



OUTUBRO 2020

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
3º TRI 2020



○ CENÁRIO MACRO

- Variação nos indicadores de referência
- Mercado de fundos imobiliários

○ O MUNDO DOS SHOPPING CENTERS

- Evolução do cenário de (re)abertura de shopping centers
- Detalhamento das reaberturas no portfólio
- Impacto da pandemia no curto prazo
- Defasagem entre vendas lojistas e rendimentos do FII
- Iniciativas digitais nos shoppings do Fundo

○ *ECONOMICS* DO HGBS11

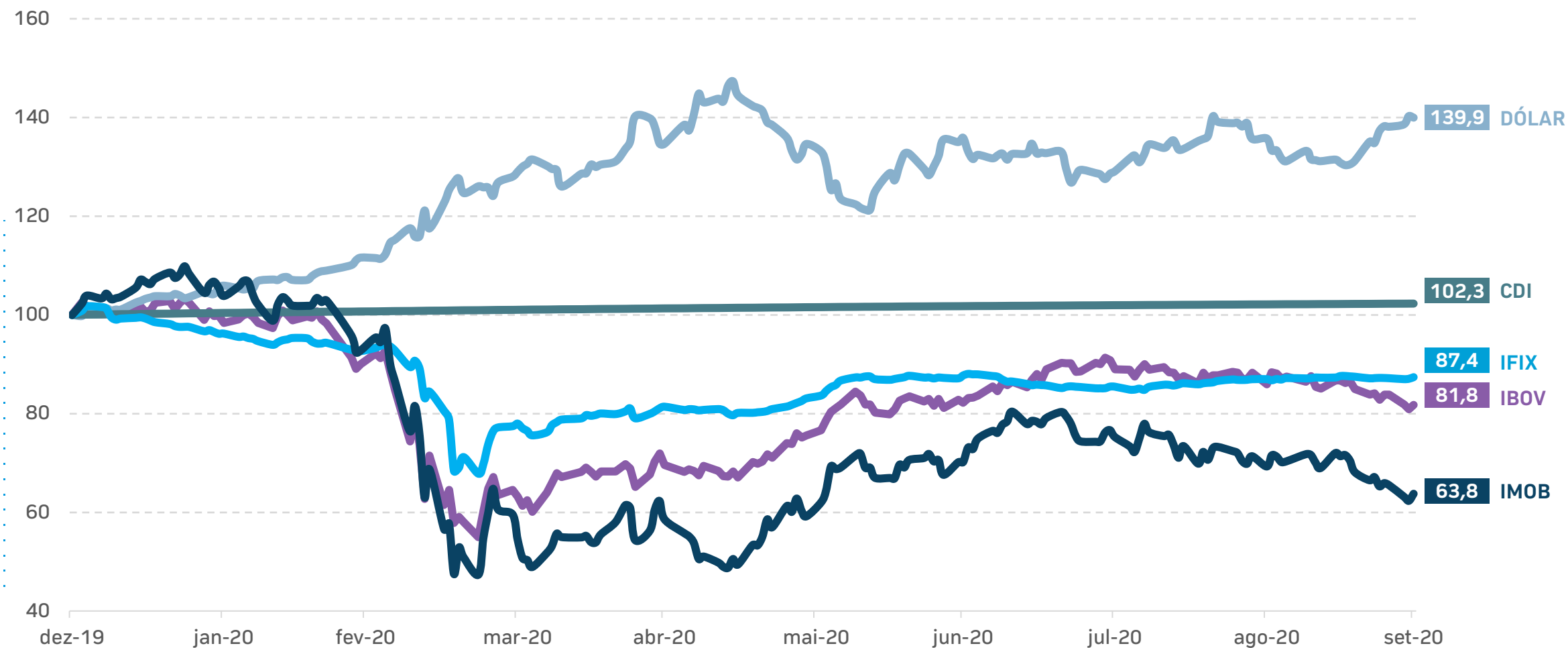
- Composição do patrimônio líquido do Fundo
- Indicadores financeiros e rentabilidade histórica
- Destaques do 3º trimestre de 2020
- Proposta de aquisição – Shopping Praça da Moça

○ PERGUNTAS E RESPOSTAS



Cenário macroeconômico

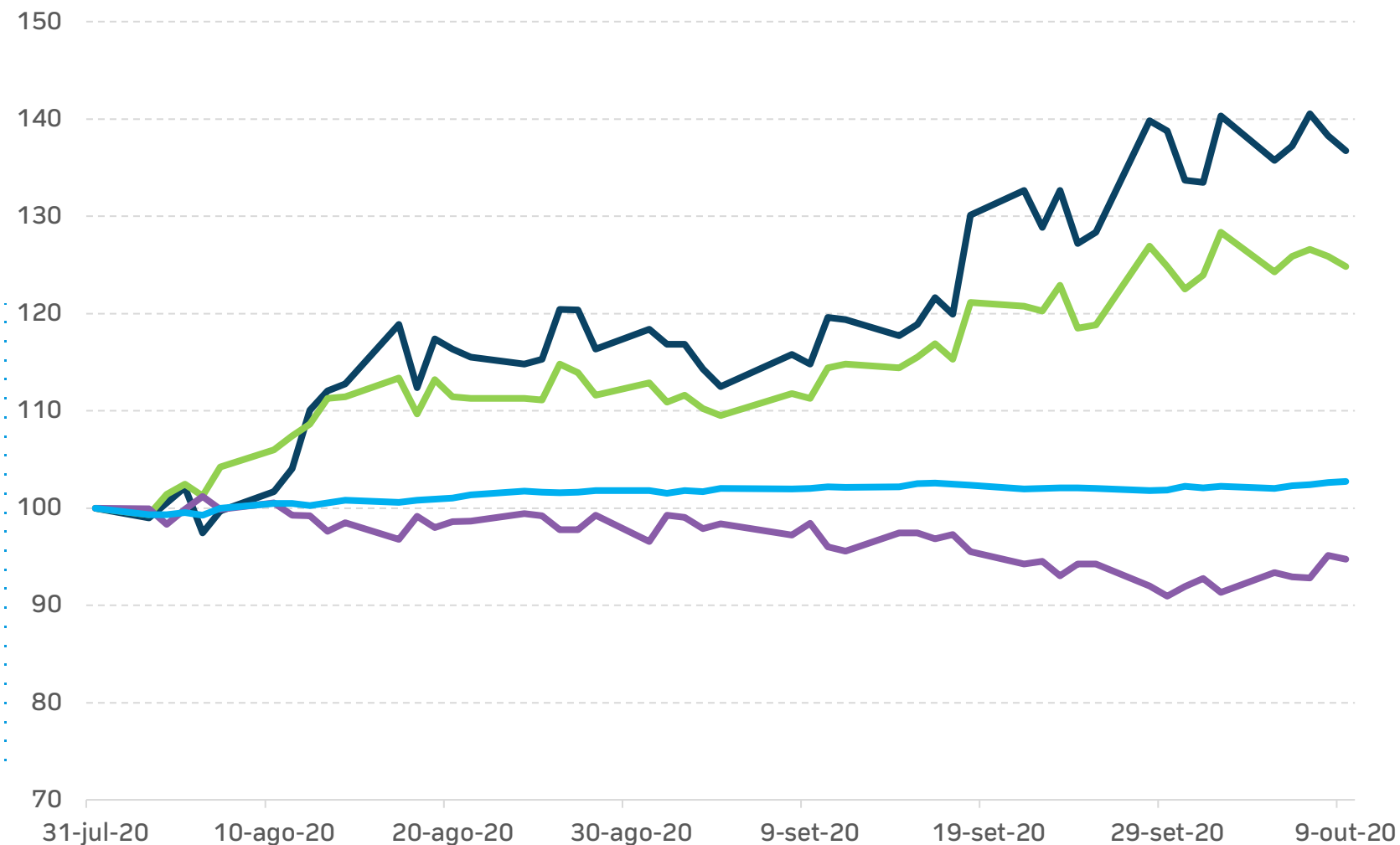
Variação acumulada no ano para os principais índices de referência



