



AGOSTO 2021

Hedge Brasil Shopping FII

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.

■
RESULTADOS
HGBS 2T21



○ CENÁRIO MACRO

- Variação nos indicadores de referência
- Retorno e volatilidade das classes dos ativos
- Prêmio dos FII sobre a renda fixa
- Mercado de fundos imobiliários

○ O MUNDO DOS SHOPPING CENTERS

- Impactos pandemia no setor em 2020 e 2021
- Indicadores operacionais do portfólio

○ *ECONOMICS* DO HGBS11

- Indicadores financeiros
- Composição do patrimônio líquido
- Rentabilidade histórica

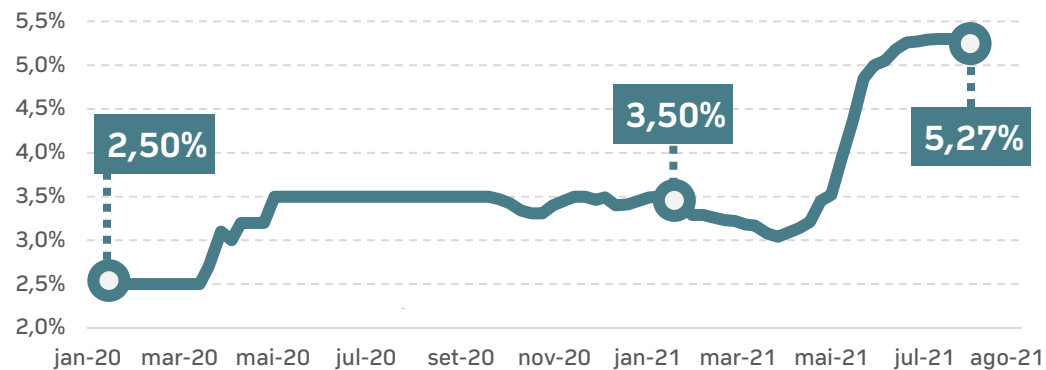
○ PERGUNTAS E RESPOSTAS



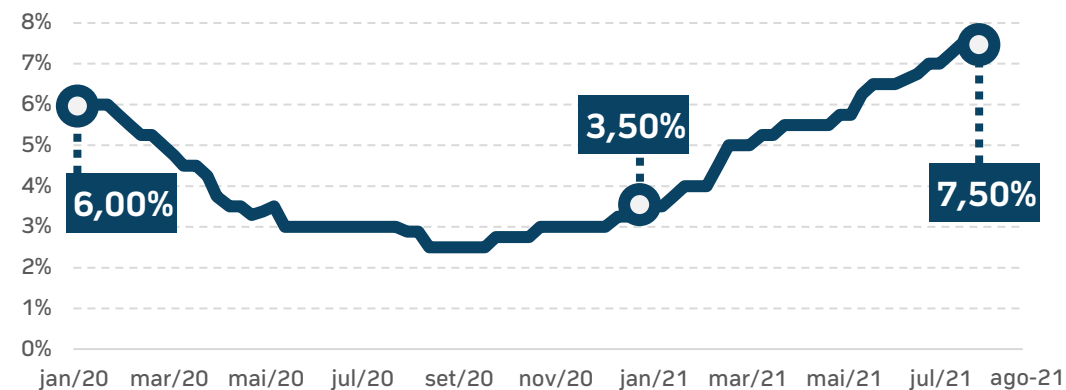
Variação nos indicadores de referência

Revisões das expectativas de mercado

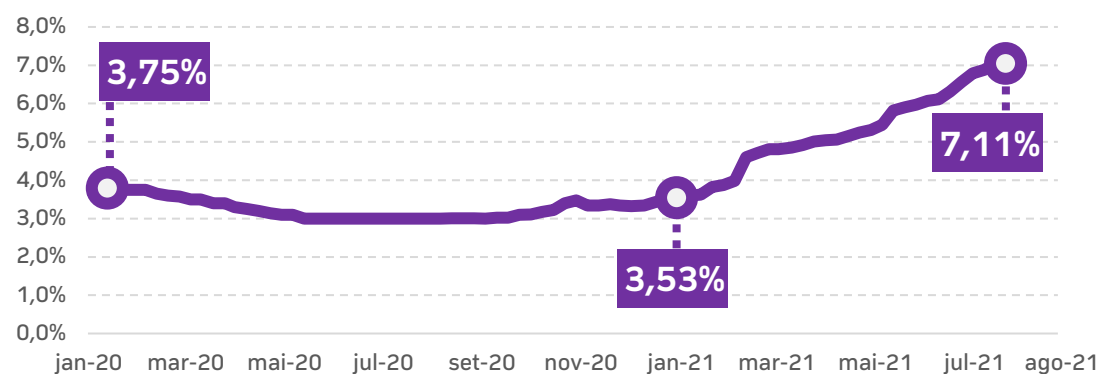
PIB 2021 (% de crescimento)



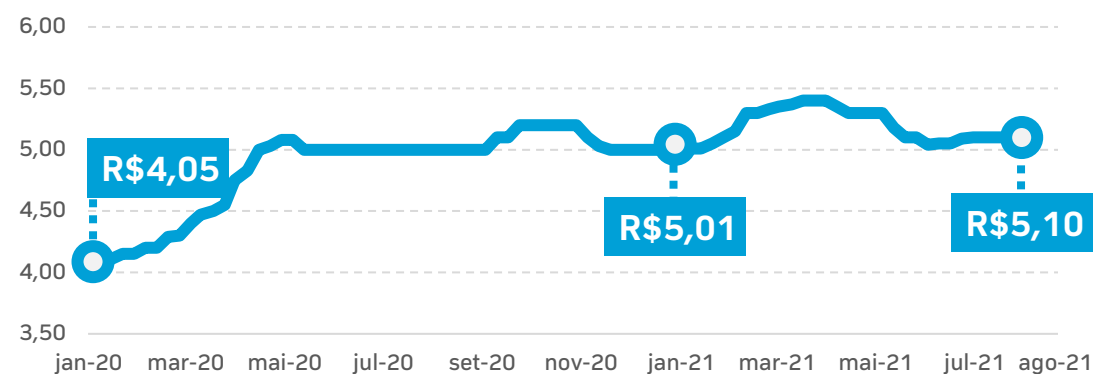
Expectativa taxa SELIC (final de 2021 - % a.a.)



