

hedgeDay.

INVESTMENTS 2024

HGBS11

MARÇO/2024

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 FII's de Shopping

Hedge – FIIs de Shopping

Fundos e gestão



6 FIIs de shopping center

HGBS11

Hedge Brasil Shopping - R\$ 2,9 bi

HPDP11

Hedge Parque Dom Pedro – R\$ 315 mi

FIGS11

General Shopping – R\$ 231 mi

FLRP11

Floripa Shopping – R\$ 150 mi

ATSA11

Atrium Shopping Sto. André – R\$ 132 mi

WPLZ11

Shopping West Plaza – R\$ 95 mi

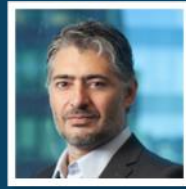
R\$ 3,9 bi
sob gestão

126 mil cotistas

Equipe Gestão Shoppings



André Freitas
CIO e Gestor



Alexandre Machado
Sócio



Bruna Oliveira
Sócia



Gustavo Tanganelli
Sócio



+ 4 analistas

Fonte: Hedge. Data Base: 29/02/2024

Principais números – Hedge Shopping

Equipe com **17** anos de
experiência na gestão de shopping

875 mil m² **305** mil m²
de ABL total de ABL Própria

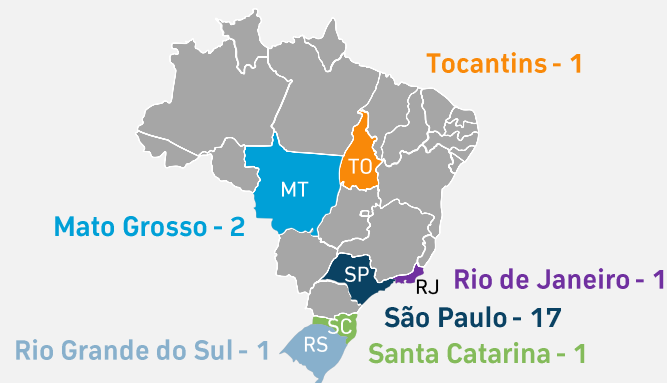
23 **16**
shoppings cidades

Ativos do portfólio representam
5% da ABL do Brasil

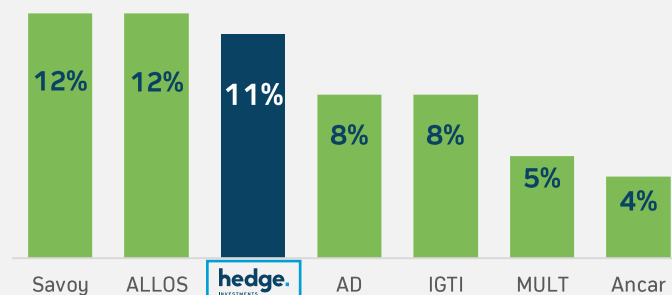
Ativos do portfólio representam
11% da ABL do Estado de SP

Ativos do portfólio representam
16% da ABL da Grande SP

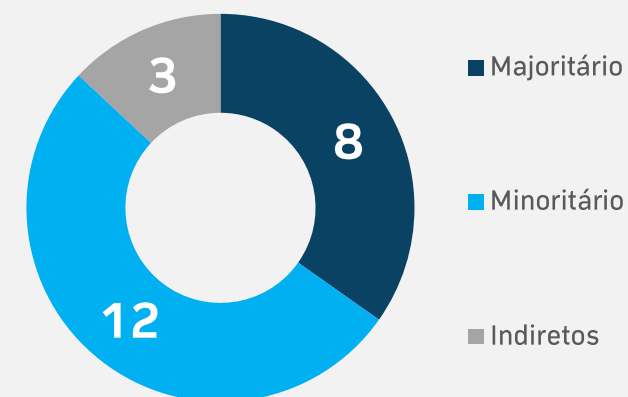
Quantidade de ativos por estado



Presença em relação ao
ABL total do Estado de SP
(propriedade e/ou administração)



Governança – shoppings Hedge
(quantidade)