Fonte: Economática. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Cenário macroeconômico

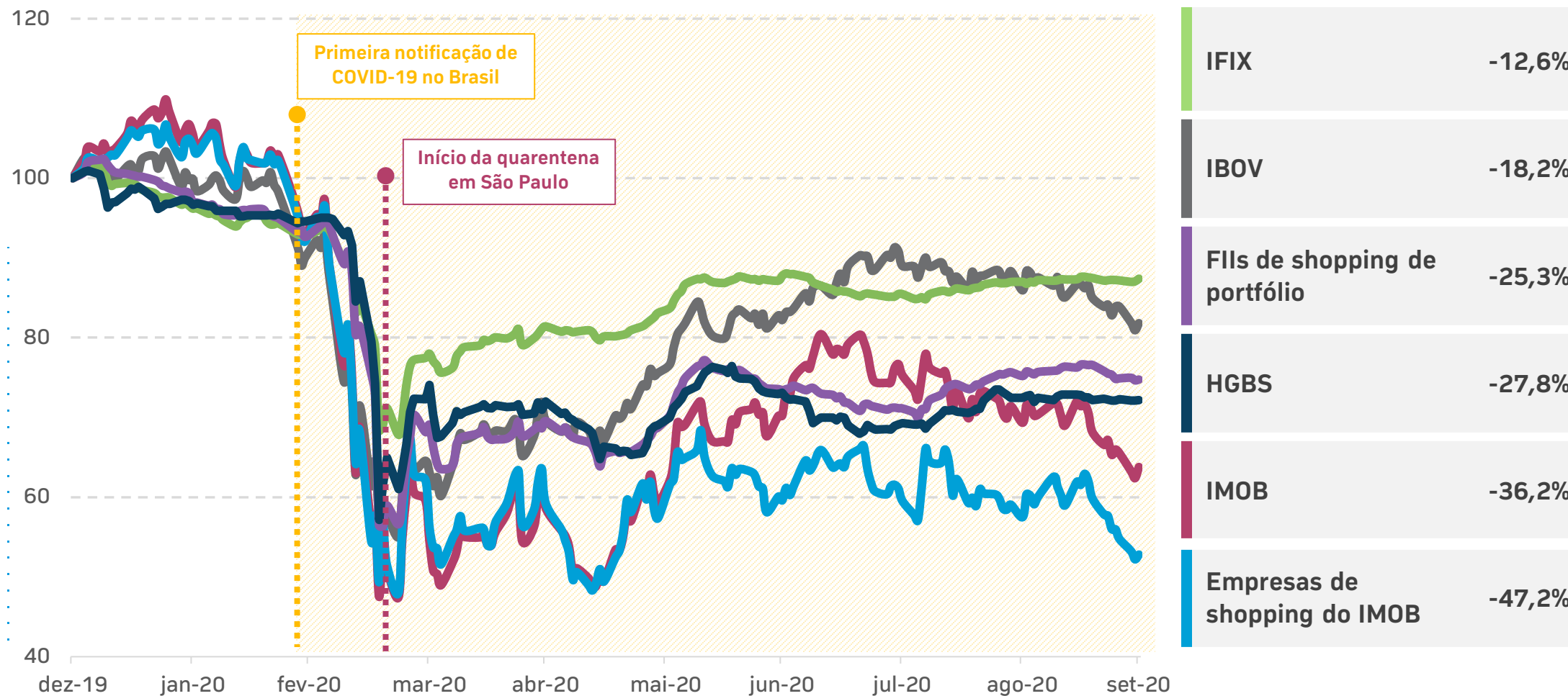
Variação por indicador desde 31 de julho de 2020



Fonte: Economática até 09/10. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

