

Setembro 2026

# hedge.

## INVESTMENTS

### Hedge Brazil 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

# Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios

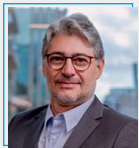


**André Freitas**  
CEO e CIO

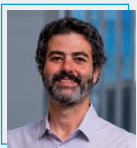
22 sócios  
em todas as linhas  
de negócio

e mais  
**45 colaboradores**  
compõem o time

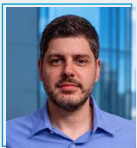
## GESTÃO



**Alexandre Machado**  
Shopping Centers



**João Toazza**  
Corporativo e Logístico



**Mauro Dahruj**  
FOF e Crédito



**Renan Campos**  
FOF e Crédito



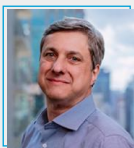
**Bruna Oliveira**  
Shopping Centers



**Elissa Terenzi**  
Corporativo e Logístico



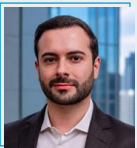
**Gustavo Tanganelli**  
Shopping Centers



**Marcelo Petto**  
Agro



**Luiz Abreu**  
Agro



**Nelson Melhado, CFA**  
Crédito



**Marcos Pimenta**  
Shopping Centers



**Juliana Zerbini**  
Shopping Centers



**Rafael Pini**  
Corp. e Logístico



**Gabriella Torres**  
Corp. e Logístico

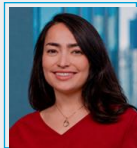
## ADMINISTRAÇÃO



**Cecilia Andrade, CFA**  
Administração Fiduciária



**Carolina Cruvinel**  
Middle Office



**Carolina Ribeiro**  
Serviços Qualificados



**Mariana Natale**  
Produtos



**Tais Santana**  
Controladoria

## DISTRIBUIÇÃO



**Felipe Freitas, CFA**  
Distribuição

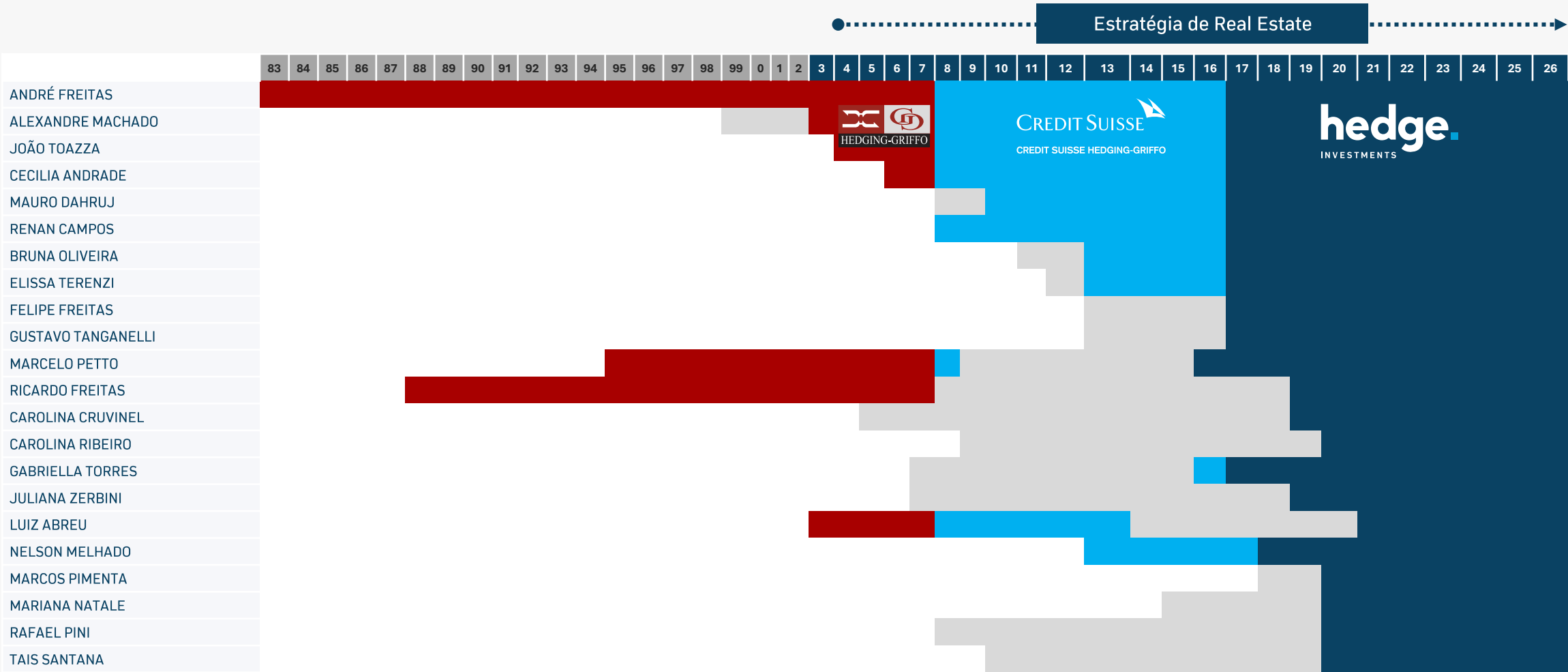
## CORPORATIVO



**Ricardo Freitas, COO**  
Jurídico, Compliance e Risco

# Histórico dos Sócios

Equipe com vasta experiência de mercado



# Grade de Fundos

| HEDGE INVESTMENTS<br>R\$ 12,1 bi                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Real Estate<br>R\$ 11,5 bi                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Alternative<br>R\$ 0,6 bi                                                                                                                                                              |
| Shopping Centers<br>R\$ 4,4 bi                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Valores Mobiliários<br>R\$ 2,8 bi                                                                                                                                                                                                                                                                         | Logística<br>R\$ 2,3 bi                                                                                                                                                                                   | Corporativo   Residencial<br>R\$ 1,9 bi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Multimercado   Agro<br>R\$ 0,6 bi                                                                                                                                                      |
| <b>HGBS11</b><br>Hedge Brasil Shopping<br><br><b>ATSA11</b><br>Atrium Shop. Sto. André<br><br><b>FIGS11</b><br>General Shopping<br><br><b>WPLZ11</b><br>Shopping West Plaza<br><br><b>HPDP11</b><br>Shop. Parque D. Pedro<br><br><b>FLRP11</b><br>Floripa Shopping<br><br><b>FVPQ11</b><br>Via Parque Shopping | <b>HFOF11</b><br>Hedge TOP FOFII 3<br><br><b>HREC11</b><br>Recebíveis Imobiliários<br><br><b>SEED11</b><br>Hedge Seed FII<br><br><b>TOP FOF FIM</b><br>FOF Imobiliário<br><br><b>HOPP11</b><br>Opportunities<br><br><b>HGPR11</b><br>Hedge Crédito Renda +<br><br><b>HERT11</b><br>Hedge Equity REITs ETF | <b>HLOG11</b><br>Hedge Logística<br><br><b>HGBL11</b><br>Hedge Brasil Logístico<br><br><b>PQAG11</b><br>Parque Anhanguera<br><br><b>HDEL11</b><br>Desenv. Logístico¹<br><br><b>HRDF11</b><br>Hedge Realty | <b>HJCT11</b><br>Hedge JHSF Prime Offices<br><br><b>CJCT11</b><br>Cidade Jd. Cont. Tower<br><br><b>H0FC11</b><br>Hedge Office Income<br><br><b>PRSV11</b><br>Presidente Vargas<br><br><b>HDOF11</b><br>Hedge Design Offices<br><br><b>YEES11</b><br>Habitações Econômicas<br><br><b>HAAA11</b><br>Hedge AAA<br><br><b>HPDR11</b><br>Hedge Paladin Residencial | <b>HAI FIM CP</b><br>Alternative Investments<br><br><b>PREV REAL ESTATE FIM</b><br>Prev Icatu<br><br><b>HCRA11</b><br>Direitos Creditórios<br><br><b>FIAGRO PAR</b><br>Multiestratégia |