HGBS

Hedge Brasil Shopping FII

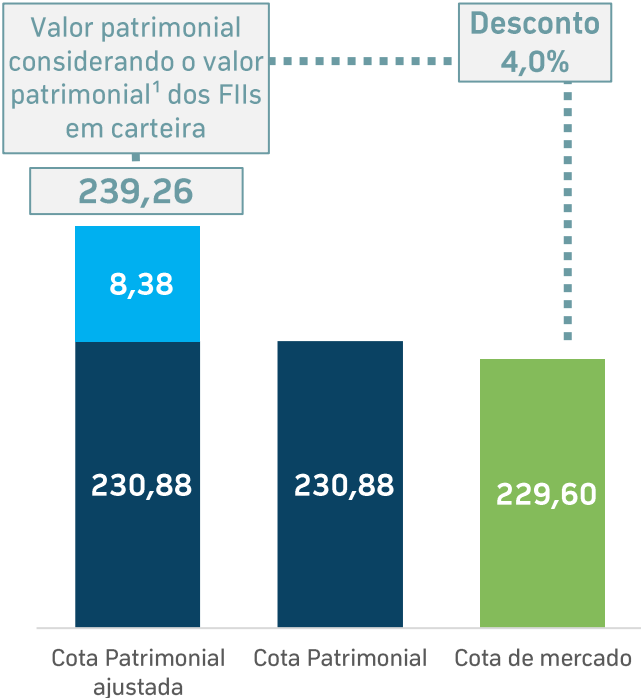
Principais números – HGBS

**1º FII com gestão
ativa do país**
nov/2006

243 mil m²
ABL Própria

39%
do total de cotas negociadas
nos últimos 12 meses

R\$ 2,9 bilhões
valor de mercado



Lista de Ativos



Fonte: Hedge, B3 e Economática. ¹ Considerando o valor patrimonial de fev/24.

Hedge Brasil Shopping

Aquisições e desinvestimentos recentes



Desde o 2º semestre de 2023...