Cenário macroeconômico

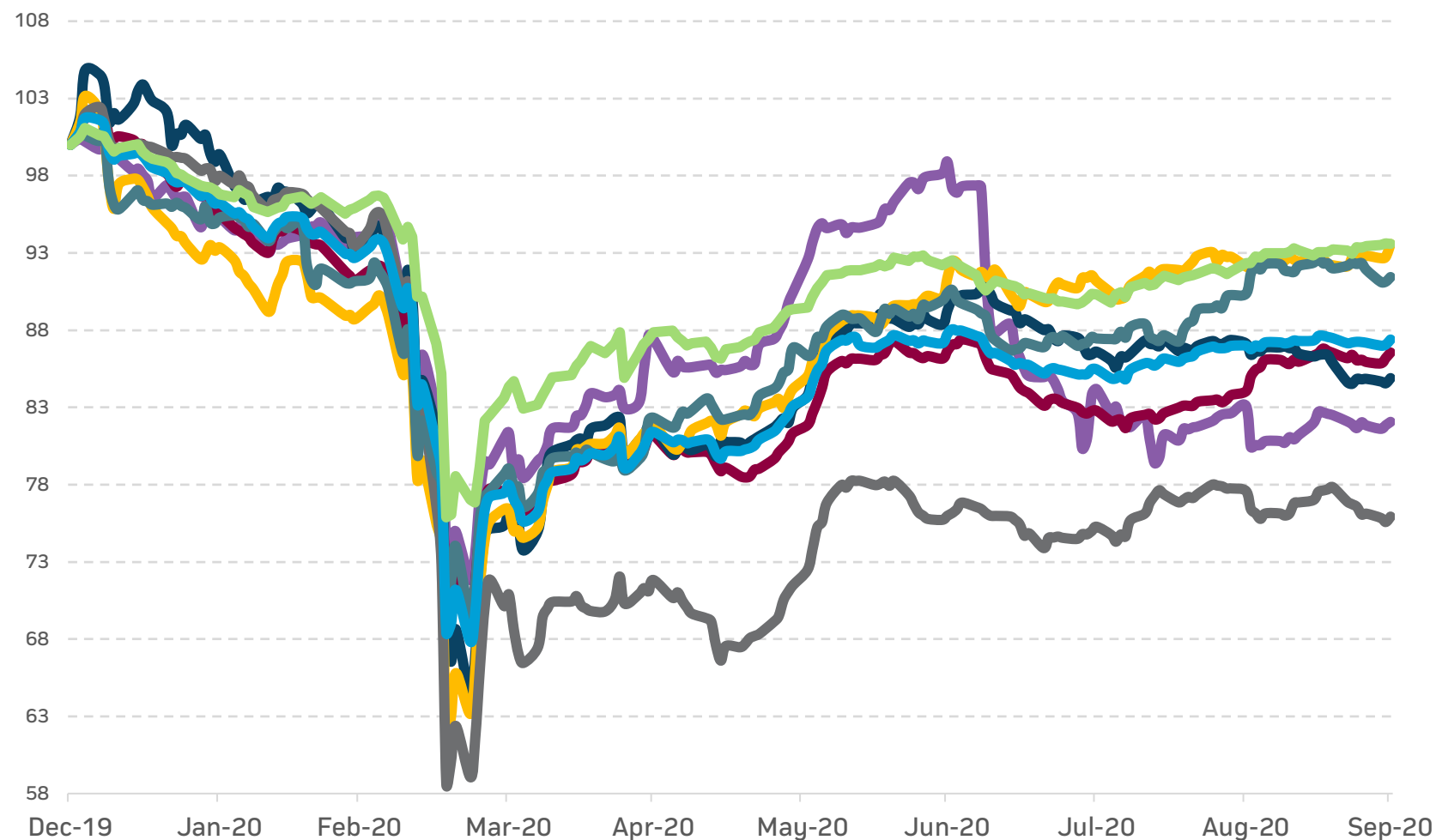
Impactos nos preços dos ativos após chegada da pandemia



Fonte: Economática. Até 30/09. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Mercado de fundos imobiliários

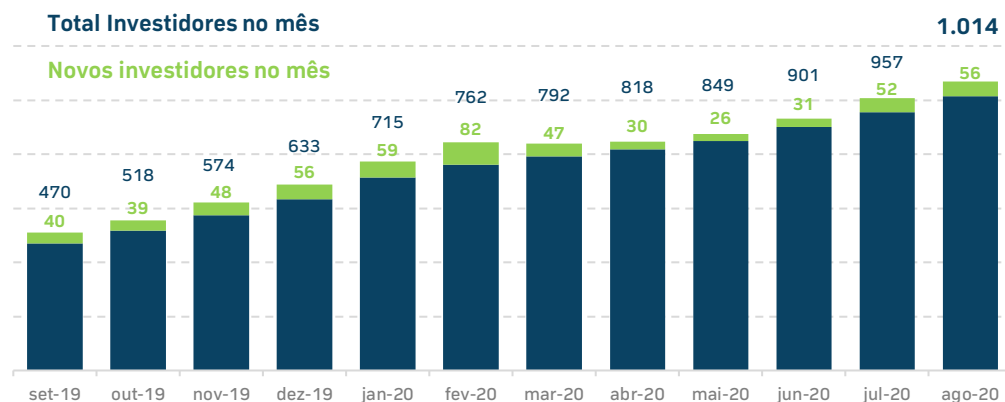
Variação por segmento no ano



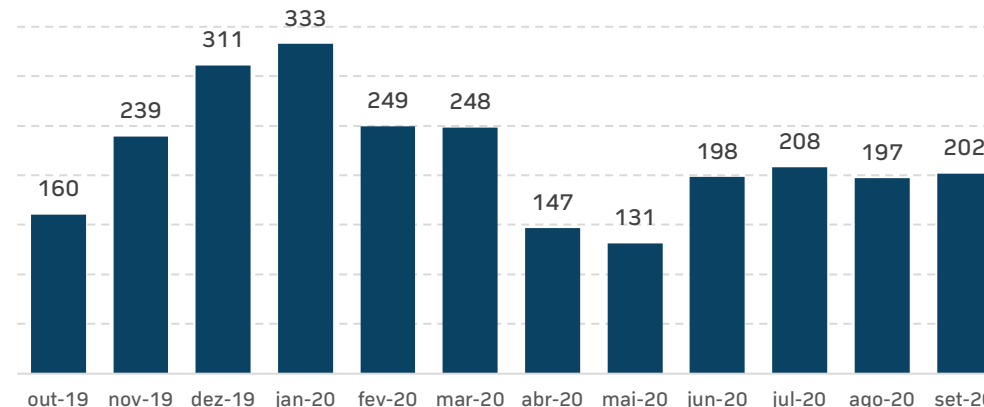
Fonte: Economática até 30/09. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