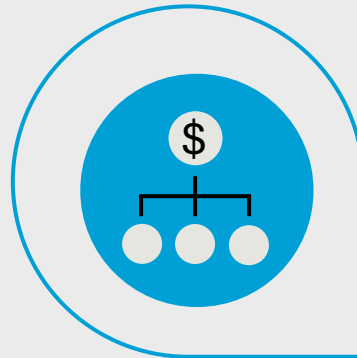
# Exchange Traded Fund: ETF

# 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.



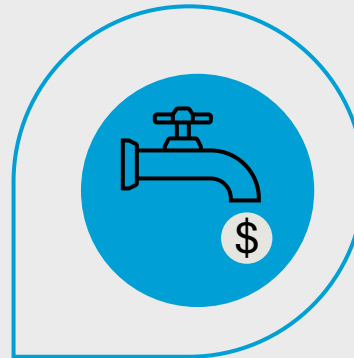
## Transparência

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



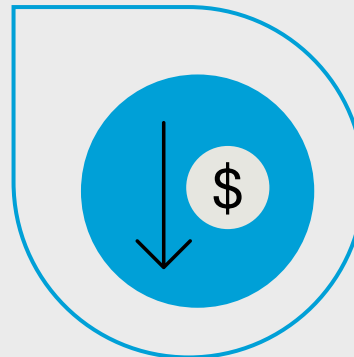
## Liquidez

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\$ 136,7 bi

Patrimônio Líquido

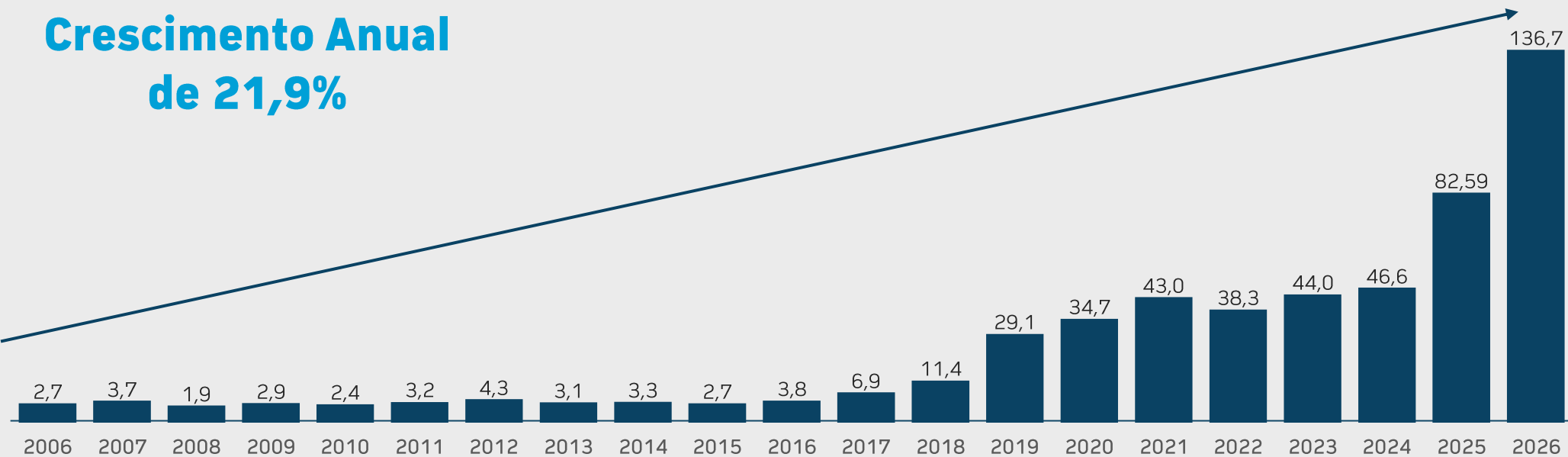
225

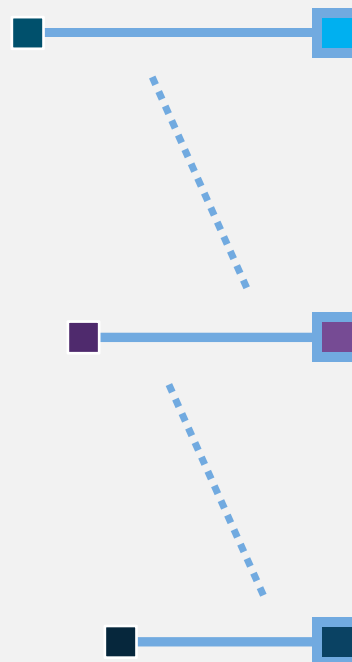
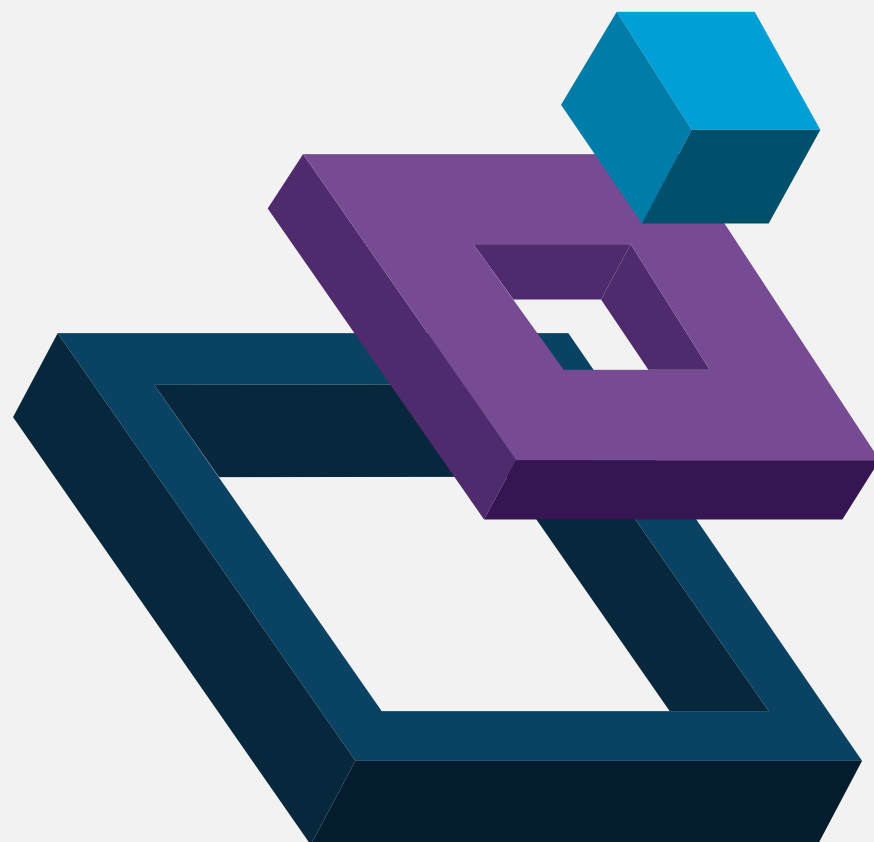
Número de ETFs listados

20

Número de Gestoras

Crescimento Anual  
de 21,9%