R\$ 607 milhões
captados na 9ª emissão

2 vendas
R\$ 122 milhões

5 aquisições
R\$ 897 milhões



JUL/23

Aquisição
de 40%



JUL/23

Aquisição
CRI
convertível



OUT/23

9ª emissão
R\$ 607
milhões



NOV/23

Aquisição
de 60%



DEZ/23

Venda indireta
de 1,5%



DEZ/23

Aquisição
de 65%



MAR/24

Venda de
20,625%



MAR/24

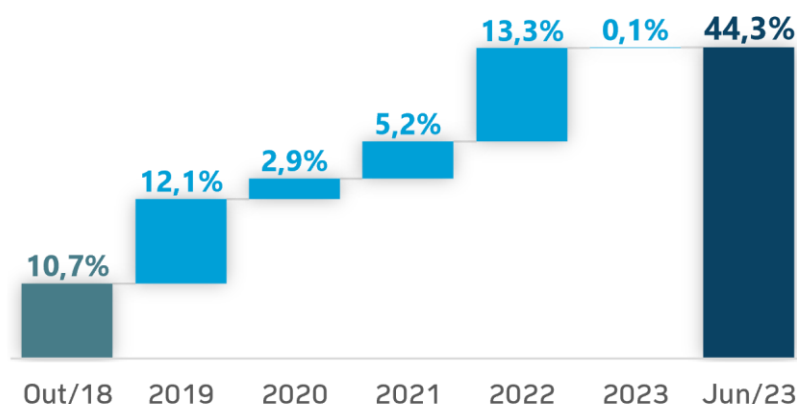
Aquisição
de 50%

Fonte: Hedge

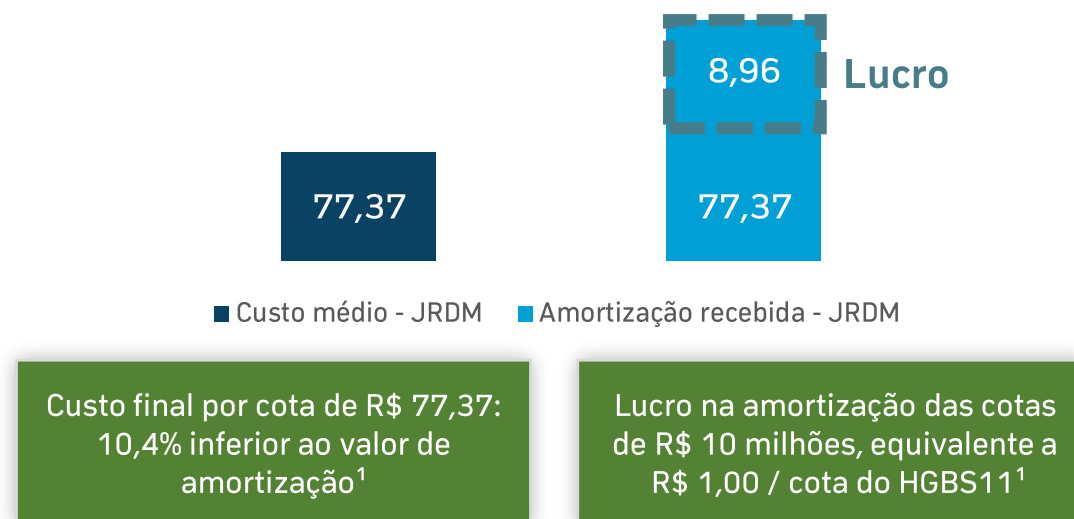
Shopping Jardim Sul – Qualificação e rentabilidade

Aquisição de cotas de FII e posterior aquisição direta do ativo

Aumento de participação durante gestão Hedge (em % de cotas do JRDM11)



Composição – valor da operação de venda JRDM11 (R\$ / cota)



Preço de aquisição
R\$ 217.763.000

por 40% do shopping



Preço de aquisição **8,8% inferior ao laudo de jun/23²**



Cap rate de 9,4%, considerando NOI estimado para 2024

Fonte: Hedge. ¹ Considerando o número de cotas no momento da operação. ² Considerando o laudo de dez/23, o preço é 10,1% inferior.

Shopping Sinop

Shopping center em região de destaque do agronegócio brasileiro



CRI Conversível

O Fundo terá **opção de converter os créditos em fração ideal** do Shopping Sinop, a partir de **1º de outubro de 2026**.



**Empreendimento
inaugurado em out/21**



**22.803m²
de ABL**



**Único shopping center¹
em um raio de 500km**



**70% público
A e B**



Cap rate de conversão de 9,0%, considerando NOI
dos últimos 12 meses anteriores à data de conversão

Fonte: Hedge, Prefeitura de Sinop, Abrasce

¹ Shopping de porte médio ou superior, segundo a classificação da Abrasce.

Desinvestimento – Parque Dom Pedro



Venda de cotas do fundo HPDP11 em dez-23



Capex revitalização e expansão
(2026) R\$ 200 mm¹



Venda de cotas equivalentes a 1,46%
do shopping com yield de 7,5% a.a.²



TIR de 14,8% a.a.³

Fonte: Hedge e ALLOS ; ¹ valores para 100% do shopping ; ² considera o último rendimento distribuído de dez/23 do fundo HPDP11 ; ³ corresponde a IPCA + 9%

Desinvestimento – I Fashion Outlet NH

Aquisição CRI, com
opção de conversão de
60% do ativo

2012 e 2013

Promessa de venda de 11%
para Iguatemi (@41%)

ABR/13

Inauguração

SET/13

Conversão dos CRIs em
49% de participação

JUN/15

Iguatemi cria nova
marca para outlets

JUL/15

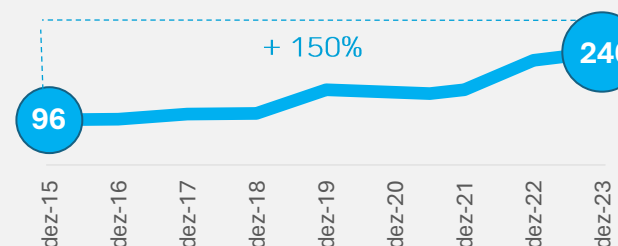
IGUATEMI



NOI
(R\$ milhões)



Avaliação independente
(R\$ milhões)



Maturação
e qualificação
do ativo



Venda foi 3,6x superior ao custo de aquisição e **6% acima do laudo**



TIR de 25% a.a. equivalente a IPCA + 19,4% a.a.