Mercado de fundos imobiliários

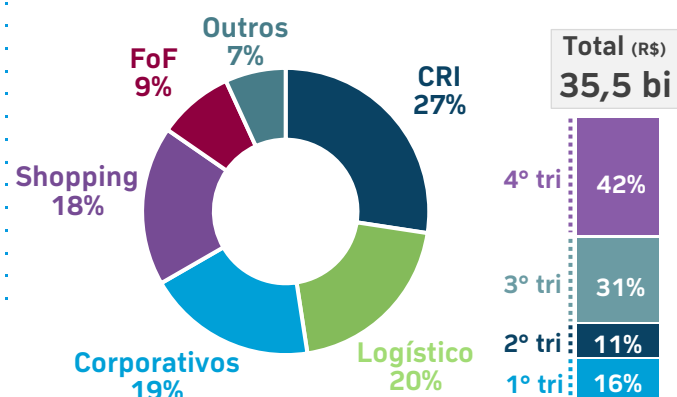
Evolução no número de investidores (milhares)



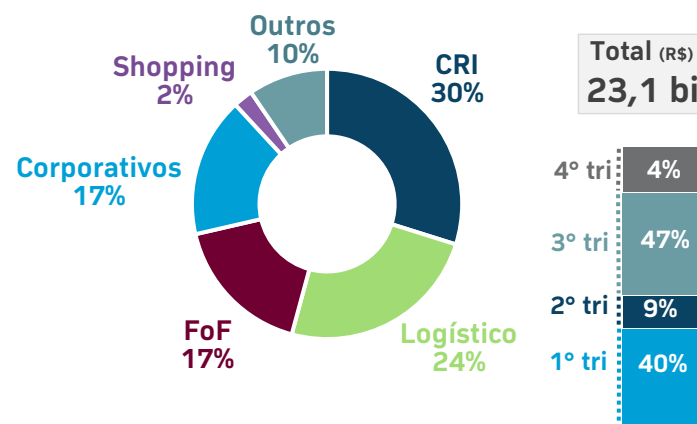
Evolução na média diária de negociação (R\$ MM)



