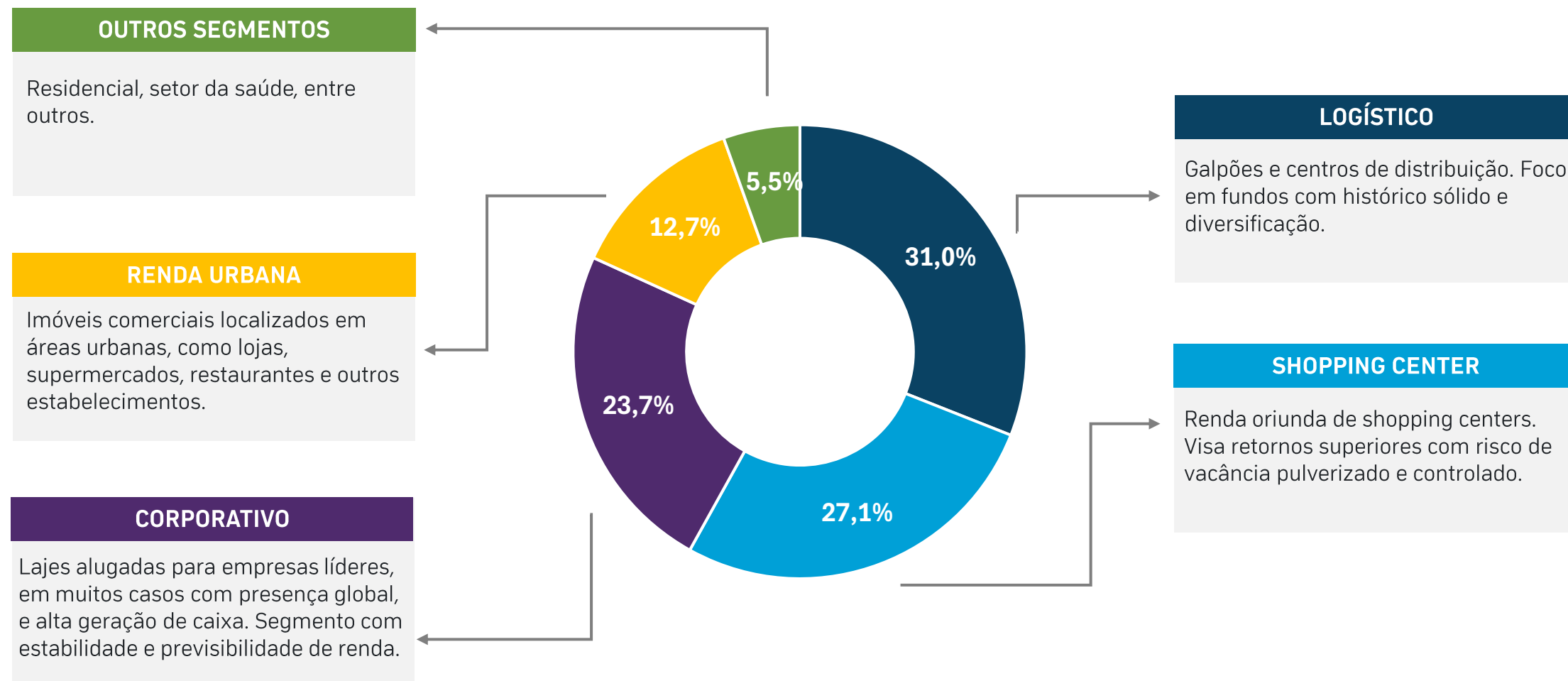
Maiores Gestoras

PATRIA	24,96%	XP	15,09%
btgpactual	9,57%	Kinea	8,06%
VINCI COMPASS	7,43%	hedge. INVESTMENTS	4,37%
TG CORE Asset Management	3,32%	HSI trx RIOBRAVO	27,21%
		Safrarbr	

Fonte: FTSE Russell e Hedge Investments. Data-base: 30/09/25. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência.

Estratégia do ETF

Alocação alvo: portfólio concentrado nos FIIs de tijolo com maior liquidez



Fonte: FTSE Russell e Hedge Investments. Data-base: 30/09/25. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência.