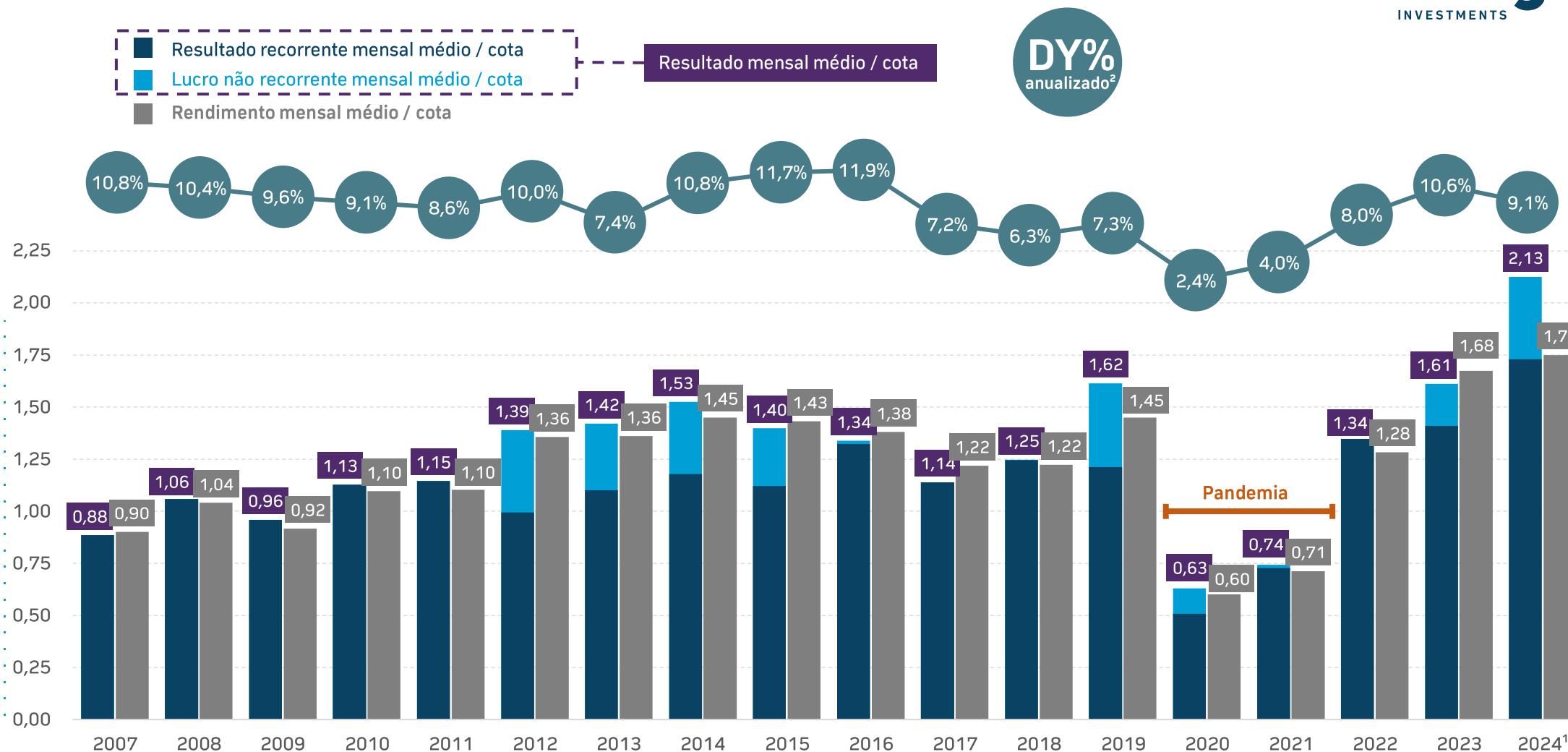
Venda parcial de
20,625%

FEV/24 ; MAR/24



Rentabilidade HGBS

Histórico de FFO vs. Lucro não recorrente - HGBS



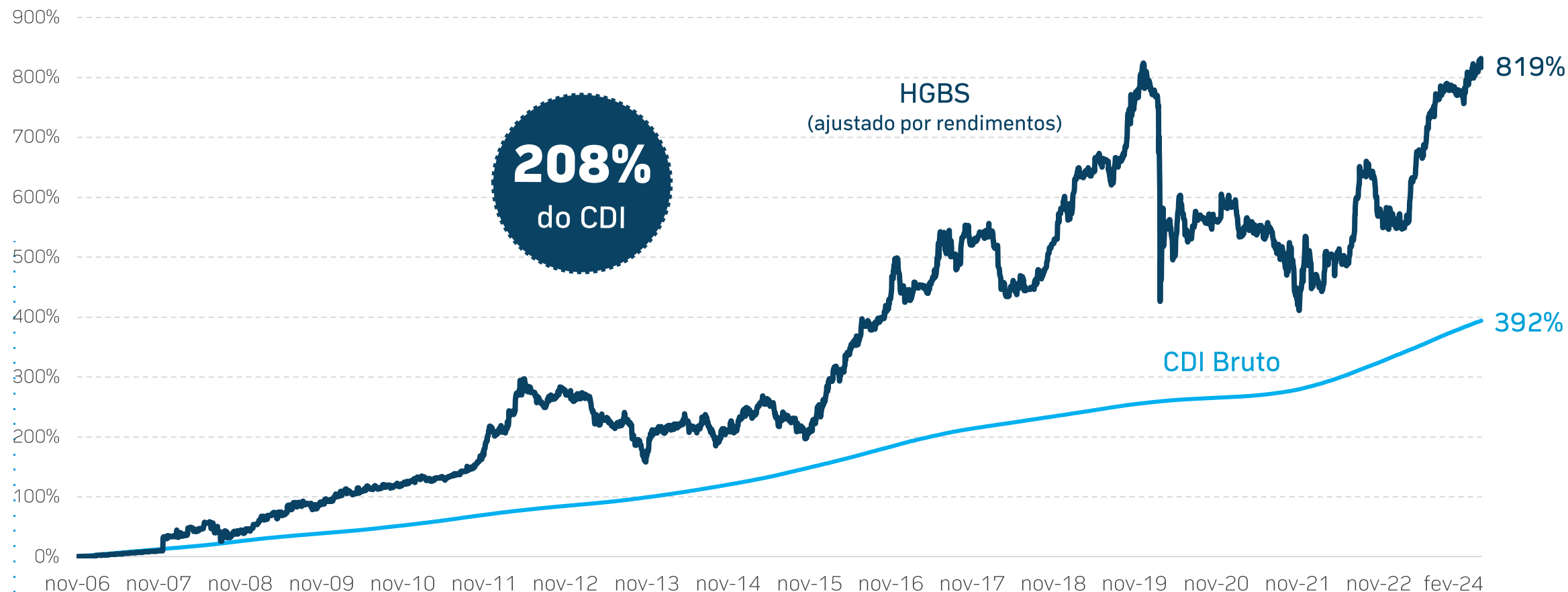
Fonte: Hedge ¹ média até fevereiro/24. ² Dividend yield calculado a partir da divisão do rendimento mensal médio pela cota de fechamento do ano anterior

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

Retorno total¹ desde o início do HGBS de 819% ou 13,7% ao ano

Mais de **R\$ 1 bilhão** em rendimentos distribuídos

hedge.
INVESTMENTS



Fonte: Economática, Data base: 29/02/24. ¹ Cálculo do retorno total considera o reinvestimentos dos rendimentos em cotas de HGBS11 na data de recebimento. Adicionalmente, o investimento em cotas desde o início do Fundo produziu uma Taxa Interna de Retorno Bruta (TIR) de 1.141% ou 15,8% a.a.