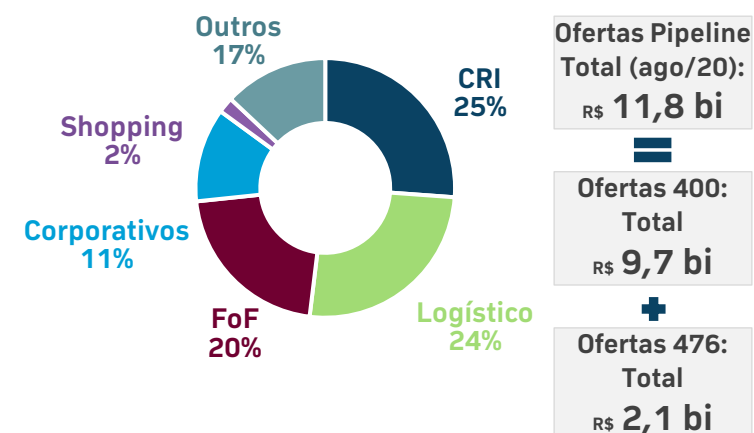
Volume captado em 2019



Volume captado em 2020



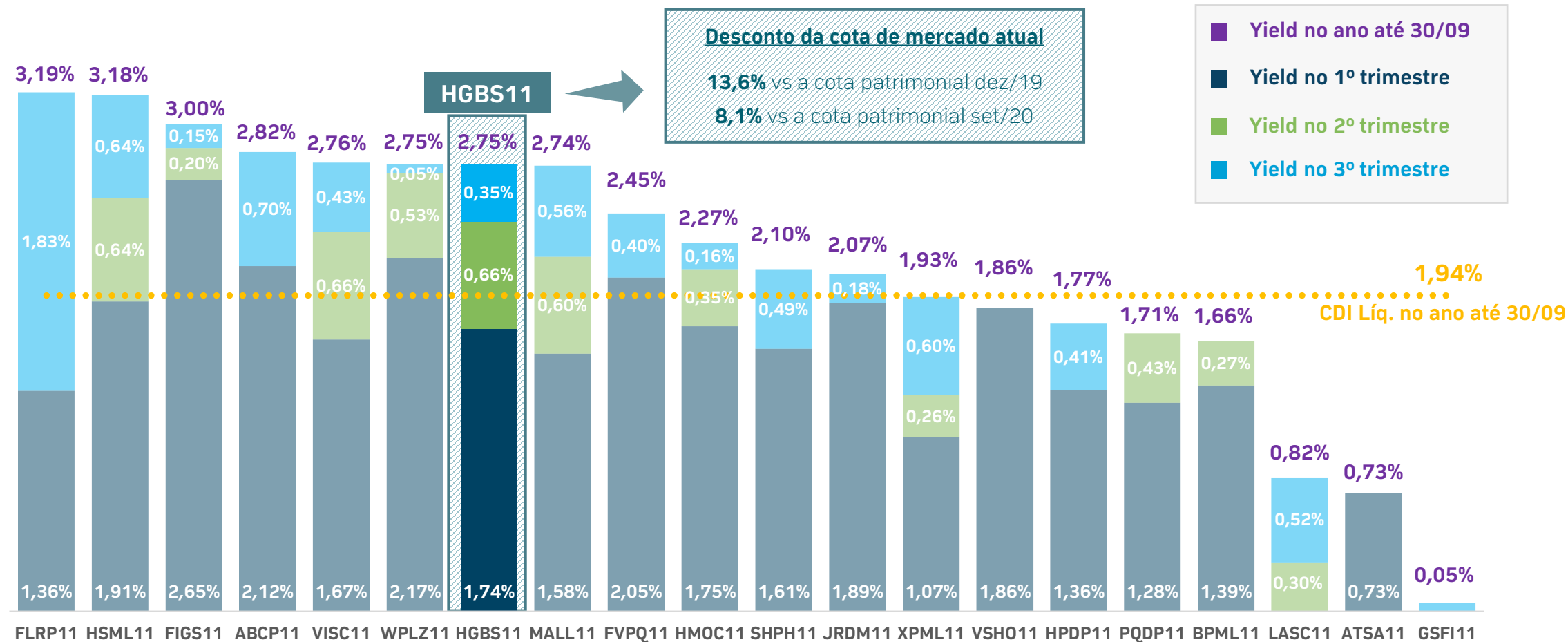
Volume Pipeline (400+476) em 2020



Fonte: Hedge, B3 e CVM

Mercado de fundos imobiliários

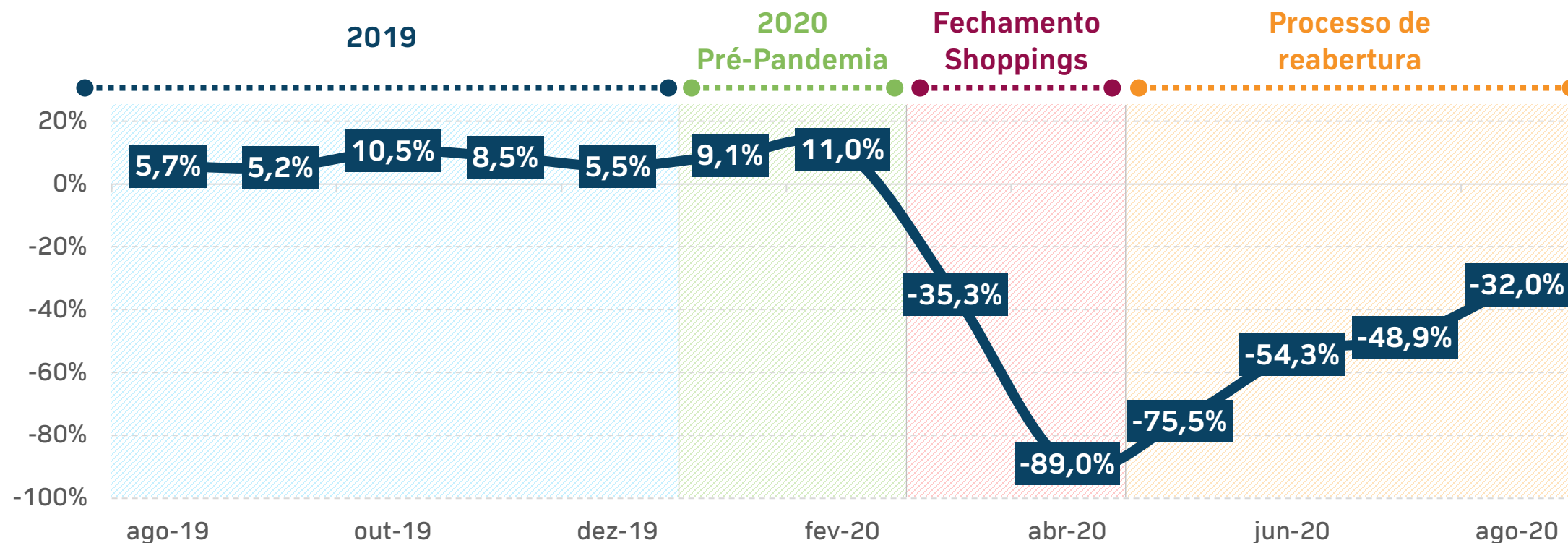
Yield de FIIs de Shopping sobre a cota patrimonial de 30 de dezembro de 2019



Fonte: Economática. Cota patrimonial do HGBS em 30/12 – R\$ 241,94

Evolução do cenário de (re)abertura de shopping centers

Variação Mensal de Vendas (sobre o mesmo mês do ano anterior)



Manutenção dos protocolos sanitários por todo o período

Horários foram flexibilizados à medida que houve evolução das fases

Reabertura faseada de operações de alguns segmentos (ex: alimentação e cinema)

Fonte: Abrasce

Detalhamento das reaberturas no portfólio

Percepções iniciais



Heterogeneidade do comportamento de fluxo e vendas

- Localização do empreendimento (capital x interior; residencial x comercial)
- Tenant Mix (serviços, alimentação, experiência)
- Público alvo e acesso ao e-commerce



Políticas de faturamento

- Condomínio: repasse da economia efetiva e gerenciamento dos pagamentos diferidos.
- Aluguel mínimo: cobrança pró rata, com desconto adicional a depender da queda do faturamento.
- Analisar casos pontuais de lojistas estratégicos para o tenant mix, através das vendas e custo de ocupação
- Política de manutenção de ocupação estrutural



Nova onda: falta de previsibilidade e dificuldade de planejamento

- Shopping: contratos de fornecedores (ex.: energia elétrica, suspensão de folha de pagamento de orgânicos e terceiros, sistema de ar condicionado)
- Lojistas: compra de estoque e mão de obra (ex.: contratos de trabalho, com suspensão ou demissão)