IPCA 2021 – FOCUS (% a.a.)



Taxa de câmbio (final de 2021 - R\$/US\$)



Fonte: Boletim Focus – Banco Central IBGE – 20/08/2021

Retorno e volatilidade das classes dos ativos

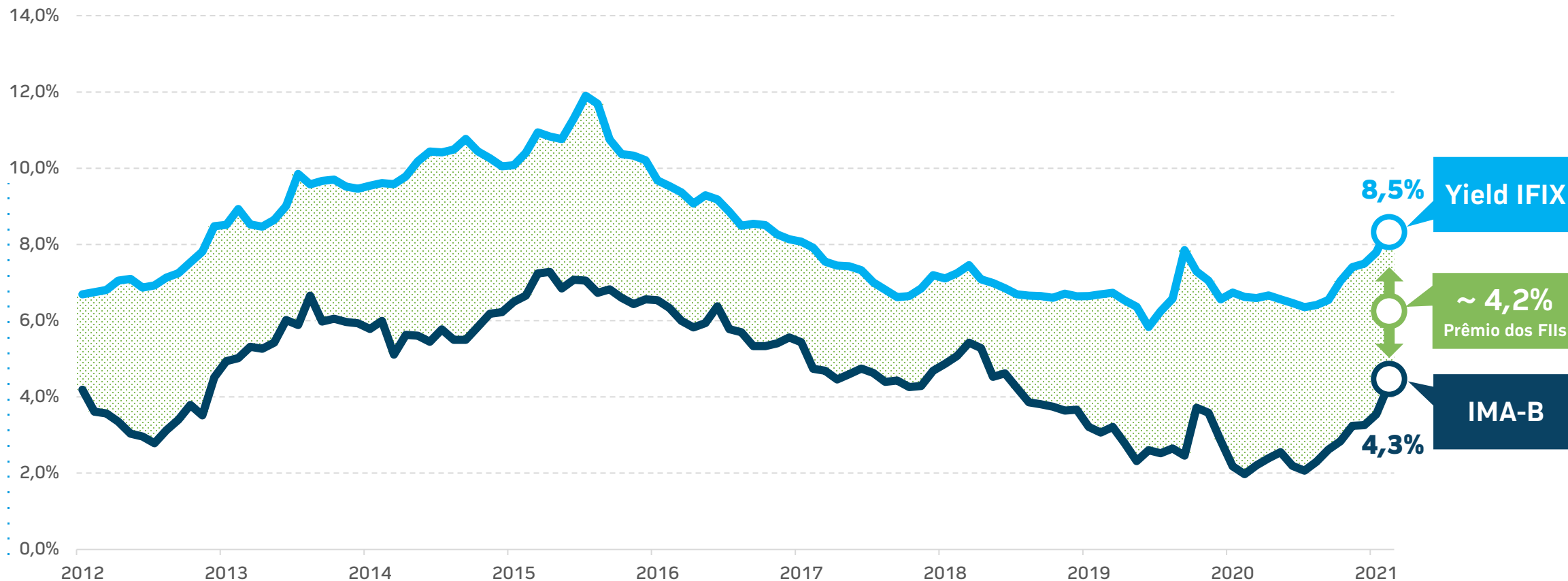
Relação risco x retorno adequada

	RETORNO 2019	RETORNO 2020	RETORNO 2021	VOLATILIDADE 2019	VOLATILIDADE 2020	VOLATILIDADE 2021
DÓLAR	4,02%	28,93%	4,44%	11,05%	20,23%	16,30%
CDI	5,96%	2,76%	1,91%	0,04%	0,06%	0,06%
IFIX	35,98%	-10,24%	-5,74%	4,18%	20,98%	5,17%
IBOV	31,58%	2,92%	-0,81%	17,97%	45,28%	20,65%
IMOB	70,60%	-24,27%	-19,77%	22,47%	62,45%	32,02%

Fonte: Hedge, B3 e Económica. Até 20/08/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Prêmio dos FII sobre a renda fixa

A classe de ativos permanece competitiva



Fonte: Hedge, Bloomberg, Economática. Até 20/08/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Breakdown retorno total do IFIX

Variação por segmento

SEGMENTO	Retorno 2021	Retorno 2020	Participação no IFIX	P/B atual
CRI	4,00%	3,80%	33,80%	1,05
Renda Urbana	-4,00%	-9,20%	6,50%	1,02
IFIX	-5,74%	-10,20%	100,00%	0,95
Logístico /Industrial	-8,60%	-5,20%	17,80%	0,96
Shopping	-9,30%	-19,30%	9,00%	0,87
Corporativo	-9,80%	-12,30%	13,90%	0,81
Outros*	-10,20%	-4,40%	9,50%	0,91
FOFII	-14,80%	-11,90%	9,50%	0,87