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

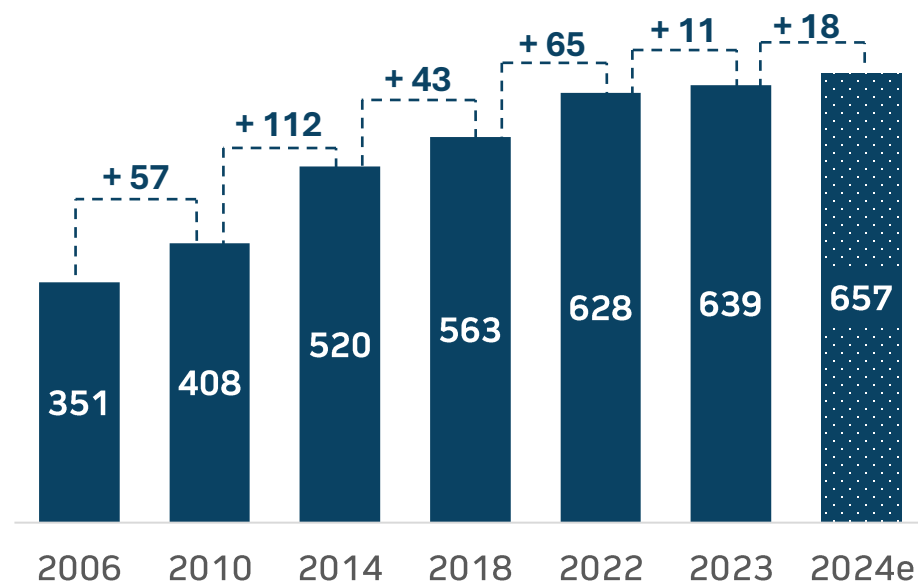


Indicadores ABRASCE

Dados ABRASCE

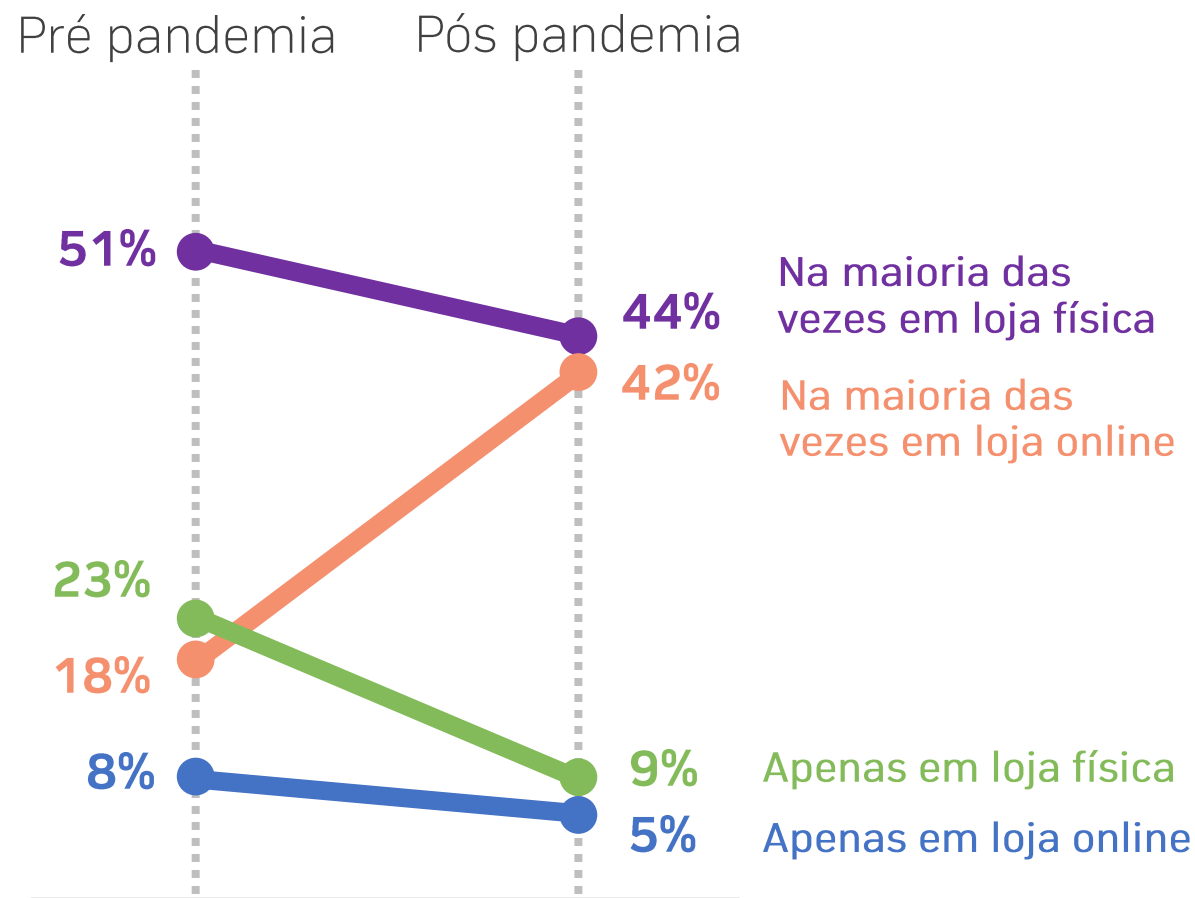
Direcionamento para o futuro do mercado

Número de shoppings no Brasil



Fonte: ABRASCE – “Censo ABRASCE 2023-2024” e
“O comportamento dos Frequentadores de SC – jul/23”

Onde o consumidor costuma comprar?