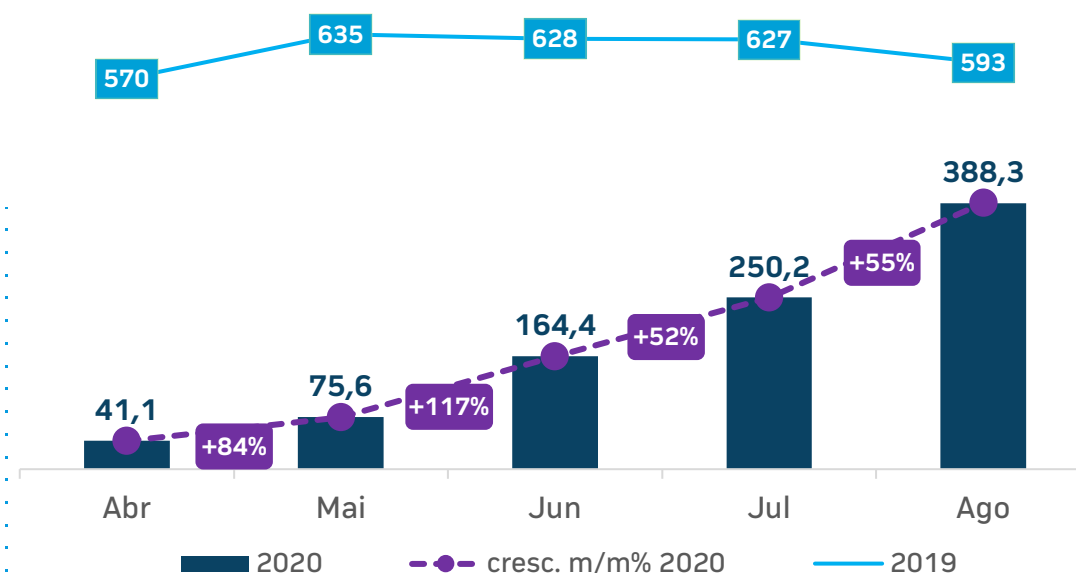
Fonte: Hedge, Administradores

Impacto da pandemia no curto prazo

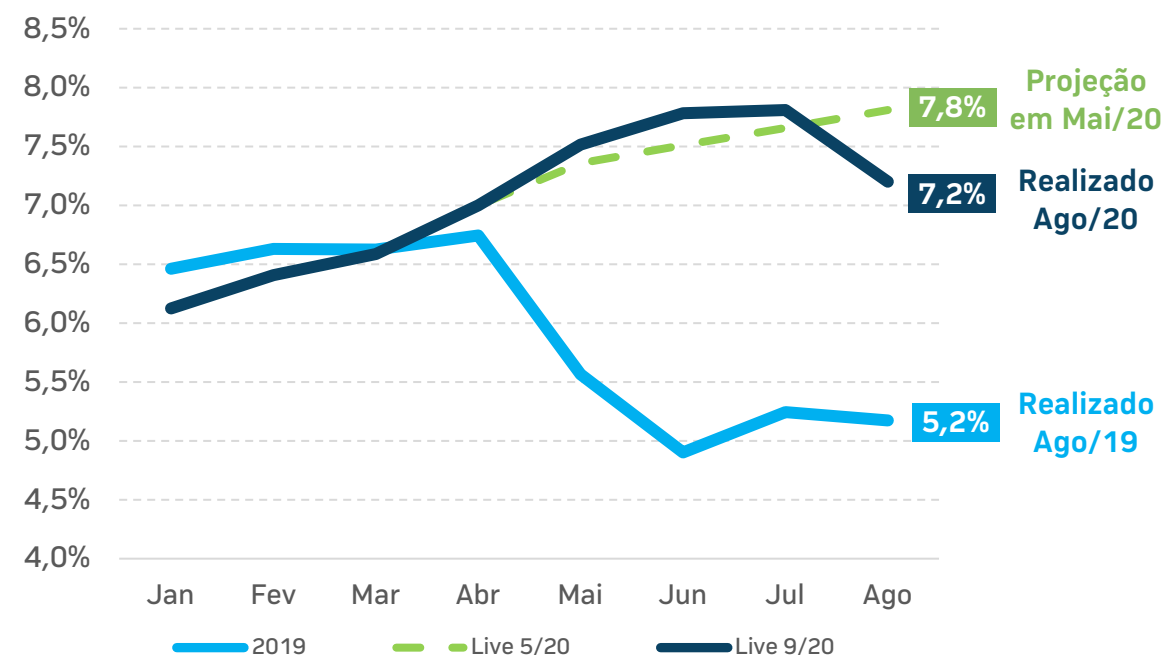
Indicadores operacionais do portfólio

Vendas Totais*

(em milhões; crescimento m/m%)



Projeção da vacância potencial do Fundo



Reabertura de todos os empreendimentos com curva crescente no faturamento

Queda na rentabilidade do curto prazo para evitar vacância estrutural

Expectativa de que o pior já passou

Fonte: Administradores. *Vendas totais do portfólio, com exceção do FVPQ, que não temos acesso aos números. Os valores não estão ponderados pelas participações detidas em cada ativo.

Defasagem entre vendas lojistas e rendimentos do FII

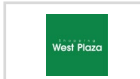
Impactos financeiros nos empreendimentos



Iniciativas digitais nos shoppings do Fundo

Projetos de e-commerce como prioridade na pauta das administradoras de shopping

Evolução das iniciativas digitais capitaneadas pelas administradoras*

								
								
Plataforma Própria	 Desenvolvimento	 Desenvolvimento	 Projetos-piloto	 Implementado	 Desenvolvimento			
Marketplace de Terceiros	 Desenvolvimento		 Projetos-piloto					
Solução Logística	 Desenvolvimento	 Desenvolvimento	 Em expansão	 Implementado	 Desenvolvimento			
								

Floripa Shopping e Grand Plaza Shopping também estão avançando com parcerias para digitalização. *Exceção das operações de alimentação que operam com parcerias entre lojistas e aplicativos (Ifood, Rappi, etc.).

Hedge Brasil Shopping

Números



13 anos de **HGBS**

1º Emissão em novembro 2006
+ 7 Emissões Realizadas

16

shoppings
11 cidades

87%

do portfólio
em SP

R\$ 2,1 bilhões

Valor
de Mercado¹

**O Maior Fundo de
Shopping da B3¹**

R\$ 1,4

bilhão negociados
nos últimos 12 meses

172 mil m²
ABL Própria

59%

do total de cotas do
Fundo

Negociação B3

Presença em pregões

Volume negociado (R\$ milhões)

Giro (em % do total de cotas do Fundo)