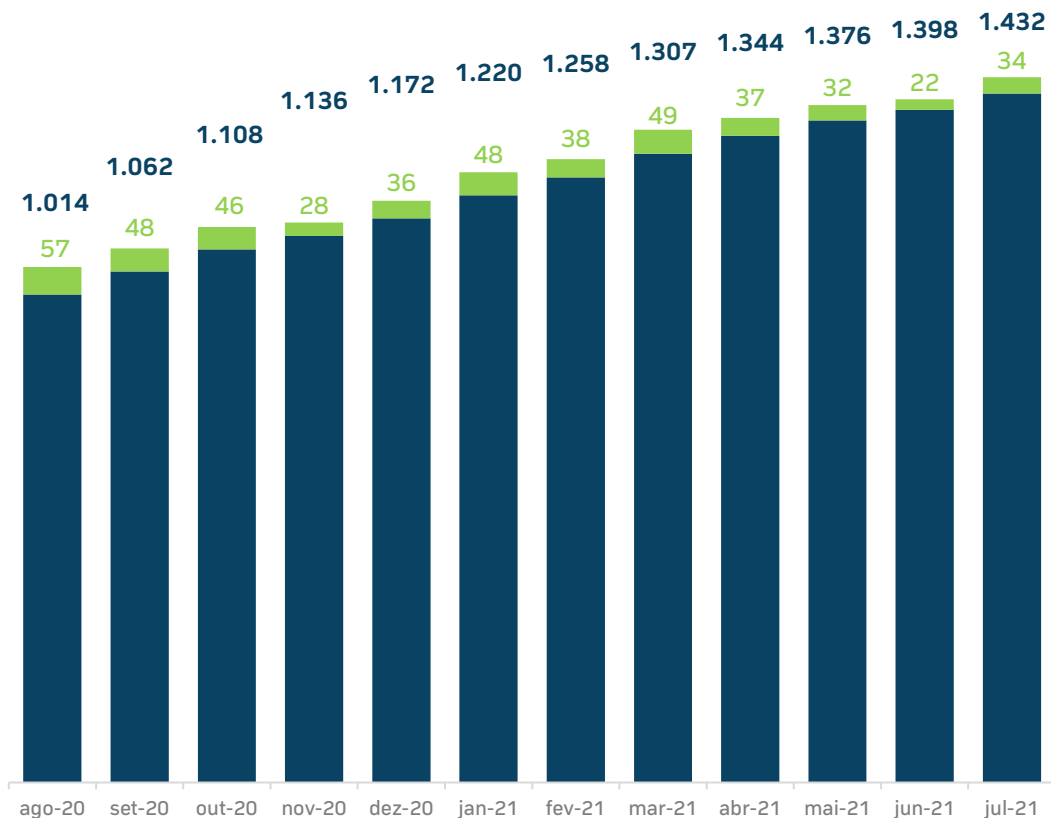
* "Outros" incluem Agro, Desenvolvimento, Educacional, Hotéis e Híbrido

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 20/08/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

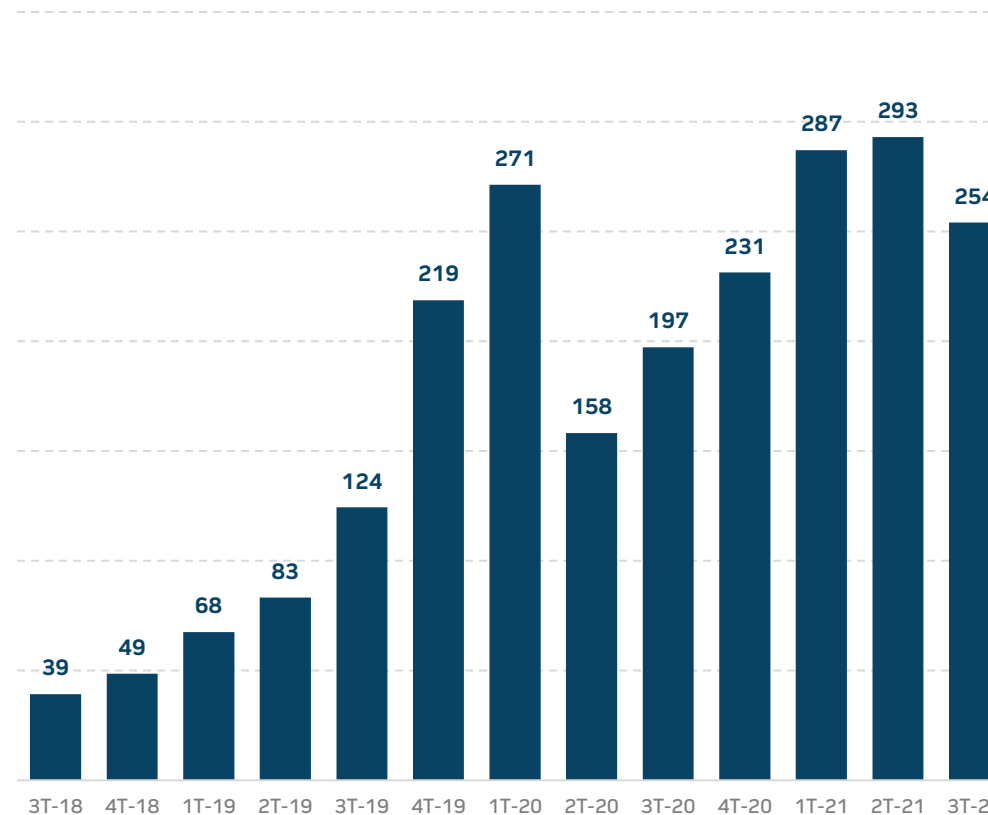
Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

Evolução no número de investidores (milhares)



Evolução na média diária de negociação (R\$ MM)



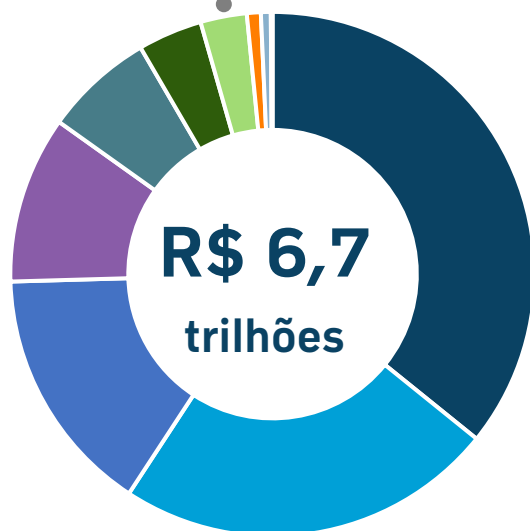
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 30/07/2021.

Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

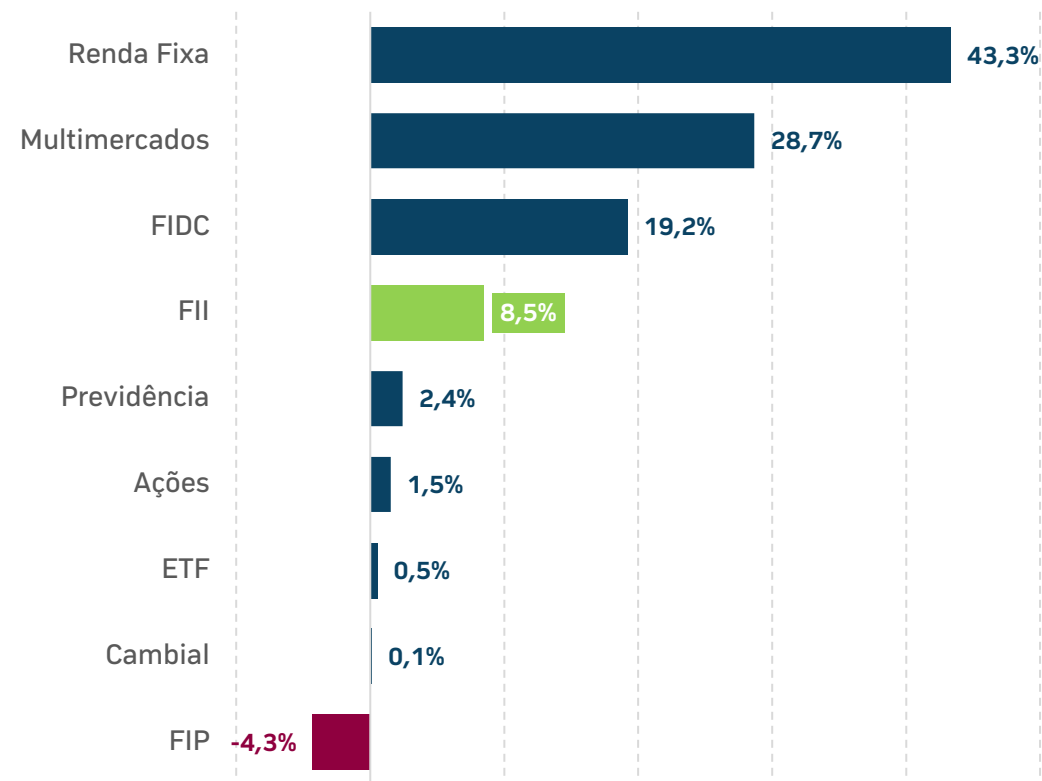
Apesar de representar 2,9% da indústria de fundos...

Fundo de Investimentos Imobiliários **2,9%**



Renda Fixa	35,5%
Multimercados	23,7%
Previdência	15,5%
Ações	10,6%
FIP	6,5%
FIDC	3,8%
FII	2,9%
Off-shore	0,9%
ETF	0,6%
Cambial	0,1%