HERT11

Caraterísticas principais

Premissas	
Mkt. Cap Teórico do Índice de Referência	R\$ 62.450.729.529,58
Preço por Cota no IPO	R\$ 20,00
Cotas por Lote de Integralização	20.000
Valor do Lote de Integralização no IPO	R\$ 400.000

Liquidez Implícita Diária em
Cotas de ETF

488k

Liquidez Implícita Diária em
Lotes de Integralização

24

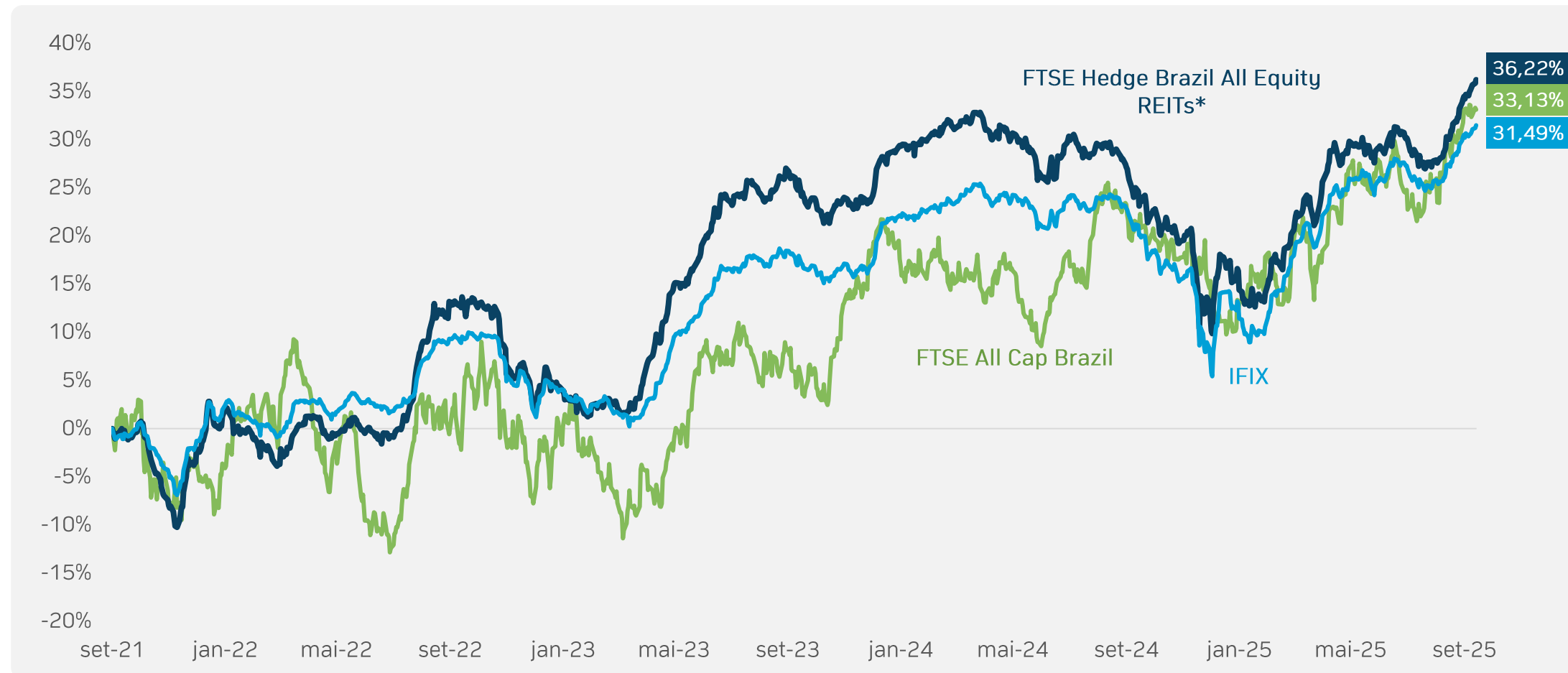
Liquidez Implícita
Diária (R\$)

R\$ 10,2mm

Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments. Data-base 30/09/2025. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência e não constituem promessa de rentabilidade futura.

HERT11

Retorno total



FTSE All Cap Brazil é um índice de mercado amplo, indicativo do desempenho dos *equities* no Brasil, incluindo tanto FIs, quanto ações, de pequeno, médio e grande porte.

Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments. Período de 20/09/2021 a 30/09/2025. *Considera o reinvestimento de dividendos. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura.