Setembro-20

100%

43,5

2,1%

2020

100%

1.010,8

43,6%

12 meses

100%

1.446,1

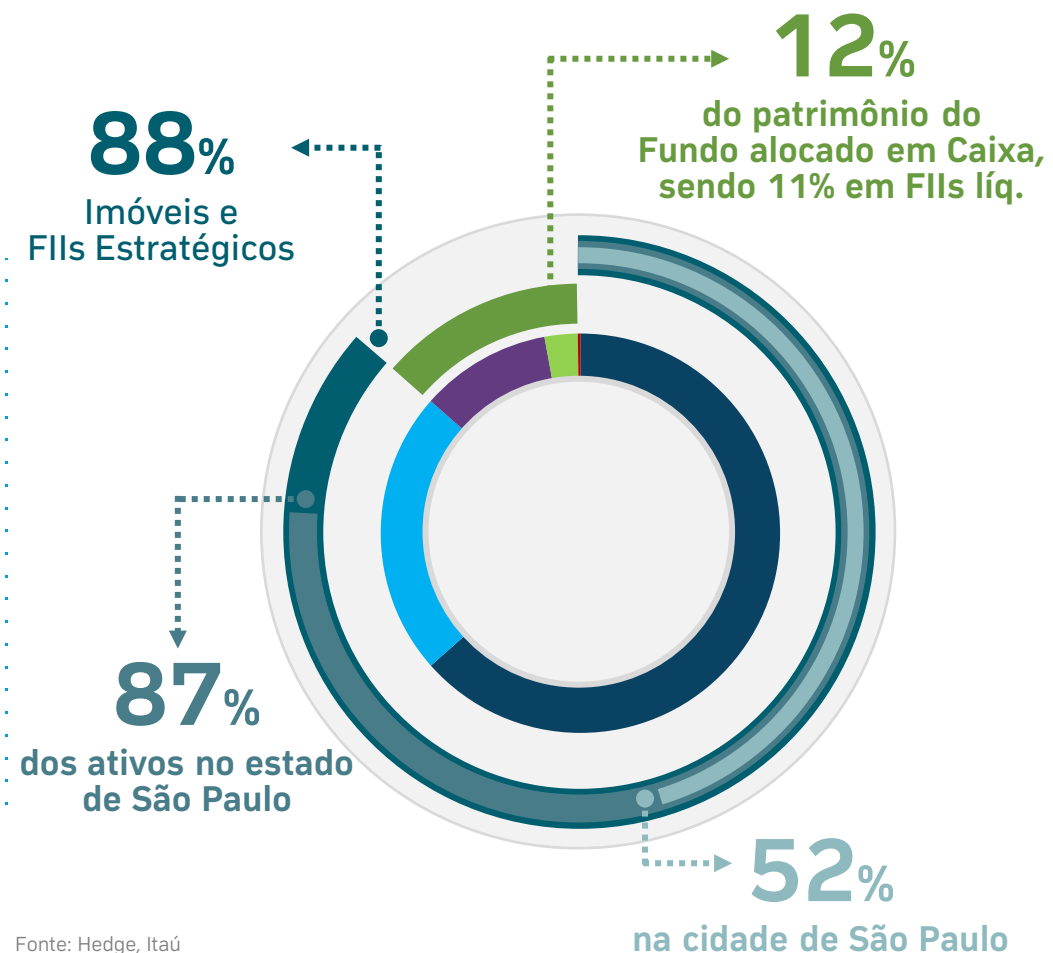
59,3%

Fonte: Hedge e Economática. ¹ Considera o valor da cota na B3 no dia 30 de setembro de 2020

Hedge Brasil Shopping FII

Composição do patrimônio líquido do Fundo

Diversificação da Carteira



Imóveis	63,1%
FIIs Estratégicos	24,2%
FIIs Líquidos	11,3%
CRI + Fundos de RF	1,9%
Outros valores a pagar	-0,8%

Alocação de Caixa

FIIs Líquidos
Maior rentabilidade

x

Fundo RF
Liquidez diária

Hedge Brasil Shopping FII

Informações financeiras



HGBS 11	3T 2020	3T 2019	Δ20/19	9M 2020	9M 2019	Δ20/19
Receita Imobiliária	7.751.004	23.543.448	(67,1%)	57.080.127	80.430.032	(29,0%)
Renda Imobiliária	7.723.200	23.262.765	(66,8%)	42.505.566	63.681.086	(33,3%)
Lucro Operações	27.803	280.683	(90,1%)	14.574.561	16.748.946	(13,0%)
Receita Financeira	4.079.319	3.290.515	24,0%	13.033.149	9.145.354	42,5%
Total de Receitas	11.830.323	26.833.963	(55,9%)	70.113.277	89.575.386	(21,7%)
Total de Despesas	(3.536.614)	(2.781.484)	27,1%	(11.963.535)	(7.777.212)	53,8%
Resultado	8.293.710	24.052.479	(65,5%)	58.149.742	81.798.174	(28,9%)
Rendimento HGBS11	8.000.000	28.218.330	(71,6%)	55.500.000	83.042.514	(33,2%)
Resultado Mensal Médio / Cota	0,28	1,19	(76,8%)	0,83	1,51	(57,2%)
Rendimento Mensal Médio / Cota	0,27	1,40	(81,0%)	0,79	1,47	(58,0%)

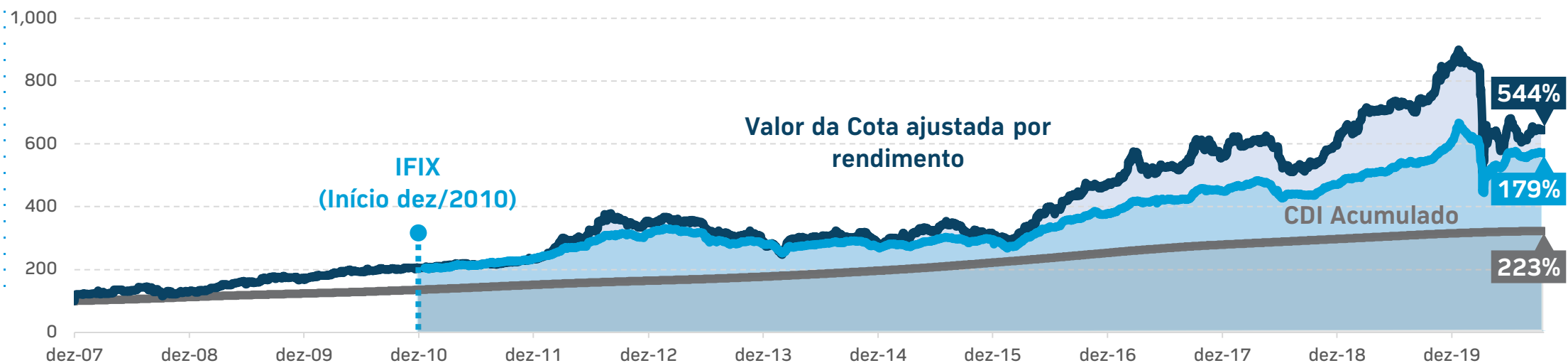
Fonte: Hedge, Itaú. Acumulado até 30/09;

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

Hedge Brasil Shopping FII

Resultado acumulado desde o início do Fundo (244% do CDI e 120% do IFIX*)

Hedge Brasil Shopping FII	set/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	212,00	299,99	254,70	100,00
Renda Acumulada	0,12%	2,22%	4,26%	197,14%
Ganho de Capital Líquido	-0,35%	-29,58%	-17,06%	89,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,24%	-27,80%	-13,17%	712,43%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,80%	-35,38%	-13,17%	16,38%
% CDI Líquido	-	-	-	356%
Retorno Total Bruto	-0,2%	-27,4%	-12,8%	308,4%
IFIX	0,5%	-12,6%	4,1%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*



Fonte: Economática. *Desde o início do IFIX em dez/2010 / No mesmo período a variação do HGBS foi de 215%.