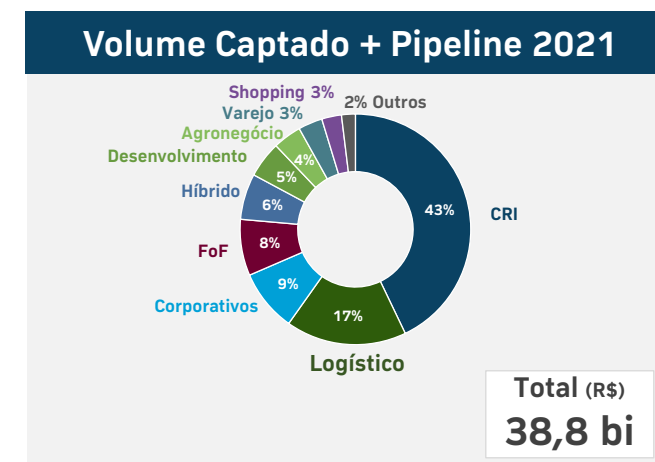
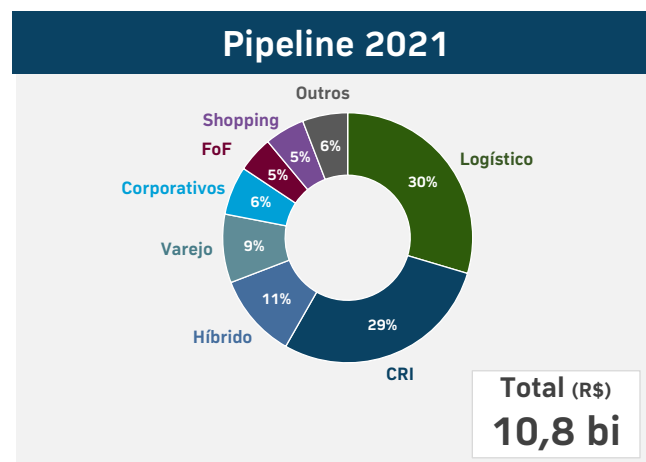
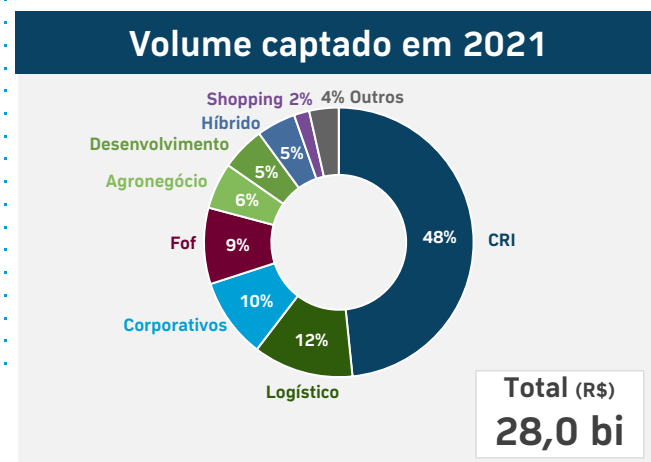
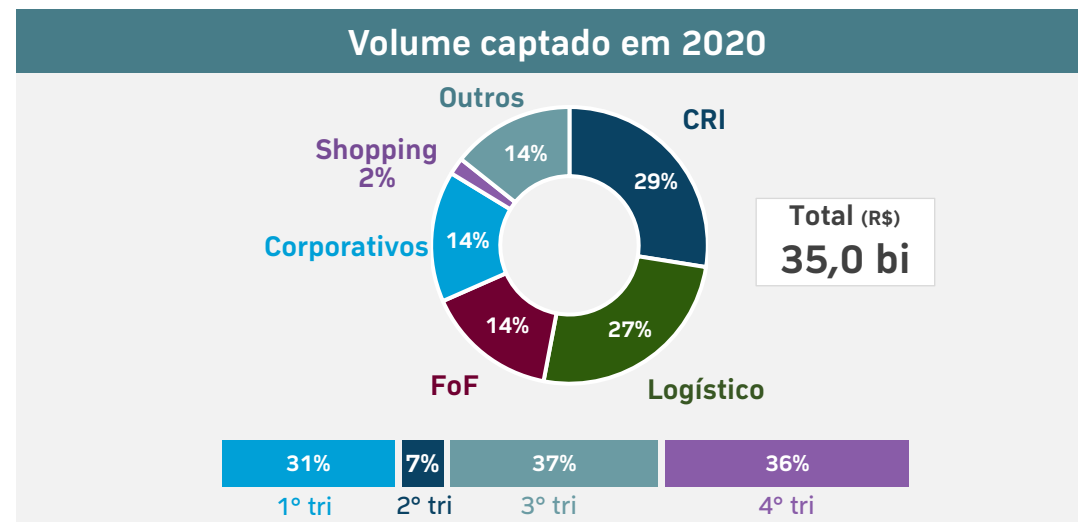
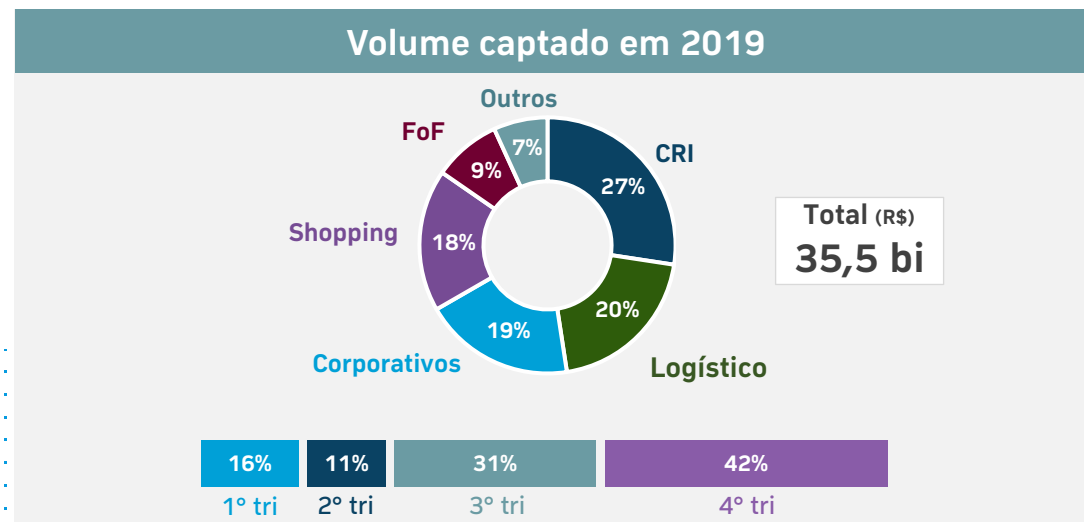
...os FIIs representaram 8,5% da captação líquida em 2021



Fonte: Hedge e Anbima. Até 30/07/2021.

Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos



Fonte: CVM

Indústria de Fundos Imobiliários

Impactos nos preços após chegada da pandemia

Ativo/Índice	Retorno 2020	Retorno 1S 21	Retorno 2021*
Ibovespa	+2,9%	+6,5%	-0,8%
IFIX	-10,2%	-4,0%	-5,7%
FIs de Shopping de Portfólio	-20,0%	-6,0%	-9,4%
IMOB	-24,3%	-7,0%	-19,8%
HGBS	-25,6%	-5,3%	-10,1%
Empresas de Shopping do IMOB	-36,3%	+3,1%	-5,9%

Fonte: Hedge, B3 e Económica. *Até 20/08/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Mercado de fundos imobiliários

Yield de FIIs de Shopping* sobre a cota patrimonial do fechamento do ano anterior

Ativo/Índice	Yield 1º S 2020	Yield 2º S 2020	Yield 2020	Yield 1S 2021
HGBS	2,40%	0,89%	3,29%	1,54%
Média FIIs de Shopping de Portfólio	1,94%	1,16%	3,10%	1,79%
FIIs de Shopping	1,82%	1,00%	2,82%	1,53%
Média FIIs Monoativos	1,73%	0,87%	2,60%	1,30%