HERT11

Parâmetros de risco e retorno



Retorno Total Acumulado

36,2%

Dividend Yield*

9,9%

Retorno por Unidade de Risco

0,99

Volatilidade Anualizada

8,1%

VaR

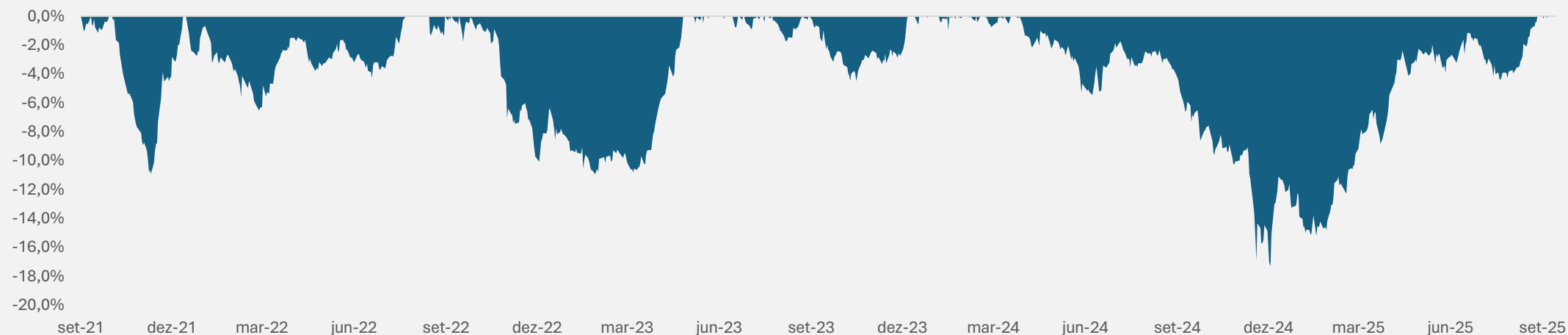
0,85%

Stress Test

(Greve dos Caminhoneiros)

-11,3%

Drawdown



Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments. Período de referência de 20/09/2021 a 30/09/2025. Valores calculados em reais. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura. * O ETF reinveste os dividendos recebidos, sendo esta uma métrica informativa e não de distribuição.

■ Tese de Investimento



Mercado Imobiliário no Brasil

Maior retorno e menor volatilidade

Retorno Total Acumulado

Índice de Tijolo: 253,9%
(IBOV: 109,0%)

Retorno Anualizado

Índice de Tijolo: 9,0%
(IBOV: 5,1%)

Volatilidade

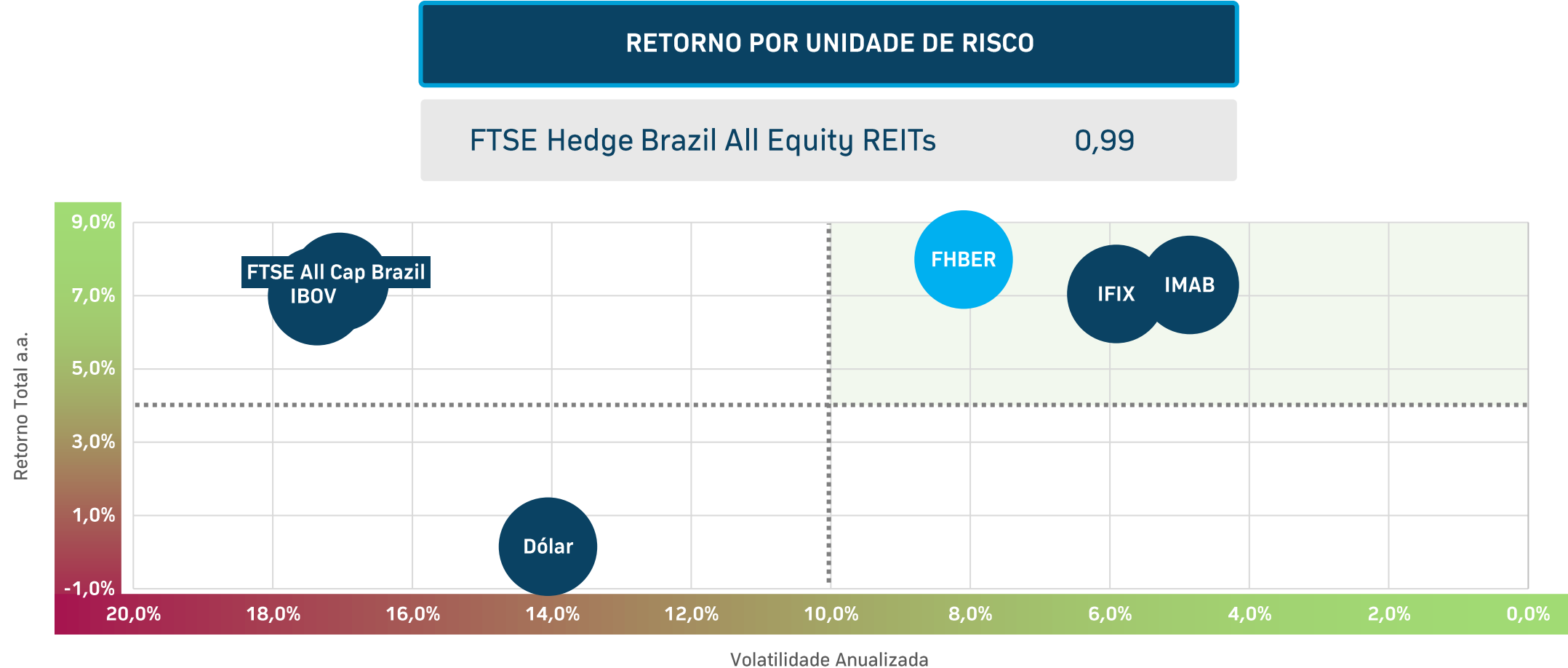
Índice de Tijolo: 8,5%
(IBOV: 23,2%)