Destaques do 3º trimestre de 2020

Os principais acontecimentos nos empreendimentos

Shopping West Plaza

- Comercialização para Riachuelo (1.517m²)
- Inauguração em Abr-21



Shopping Penha

Popeyes



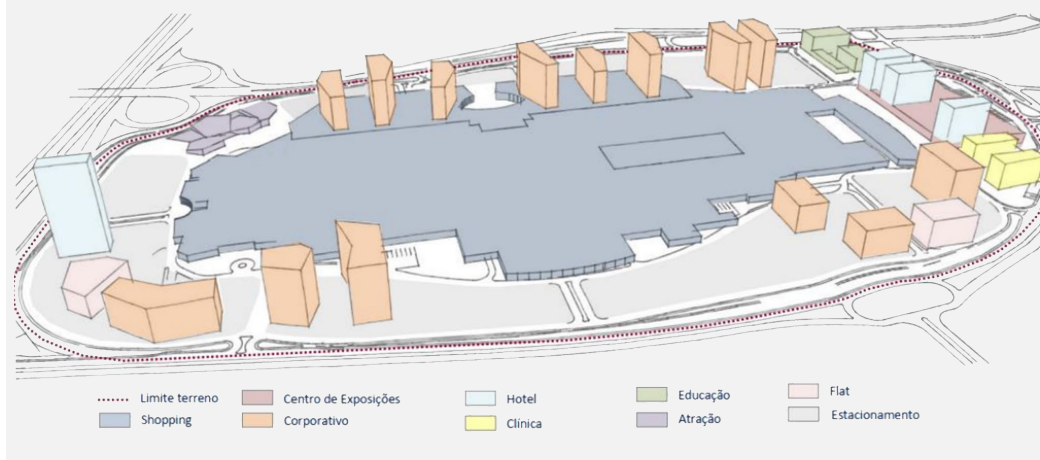
Burger King



Fonte: Administradores.

Parque D. Pedro Shopping (HPDP11)

- Aprovada alteração no regulamento que permite a comercialização do potencial construtivo atualmente não aproveitado do terreno.
- Empreendimento "mixed-use", com a edificação de empreendimentos distintos de shopping centers, como hotéis, edifícios corporativos, faculdades, dentre outros.
- Nova tendência no setor, trará maiores sinergias comerciais à atividade do shopping permitindo que este se beneficie do fluxo adicional de visitantes e de outras fontes de receitas.

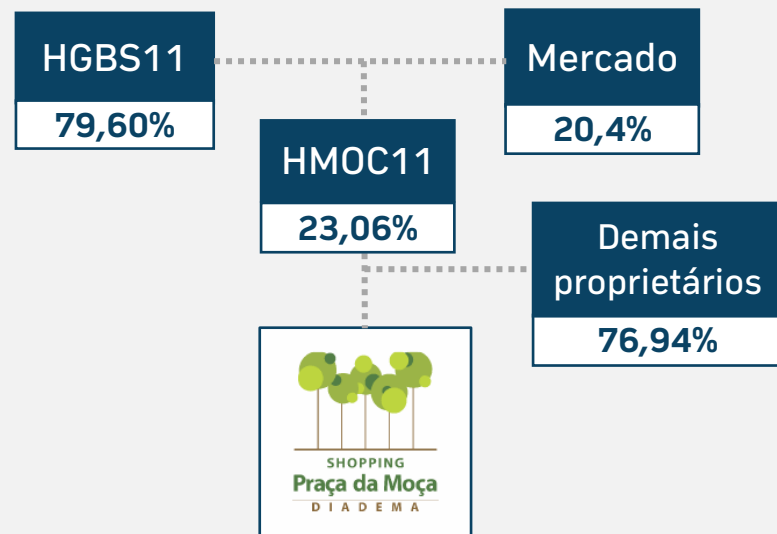


Proposta de aquisição – Shopping Praça da Moça

Operação de compra da fração ideal de 23,06% do Shopping Praça da Moça

Situação Atual

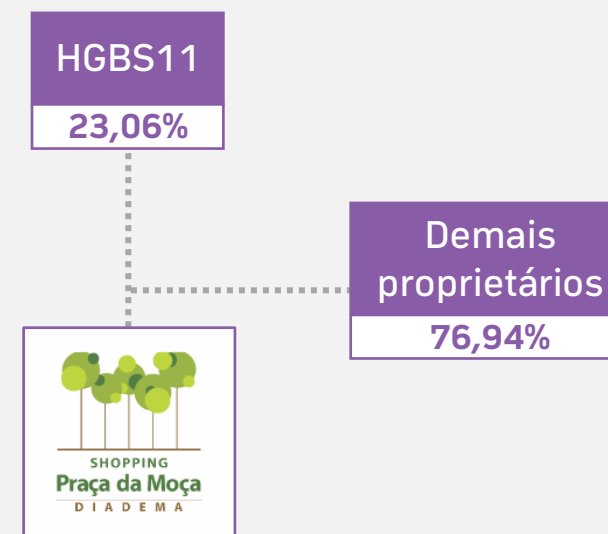
- Participação equivalente no Shopping de 18,35%
- Baixa liquidez no mercado secundário
- Rendimento impactado pelos custos do fundo e com descasamento (M+2)



- Aumento de participação
- Redução de custos do FII (R\$ 822 mil em 2019)
- Antecipação de rendimentos

Situação Proposta

- Participação direta no Shopping de 23,06%
- Sem custo intermediário e receita imobiliária em M+1
- Condicionantes: auditoria e aprovações nas AGEs



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.

A decorative graphic consisting of a grid of small dots in the top right corner of the page.

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

hedgeinvest.com.br