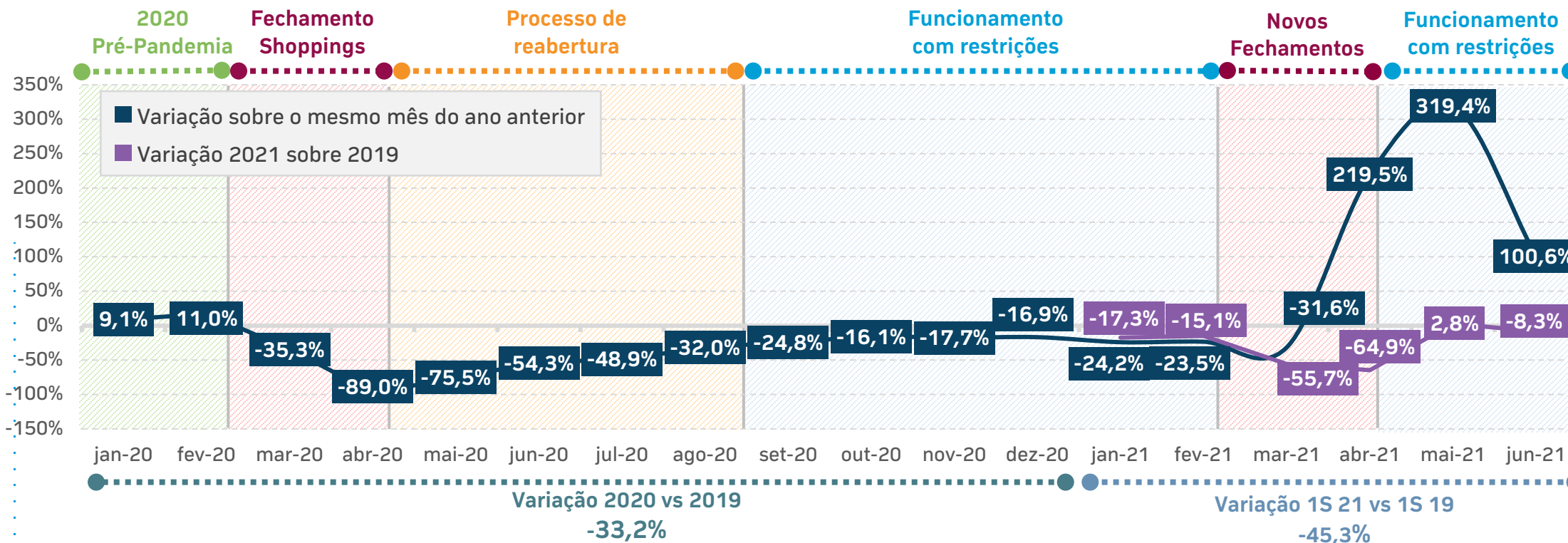
FIIs de Portfólio: BPML, FIGS, HGBS, HSML, LASC, MALL, VISC, VSHO, XPML

FIIs Monoativos: ABCP, ATSA, FLRP, FVPO, HPDP, JRDM, PQDP, RBGS, SHPH, WPLZ

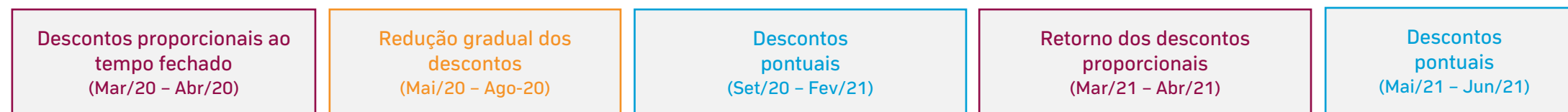
Fonte: Economática, Hedge. * Caixa do Investidor

Impactos da Pandemia no Setor em 2020 e 2021

Vendas em Shopping Centers - Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce)



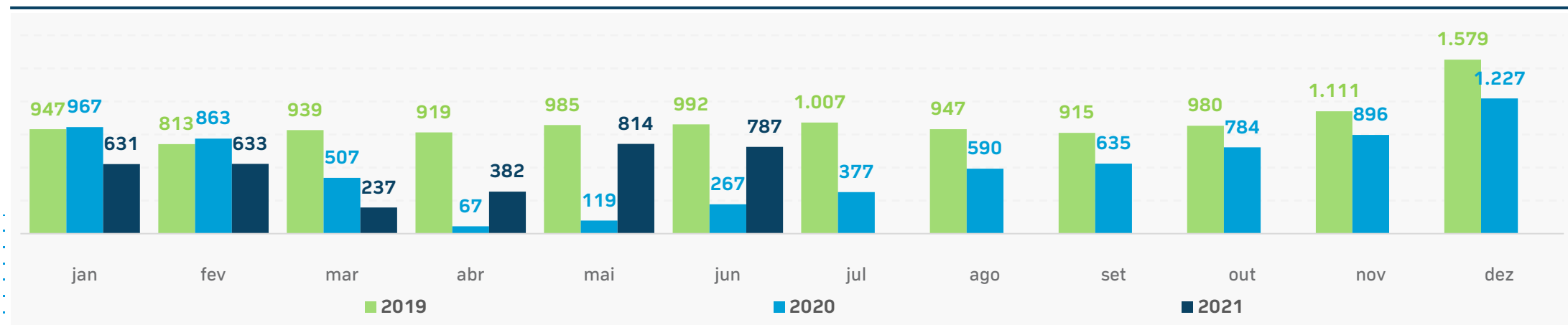
Evolução da política de faturamento do aluguel