Fonte: Bloomberg e Hedge Investments. Período de referência de 03/01/2011 a 30/09/2025. Todos os valores são calculados em reais. *Índice teórico que acompanha os FII's de tijolo no IFIX.

Risco X Retorno das Classes de Ativos

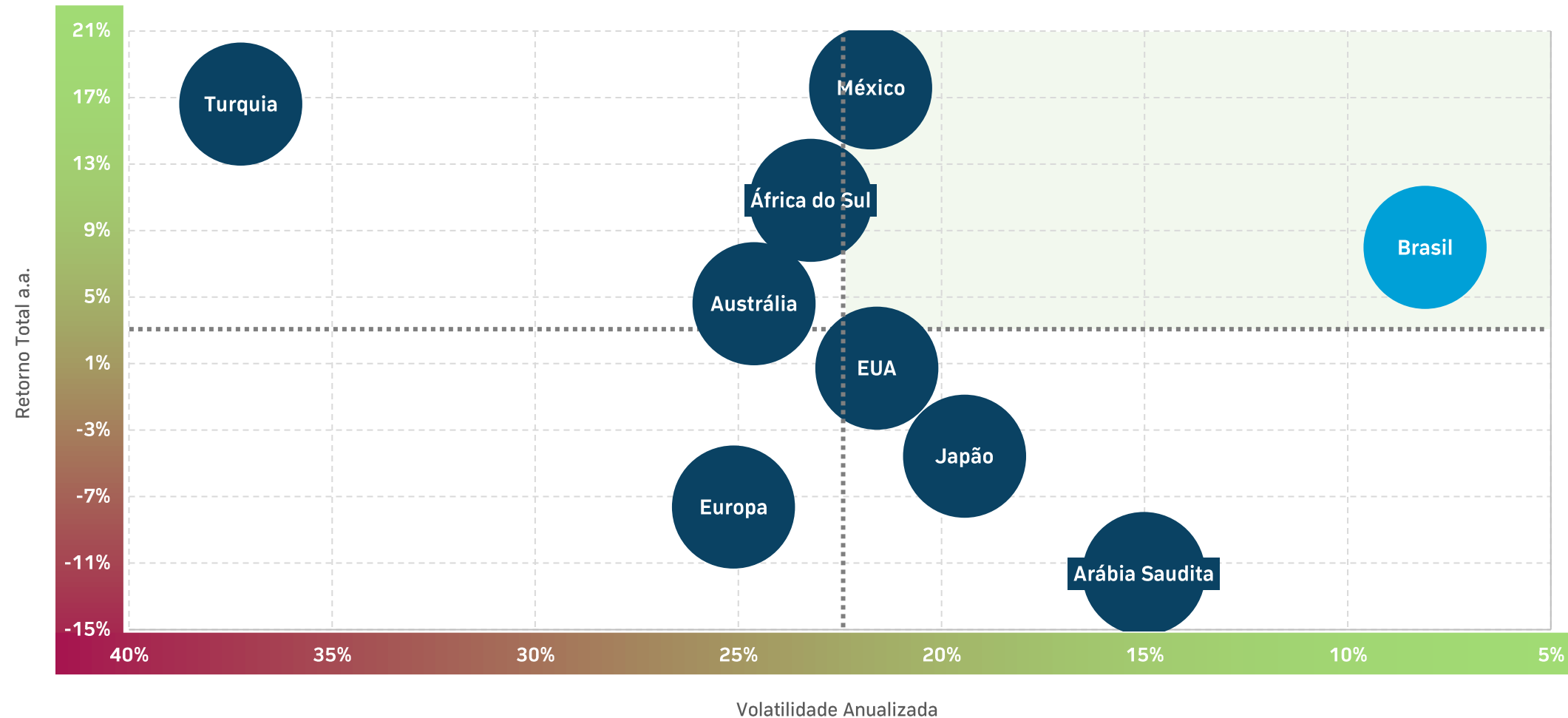
Maior retorno e menor risco que outras classes de ativo



Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments –Valores calculados em reais. Período de 20/09/2021 a 30/09/2025. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura.

Real Estate Global

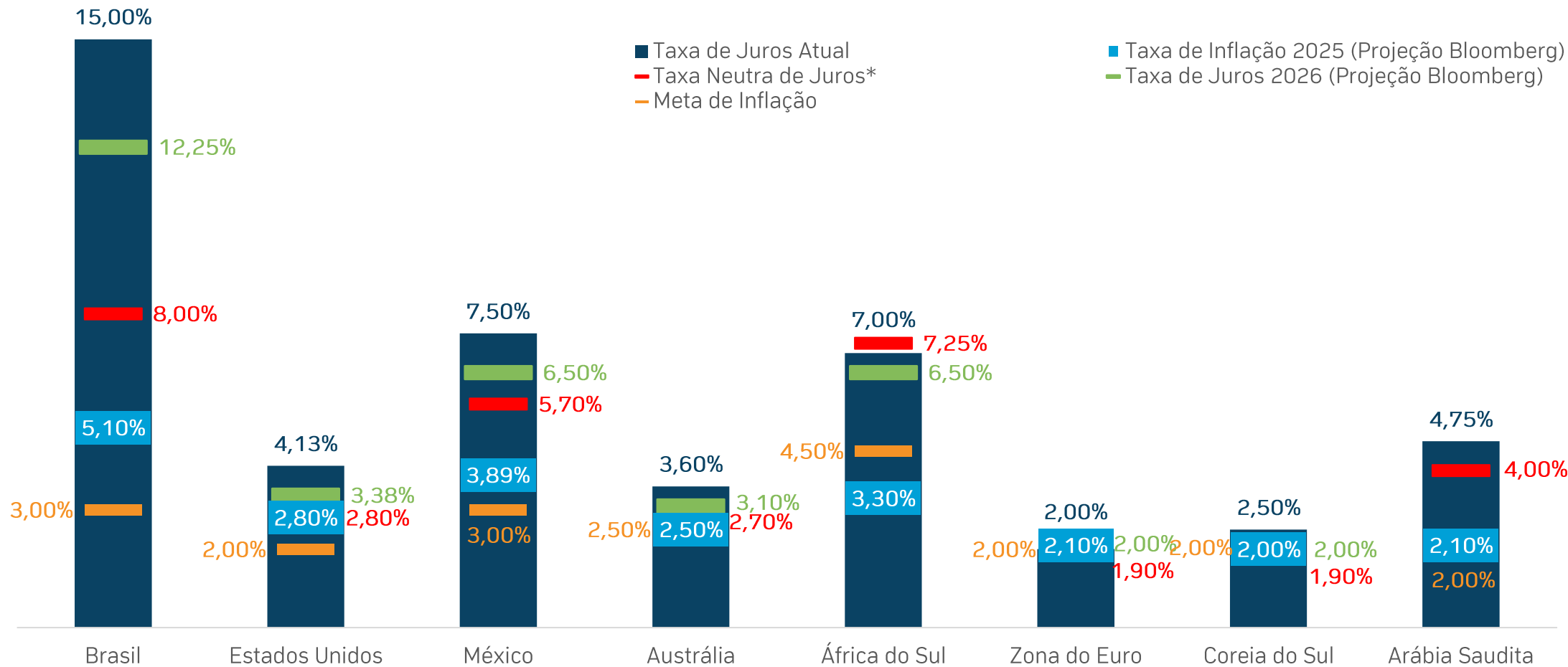
Brasil tem um dos setores imobiliários de melhor performance e maior resiliência do mundo



Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments –Valores calculados em reais. Período de 20/09/2021 a 30/09/2025. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura.

Perspectivas

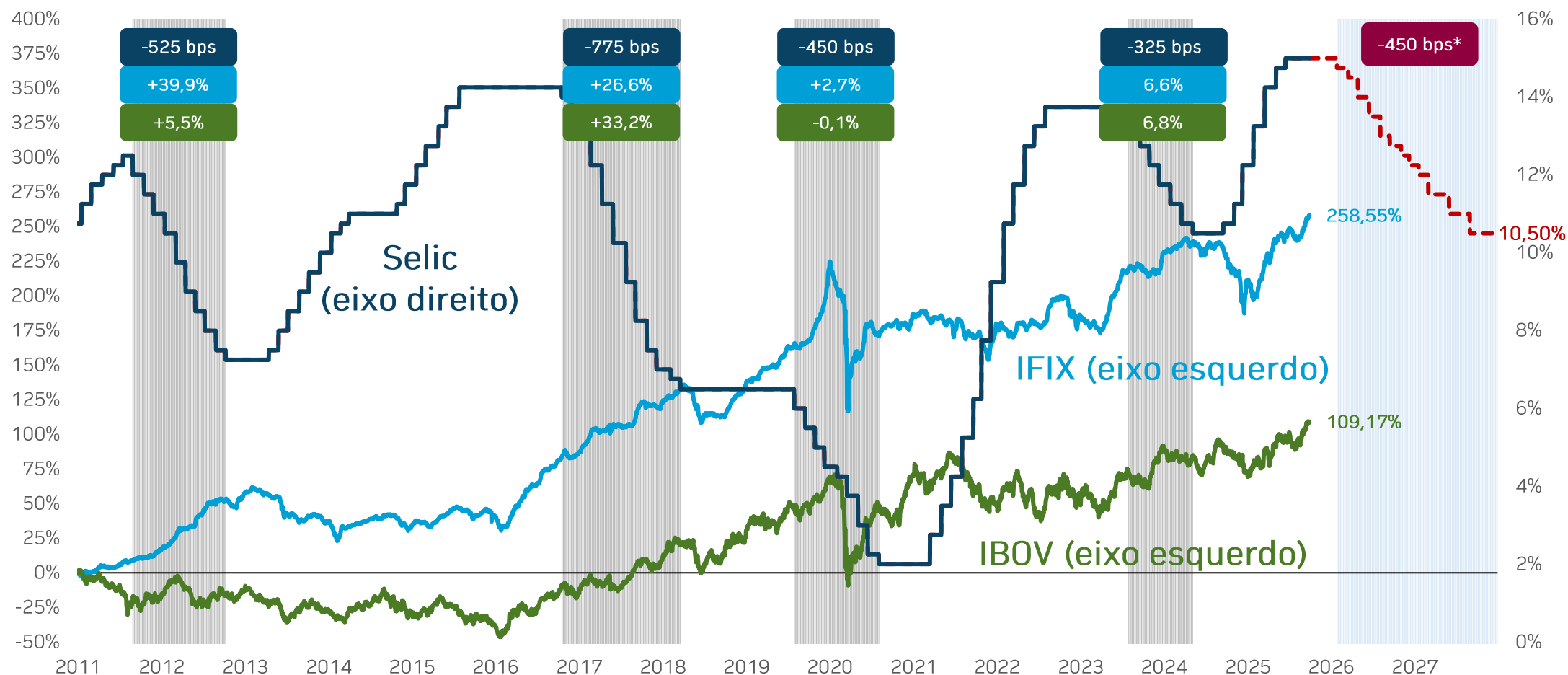
Poucos países têm tanto espaço para cortar juros quanto o Brasil



Fonte: Bloomberg, BCB, FED, Banxico, RBA, SARB, ECB, BoK. Dados de 16 de setembro de 2025. *Última taxa neutra de juros divulgada pelo respectivo Banco Central em termos nominais.