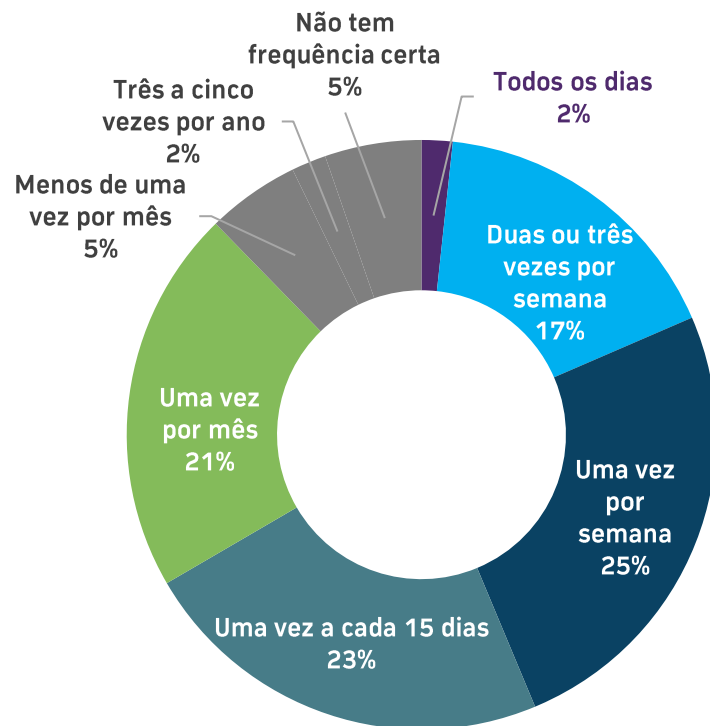


Comportamento do consumidor - ABRASCE

Direcionamento para o futuro do mercado

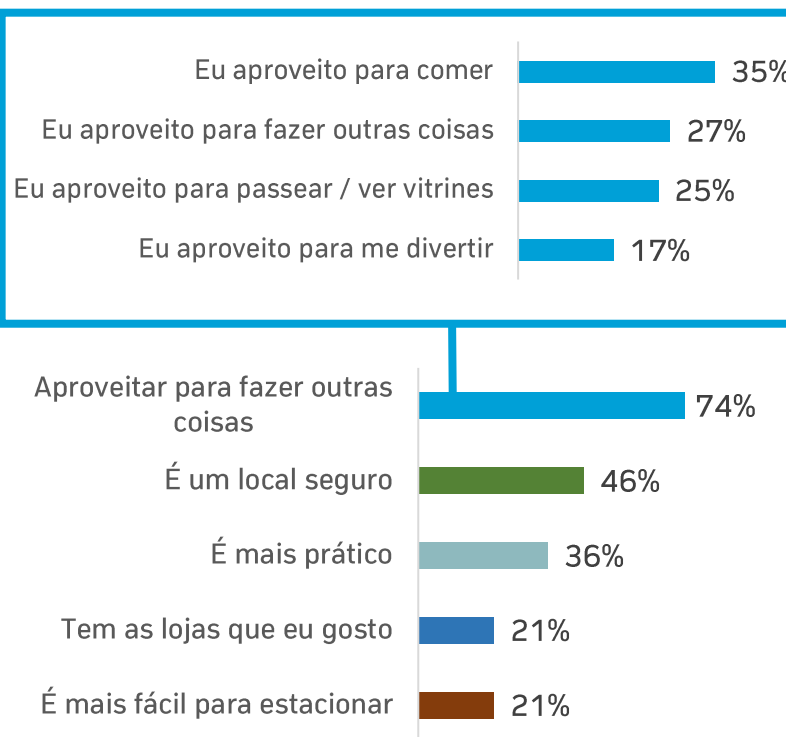
Frequência de visita

Heavy e Medium Users representam 88% dos consumidores



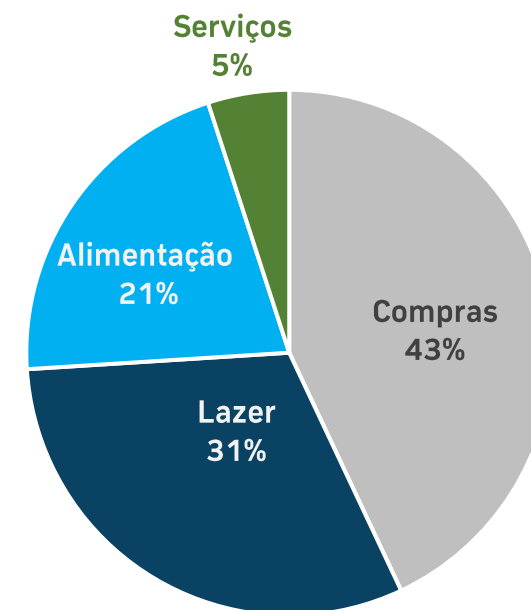
Escolha de local

Fatores que fazem o cliente escolher ir a um shopping center para comprar



Motivação da visita