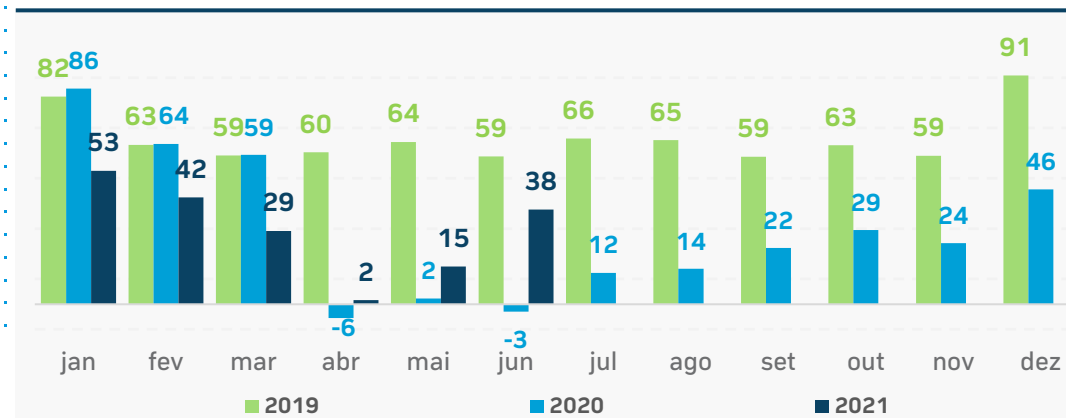
Indicadores Operacionais do Fundo

Consolidados

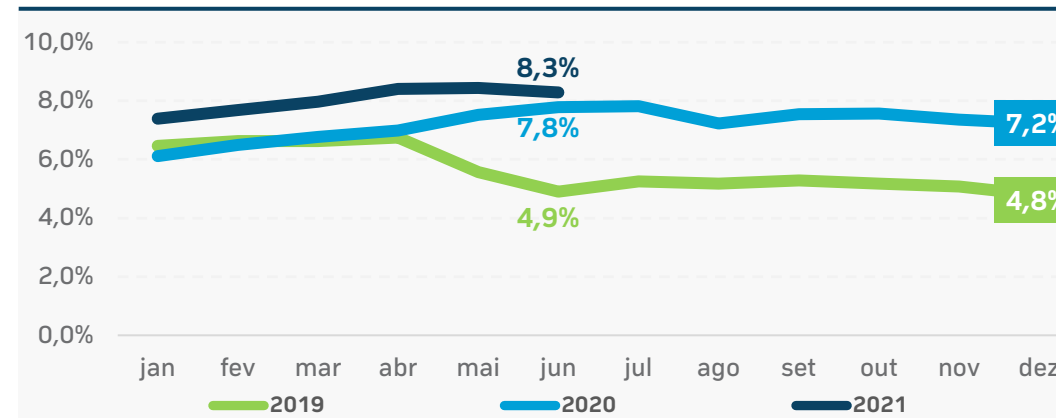
Vendas/m² (R\$)



NOI/m² (R\$)



Vacância (% da ABL)



Fonte: Administradores. Não inclui os shoppings Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul visto que não temos acesso às informações

Hedge Brasil Shopping

Números

14 anos de **HGBS**

8 Emissões
Realizadas

17

shoppings
12 cidades

89%

do portfólio
em SP

R\$ 2,0 bilhões

Valor
de Mercado¹

O Maior Fundo de
Shopping da B3¹

R\$ 117

milhões negociados
no 2T 2021

177 mil m²
ABL Própria

31%

do total de cotas do
Fundo nos últimos 12m

Negociação B3

Presença em pregões

Volume negociado (R\$ milhões)

Giro (em % do total de cotas do Fundo)

2T 2021

100%

117,0

5,8%

2021

100%

278,7

13,6%

12 Meses

100%

641,6

30,8%

Fonte: Hedge e Economática. ¹ Considera o valor da cota na B3 no dia 30 de julho de 2021

Hedge Brasil Shopping FII

Informações financeiras 1º semestre 2019 – 2020 – 2021



HGBS 11	1S 2019	1S 2020	1S 2021	Δ21/20	Δ21/19
Receita Imobiliária	40.418.321	34.782.366	30.069.966	(14%)	(26%)
Imóveis	29.439.614	23.933.775	21.679.380	(9%)	(26%)
FIIs Estratégicos - Rendimento	10.978.706	10.848.591	8.390.587	(23%)	(24%)
Outras Receitas	7.535.200	8.953.830	9.281.046	4%	23%
FIIs Líquidos - Rendimento	1.487.122	7.259.701	8.340.489	15%	461%
CRI	1.934.183	17.782	833.846	4589%	(57%)
LCI	812.723	90.888	-	N/A	N/A
Renda Fixa	1.620.811	1.585.460	106.712	(93%)	(93%)
Total de Despesas	(4.995.728)	(8.426.922)	(7.844.839)	(7%)	57%
Resultado Operacional	42.957.794	35.309.274	31.506.173	(11%)	(27%)
Lucro Operações	16.468.263	14.546.758	2.542.528	(83%)	(85%)
Resultado HGBS	59.426.057	49.856.032	34.048.702	(32%)	(43%)
Rendimento HGBS11	54.824.184	47.500.000	32.500.000	(32%)	(41%)
Resultado Médio / Cota	1,67	0,83	0,57	(32%)	(66%)
Rendimento Médio / Cota	1,50	0,79	0,54	(32%)	(64%)

R\$ 0,71 / cota de resultado ainda não distribuído ao final de julho de 2021

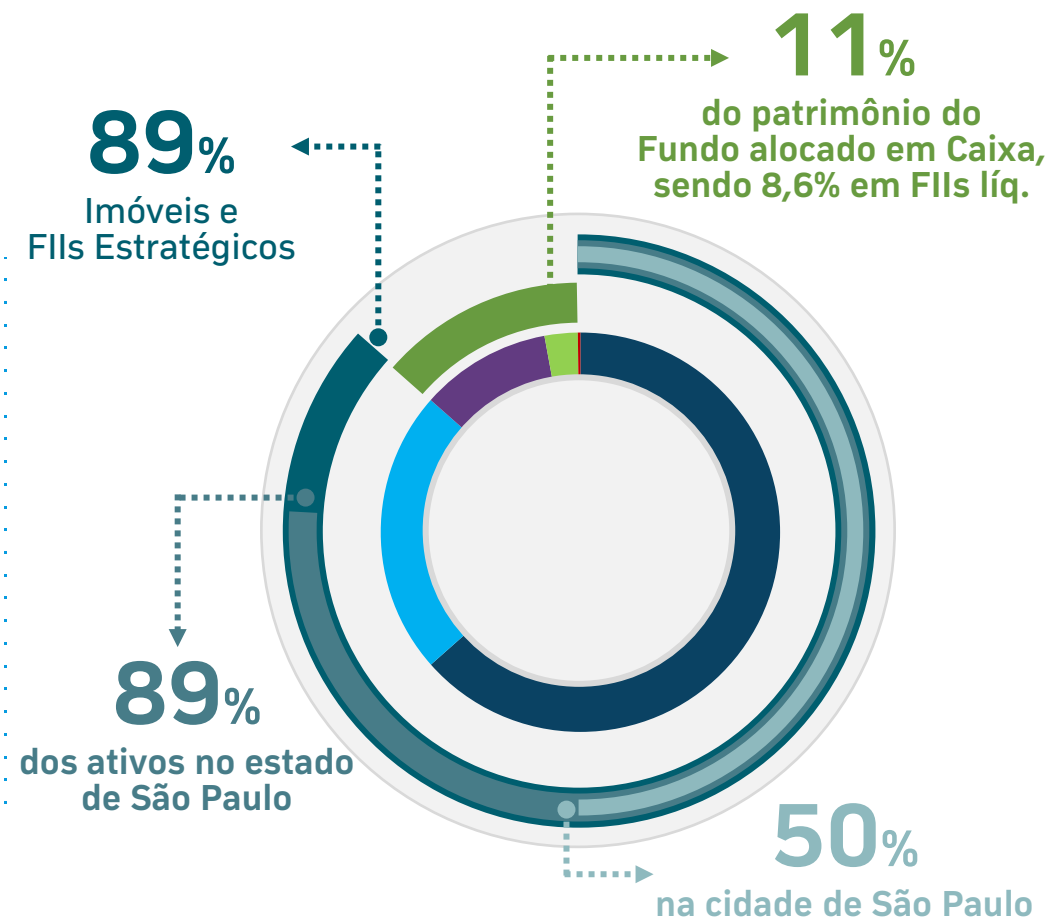
Fonte: Hedge, Itaú.