## 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

# **HERT11 (Hedge Brasil Equity REITs)**

# 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.

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.

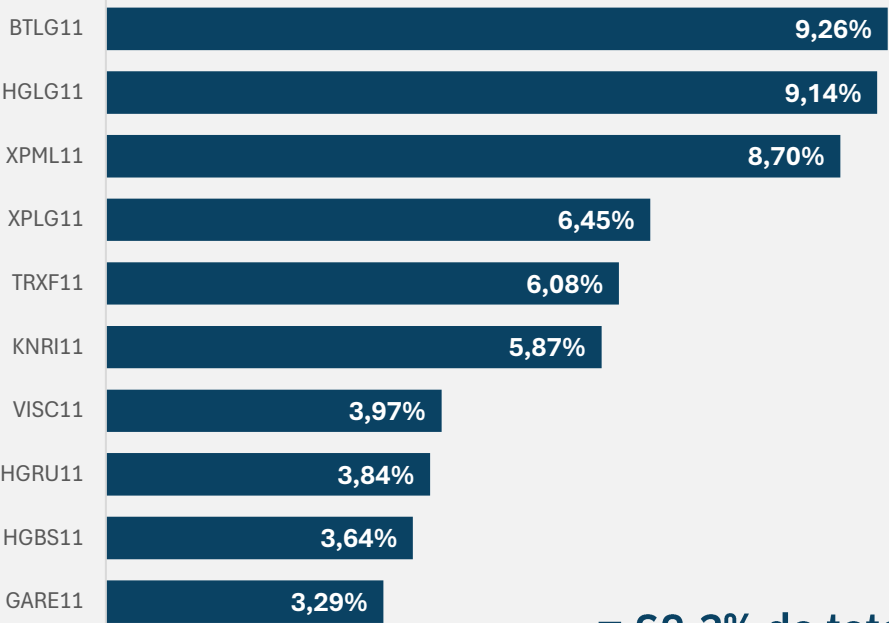
|                             |                                                        |                                |                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Ticker                      | 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: FIIs de tijolo com maior capitalização de mercado e liquidez