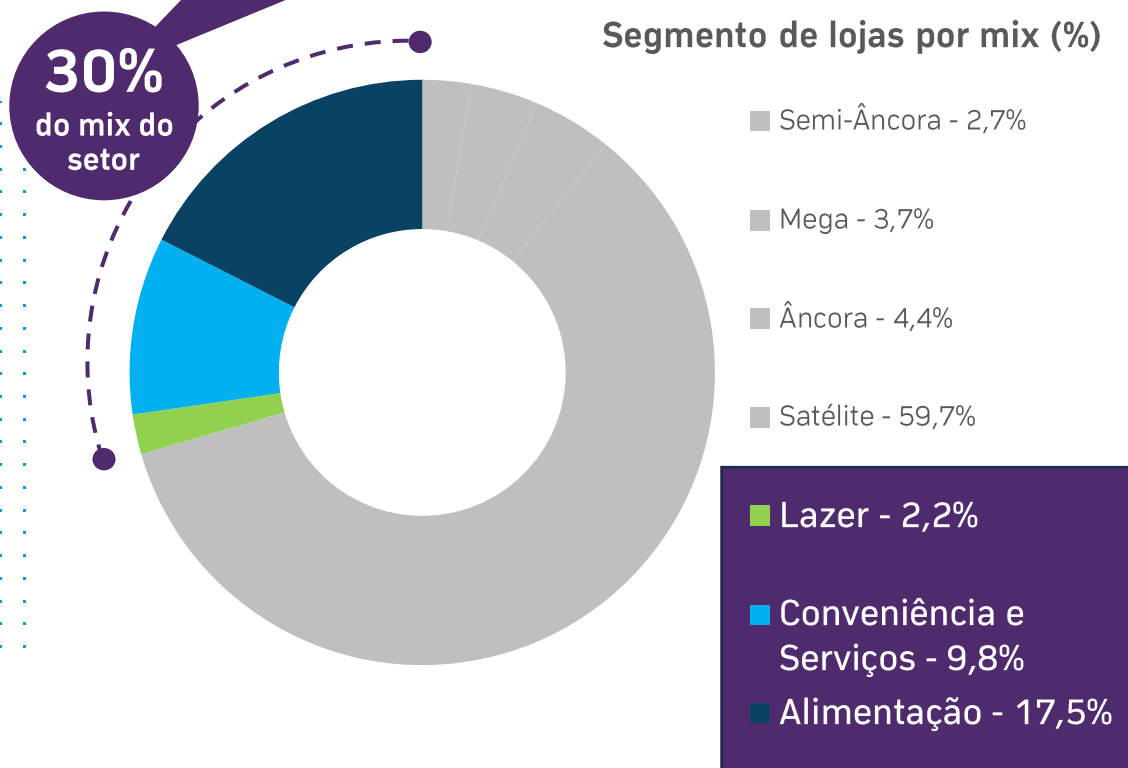
Shoppings deixam de ser apenas um centro de compras



CENSO ABRASCE 2023-2024

Direcionamento para o futuro do mercado

Crescimento na representatividade das operações em 21,9% vs. período pré-pandemia



Fonte: ABRASCE – “Censo ABRASCE 2018-2019 e 2023-2024”

Localização das operações de alimentação

2018



2023





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

hedgeinvest.com.br