Informações de 2019 não levam em consideração receita financeira e nem rendimentos pagos aos recibos da 7ª e 8ª emissões de cotas do Fundo.

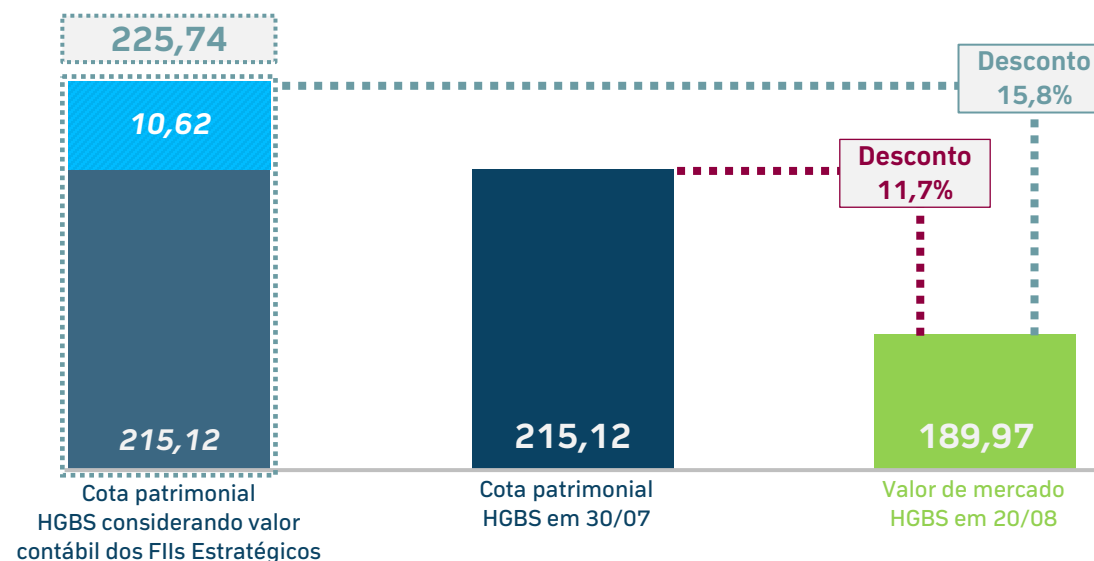
Composição do patrimônio líquido do Fundo

Desconto de 15,8% sobre o valor patrimonial ajustado da carteira

Patrimônio Líquido do Fundo em 30/jul/2021



Imóveis	67,1%
FIs Estratégicos	22,2%
FIs Líquidos	8,6%
CRI + Fundos de RF	2,3%
Outros valores a pagar	-0,2%

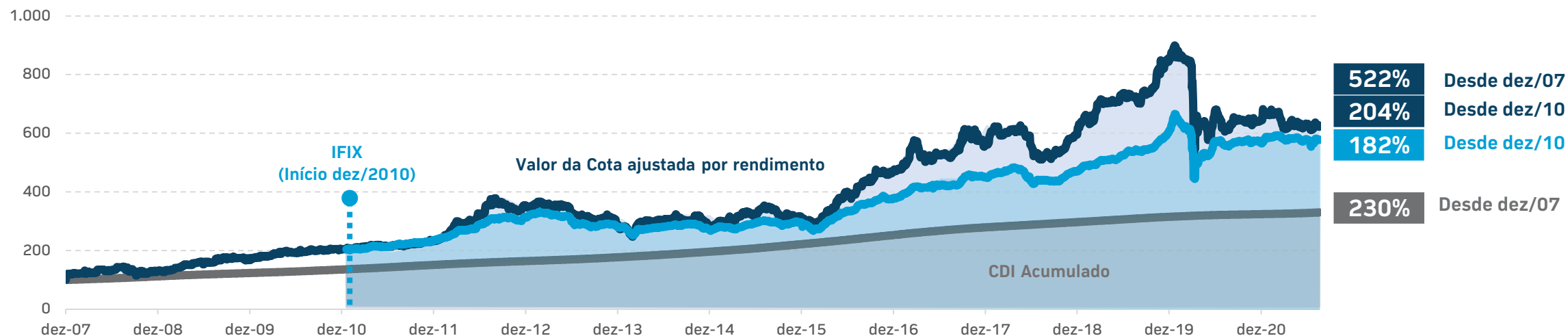


Fonte: Hedge, Itaú.

Hedge Brasil Shopping FII

Resultado acumulado desde o início do Fundo (227% do CDI Bruto e 112% do IFIX*)


Hedge Brasil Shopping FII	Jul/2021	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	201,31	216,13	100,00
Renda Acumulada	0,25%	1,81%	202,35%
Ganho de Capital Líquido	-1,15%	-7,93%	79,20%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,90%	-6,18%	762,08%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-9,84%	-10,50%	15,85%
% CDI Líquido	-	-	371%
Retorno Total Bruto	-0,9%	-6,1%	301,4%
IFIX	2,5%	-1,6%	N/A*
% IFIX	-	-	N/A*



Fonte: Economática. *Início do IFIX em dez/2010

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

hedgeinvest.com.br