36 Número Total de Ativos

## 10 Maiores Posições



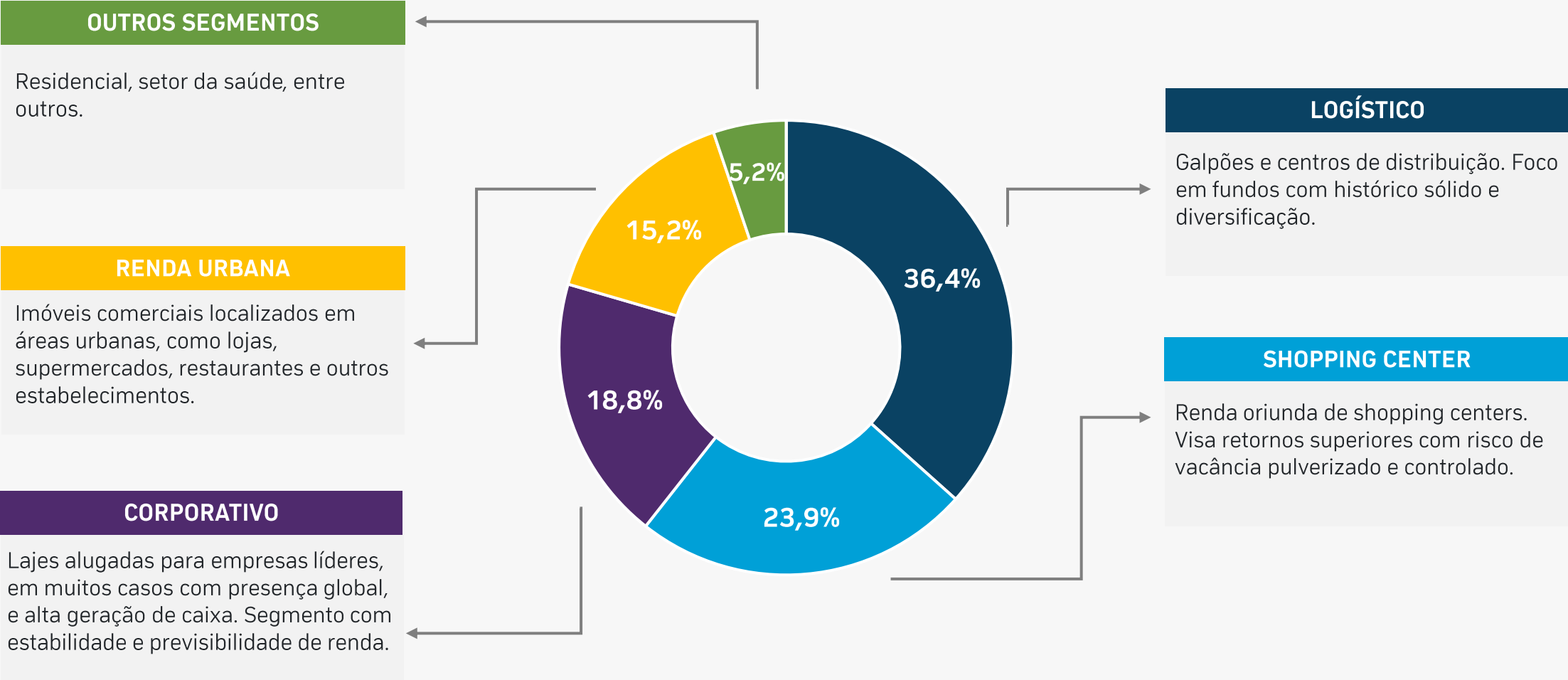
= 60,2% do total

## Maiores Gestoras

|                                                                                                |        |                                                                                                                                                                                                             |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  PATRIA     | 21,36% |                                                                                                                          | 15,44% |
|  btgpactual | 11,64% | Kinea                                                                                                                                                                                                       | 6,75%  |
| trx                                                                                            | 6,08%  |                                                                                                                          | 5,85%  |
|  HSI      | 3,75%  |  <br>Safr <span>SA</span> ALIANZA | 28,55% |

# Estratégia do ETF

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



Caraterísticas principais

| Premissas                                |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Mkt. Cap Teórico do Índice de Referência | R\$ 75.335.076.048 |
| 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

506k

Liquidez Implícita Diária em  
Lotes de Integralização

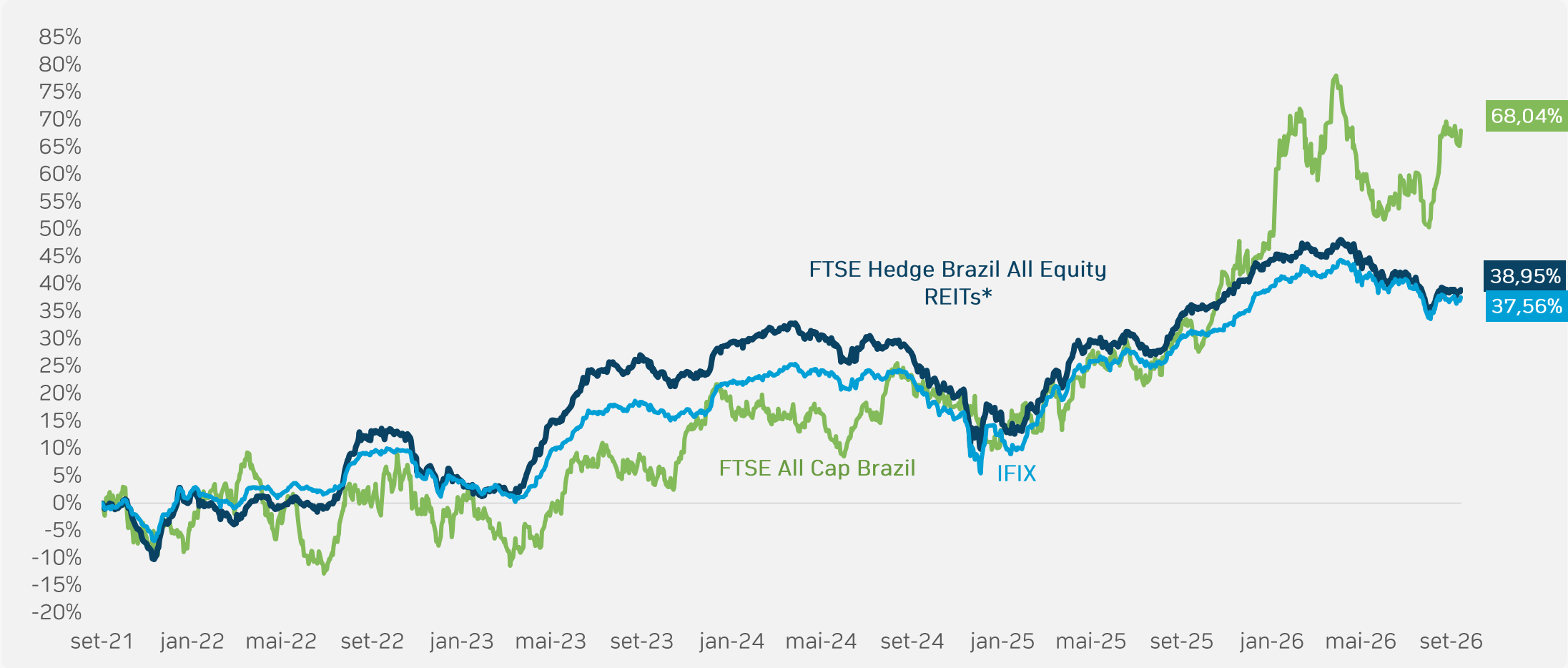
20

Liquidez Implícita  
Diária (R\$)

R\$ 10,5mm

Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments. Data-base 30/09/2026. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência e não constituem promessa de rentabilidade futura.