Perspectivas

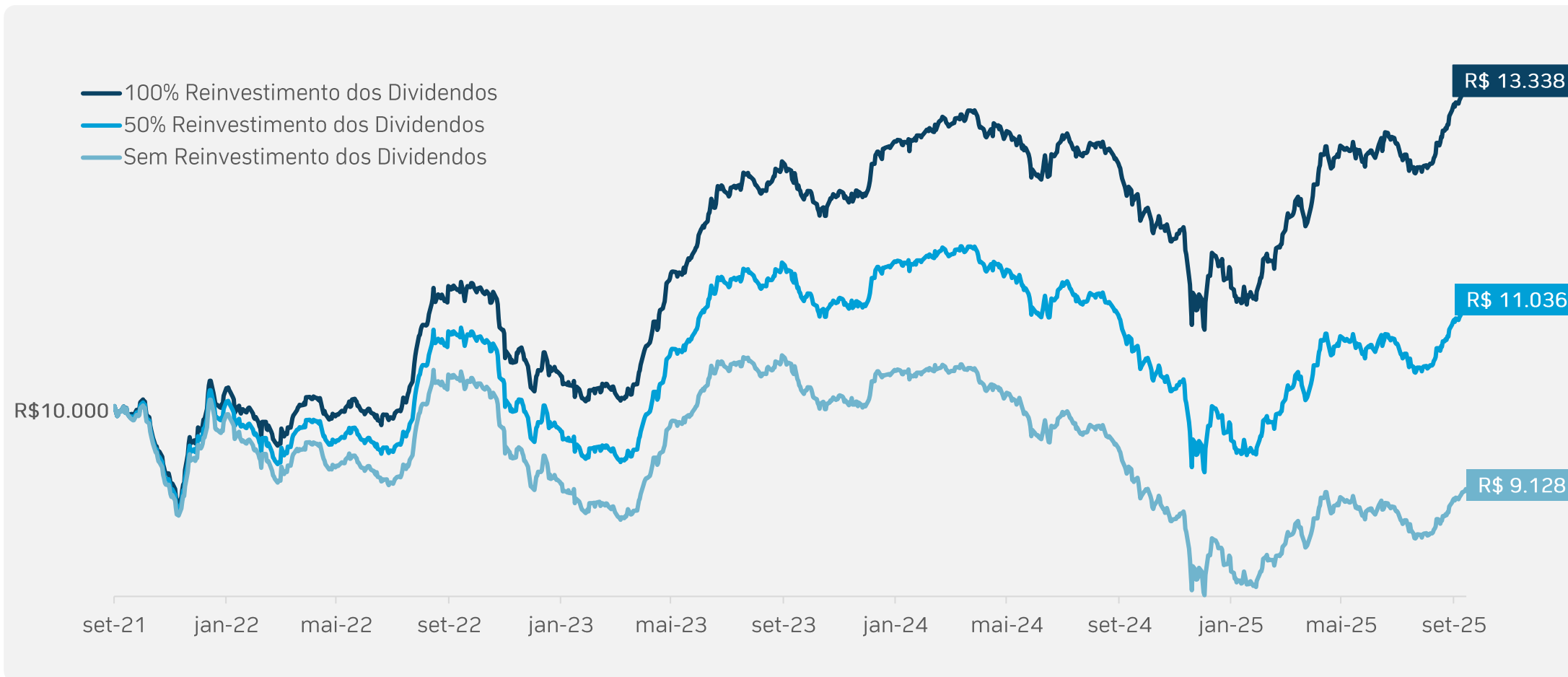
Os FIIs sobem, em média, 19% em ciclos de afrouxamento monetário



Fonte: Bloomberg, Bacen e Hedge Investments. Período de janeiro 2011 a setembro 2025. *Dados após 30/09/25, são projeções baseadas no relatório FOCUS do Banco Central

HERT11

Por que não paga dividendos?



Os resultados são líquidos da taxa global de 0,5% a.a.

Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments. Período de 20/09/2021 a 30/09/2025. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura.

A decorative graphic consisting of a grid of small, light gray dots arranged in a rectangular pattern, located in the upper right corner of the page.

■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br