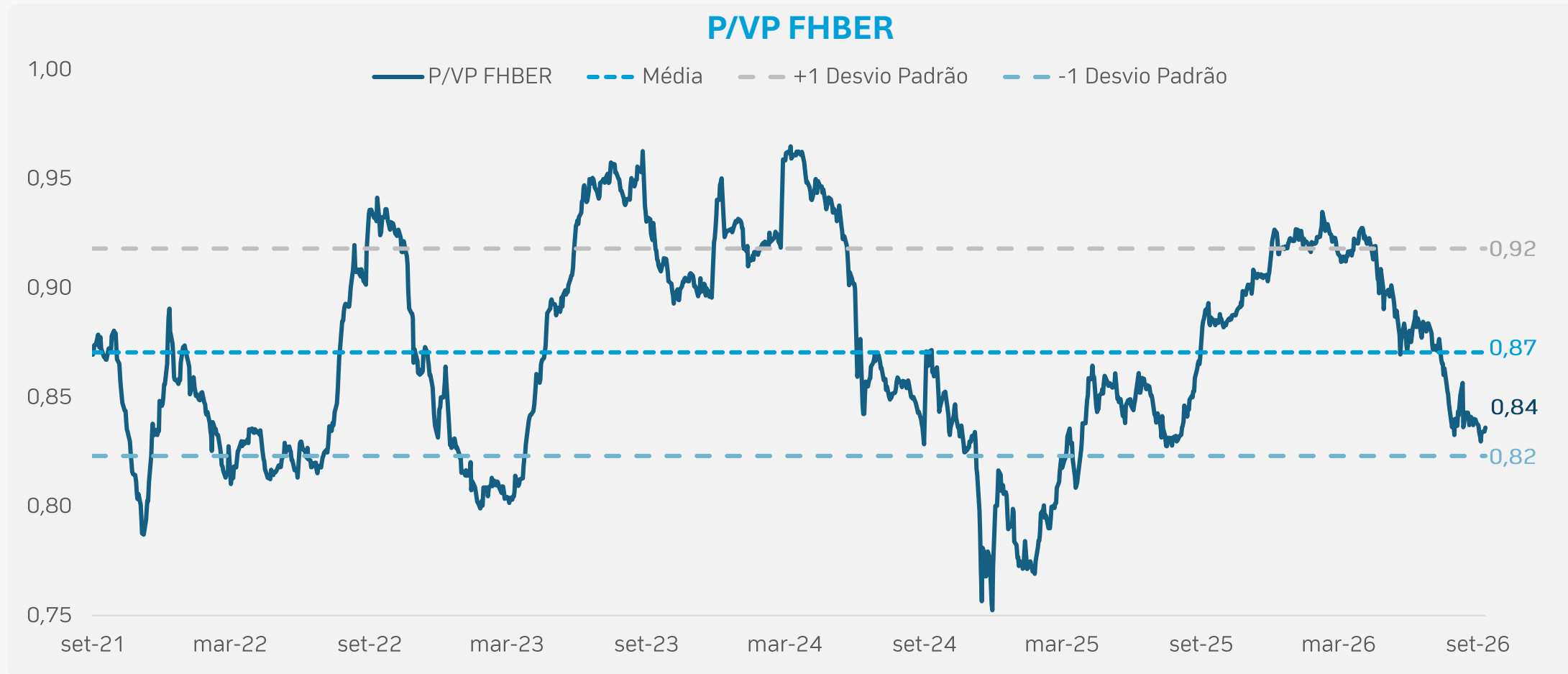
Retorno total



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

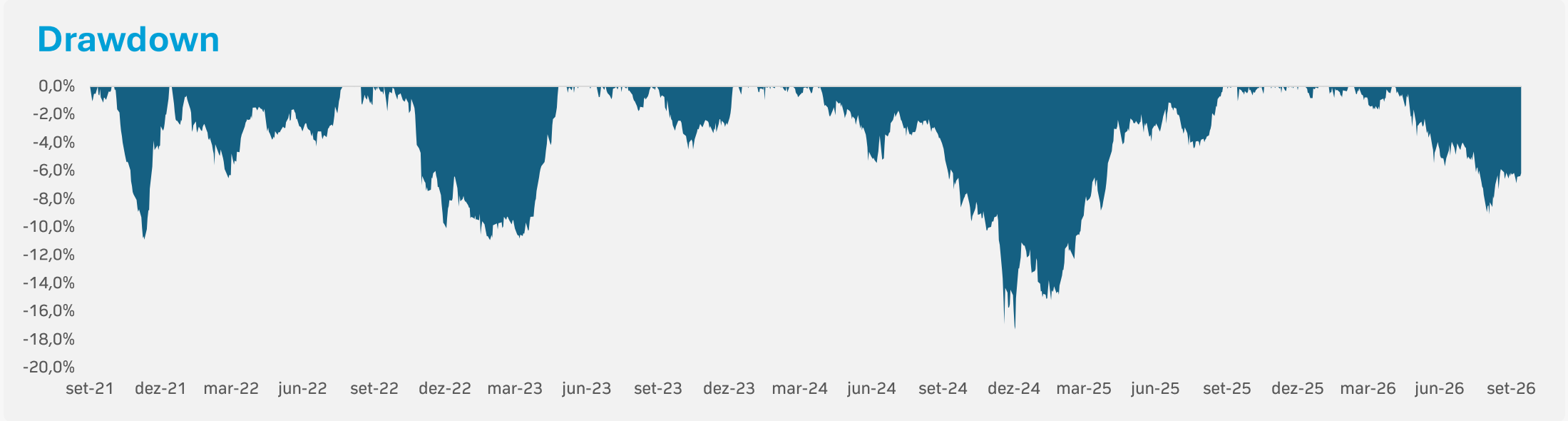
Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments. Período de 20/09/2021 a 30/09/2026. \*Considera o reinvestimento de dividendos. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura.

Cesta que compõe o FHBER negocia abaixo do valor patrimonial



Parâmetros de risco e retorno

|                                         |                                 |                                                           |
|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Retorno Total Acumulado</b><br>39,0% | <b>Dividend Yield*</b><br>11,0% | <b>Retorno por Unidade de Risco</b><br>0,87               |
| <b>Volatilidade Anualizada</b><br>7,8%  | <b>VaR</b><br>-0,86%            | <b>Stress Test</b><br>(Greve dos Caminhoneiros)<br>-11,4% |



Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments. Período de referência de 20/09/2021 a 30/09/2026. 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: 307,9%  
(IBOV: 166,3%)

**Retorno Anualizado**  
Índice de Tijolo: 9,9%  
(IBOV: 6,4%)

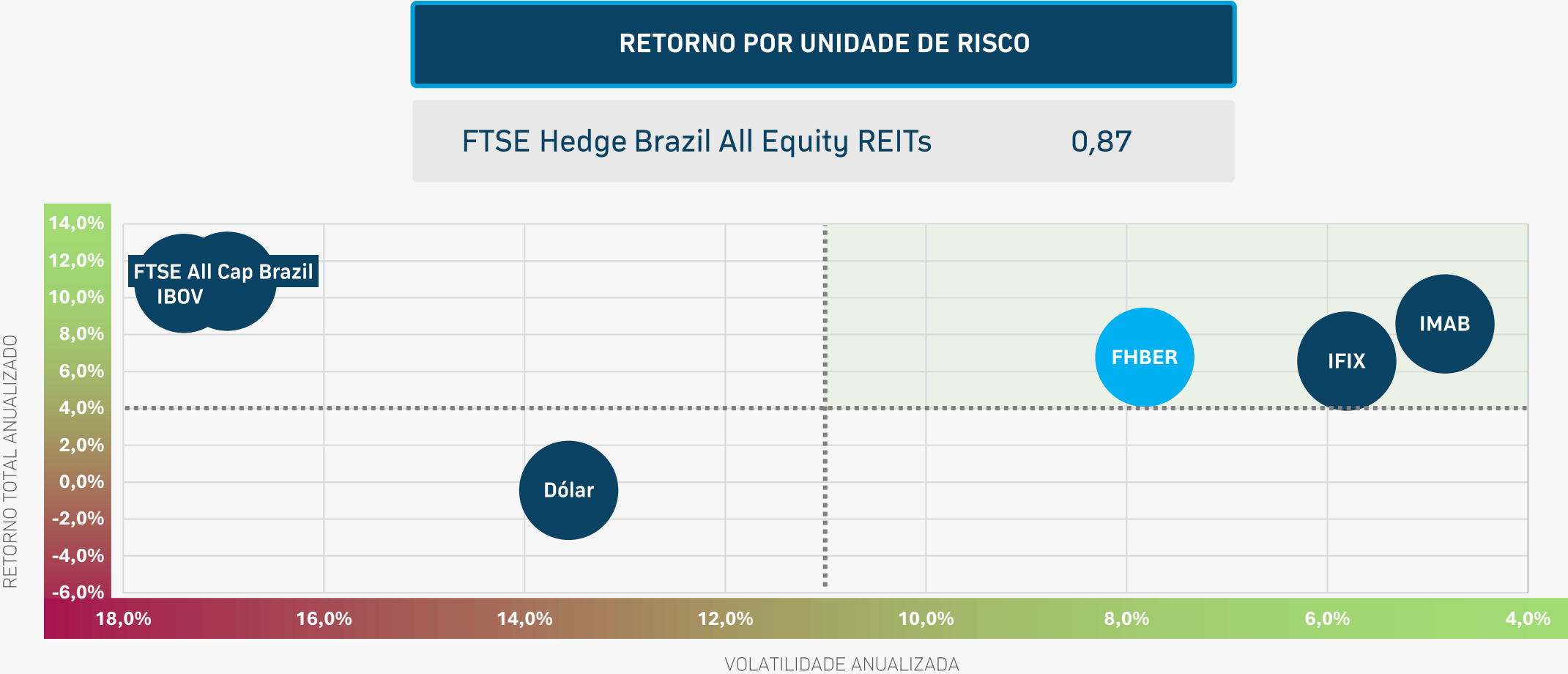
**Volatilidade**  
Índice de Tijolo: 8,4%  
(IBOV: 22,9%)



Fonte: Bloomberg e Hedge Investments. Período de referência de 03/01/2011 a 30/09/2026. 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

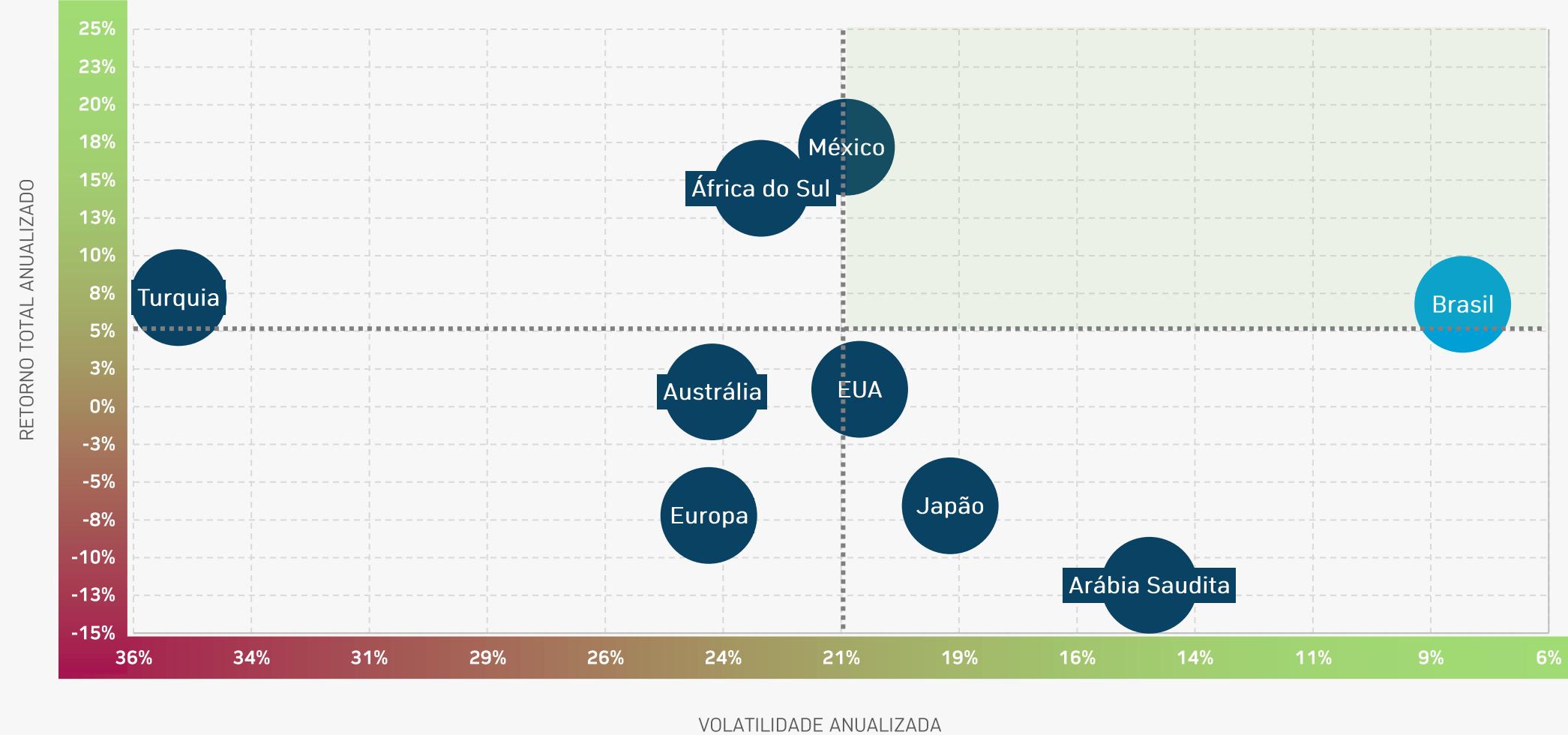
Maior retorno e menor risco que outras classes de ativo



Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments –Valores calculados em reais. Período de 20/09/2021 a 30/09/2026. 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

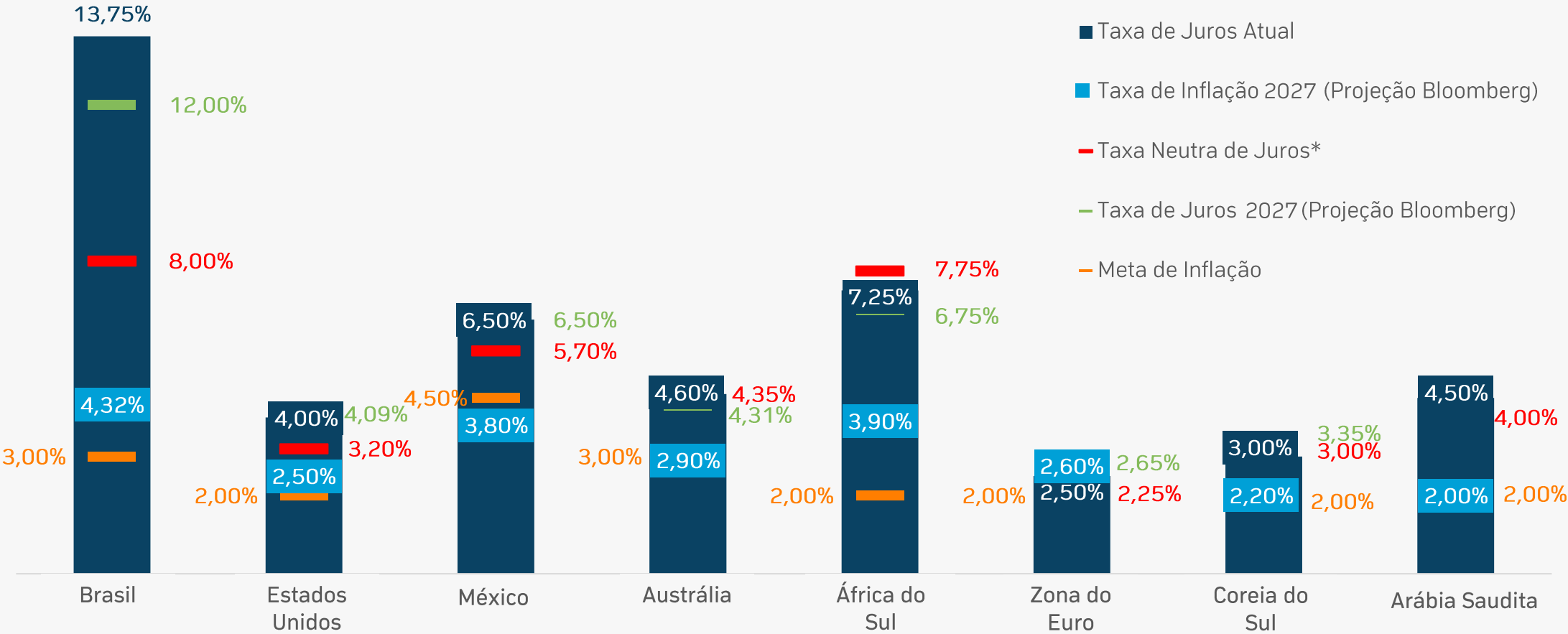
Brasil tem um dos setores imobiliários de melhor performance e maior resiliência do mundo



Fonte: Bloomberg, FTSE Russell e Hedge Investments –Valores calculados em reais. Período de 20/09/2021 a 30/09/2026. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura.

# Perspectivas

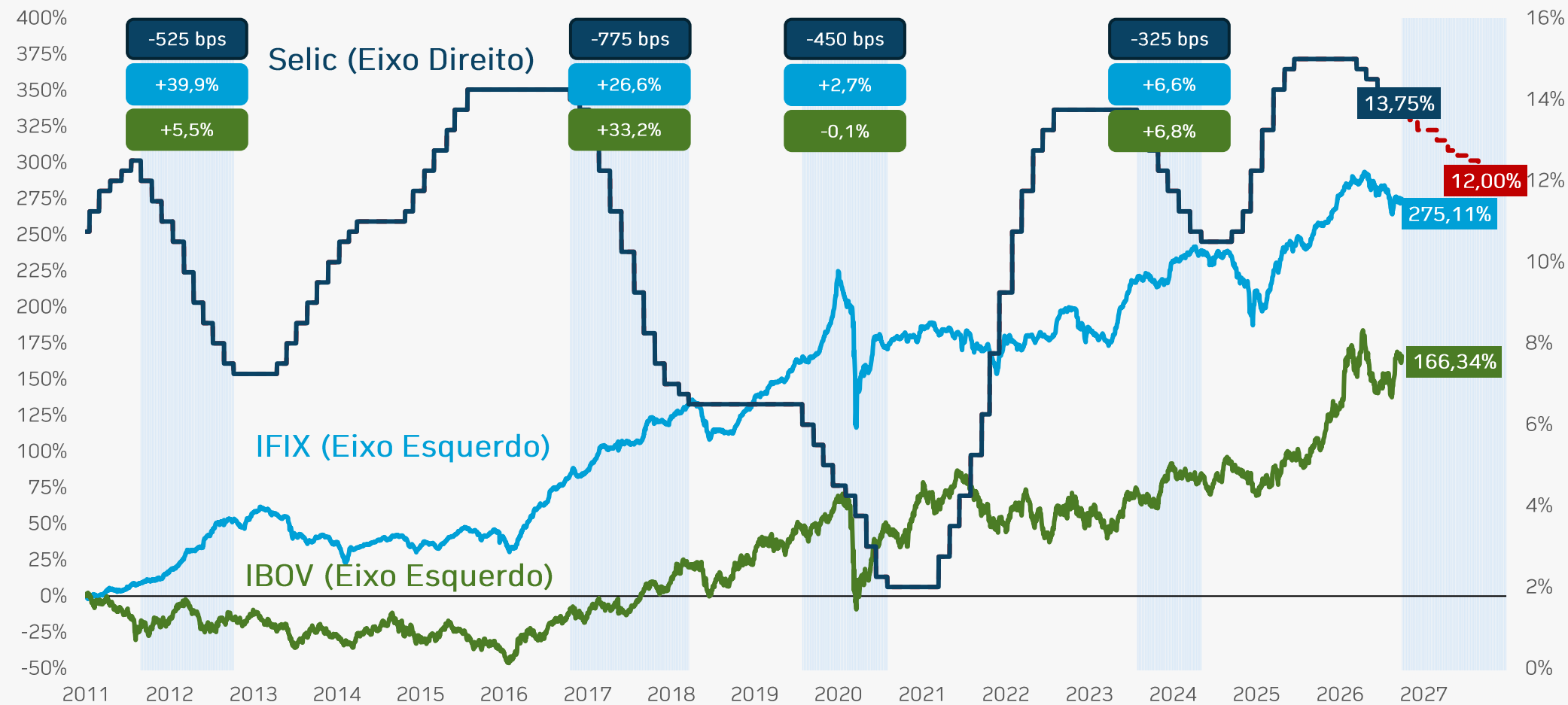
Poucos países têm tanto espaço para cortar juros quanto o Brasil



Fonte: Bloomberg, BCB, FED, Banxico, RBA, SARB, ECB, BoK. Dados de 16 de outubro de 2026. \*Última taxa neutra de juros divulgada pelo respectivo Banco Central em termos nominais.

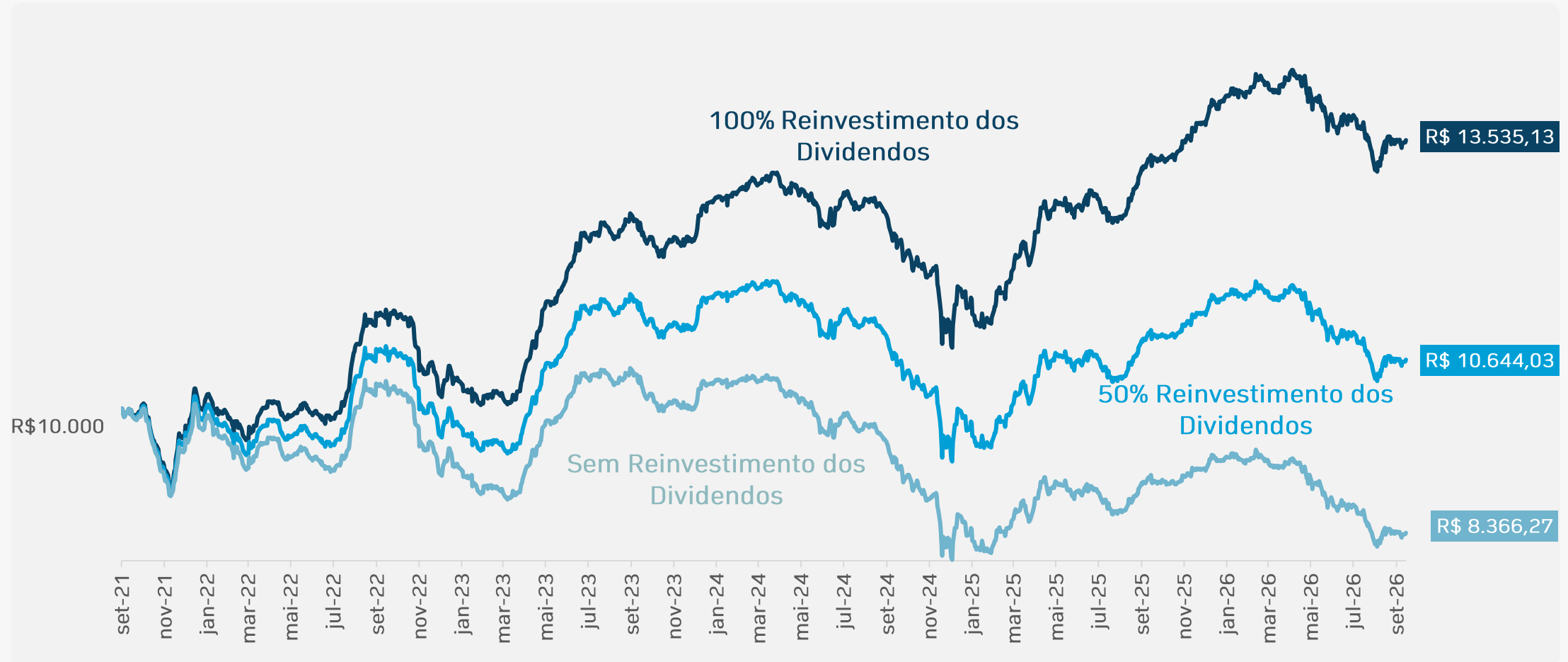
# Perspectivas

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



Fonte: Bloomberg, Bacen e Hedge Investments. Período de janeiro 2011 a outubro 2026. \*Dados após 16/10/26, são projeções baseadas no relatório FOCUS do Banco Central

## 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 30/09/2026. As métricas do ETF são hipotéticas, pois fazem alusão a seu índice de referência. As mesmas não constituem promessa de rentabilidade futura.



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

**[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)**



Instagram



LinkedIn



Youtube



WhatsApp Community