



FEVEREIRO 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 2020



○ CENÁRIO MACRO

- Variação nos indicadores de referência
- Prêmio dos FII sobre a renda fixa
- Mercado de fundos imobiliários

○ O MUNDO DOS SHOPPING CENTERS

- Impactos Pandemia 2020
- Resultados Censo Abrasce 2020
- Resultados Portfólio HGBS 2020
- Case – Processos de digitalização nos ativos
- Case – Tivoli Shopping

○ *ECONOMICS* DO HGBS11

- Indicadores financeiros e rentabilidade histórica
- Composição do patrimônio líquido
- Aquisição Shopping Praça da Moça

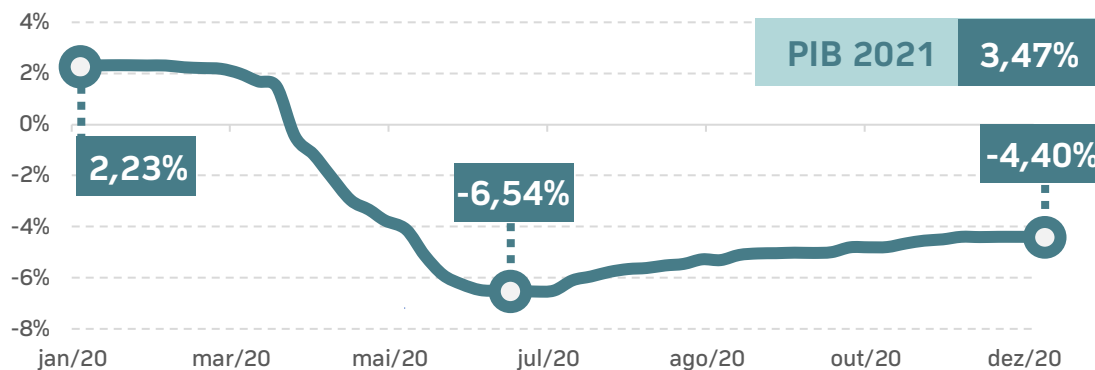
○ PERGUNTAS E RESPOSTAS



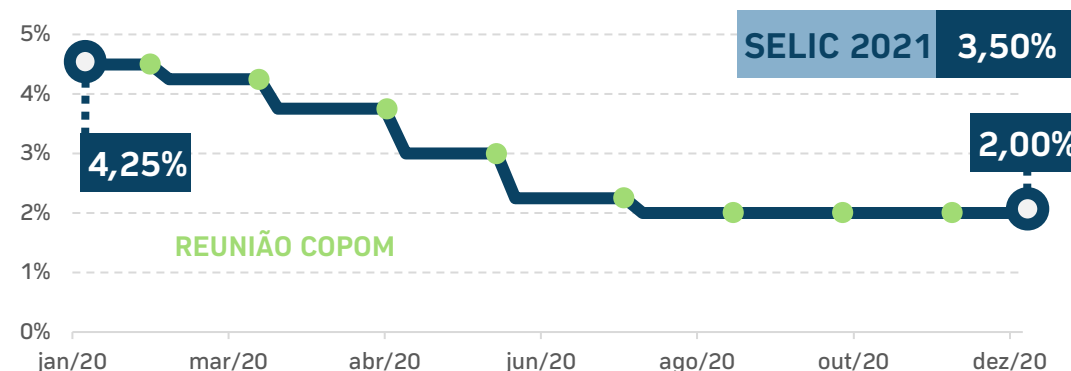
Variação nos indicadores de referência

Revisões das expectativas de mercado

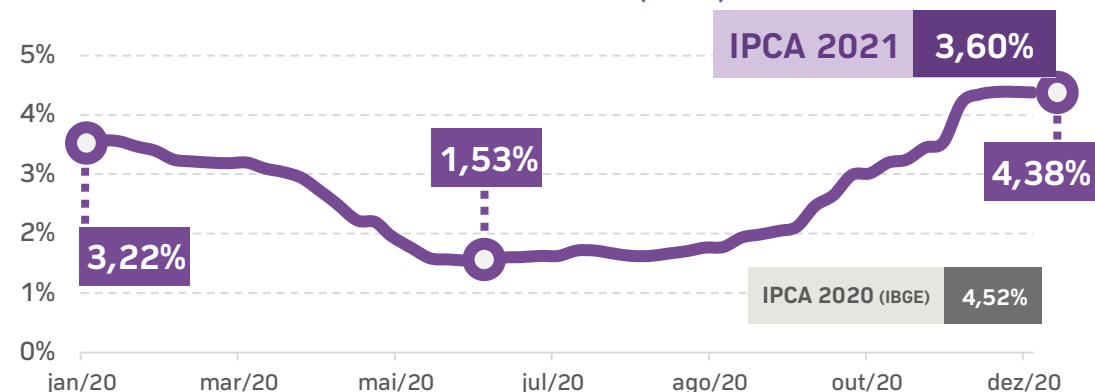
PIB 2020 (% de crescimento)



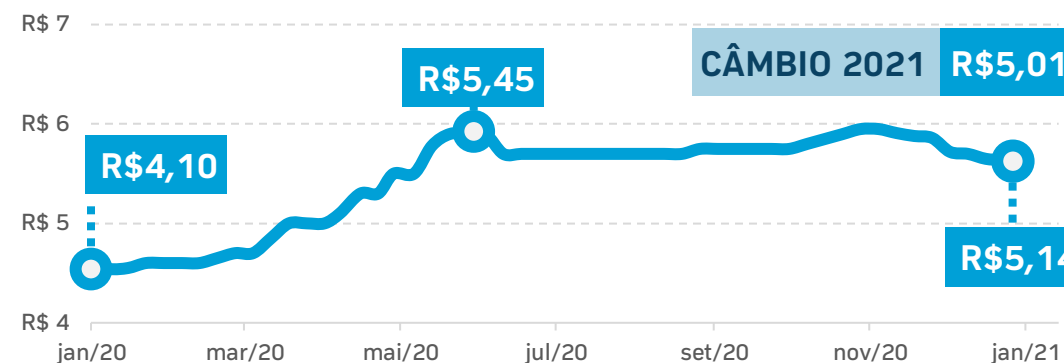
Meta taxa SELIC (final de 2020 - % a.a.)



IPCA 2020 – FOCUS (% a.a.)



Taxa de câmbio (final de 2020 - R\$/US\$)



Fonte: Boletim Focus – Banco Central IBGE – 05 de fevereiro de 2021

Retorno e volatilidade das classes dos ativos

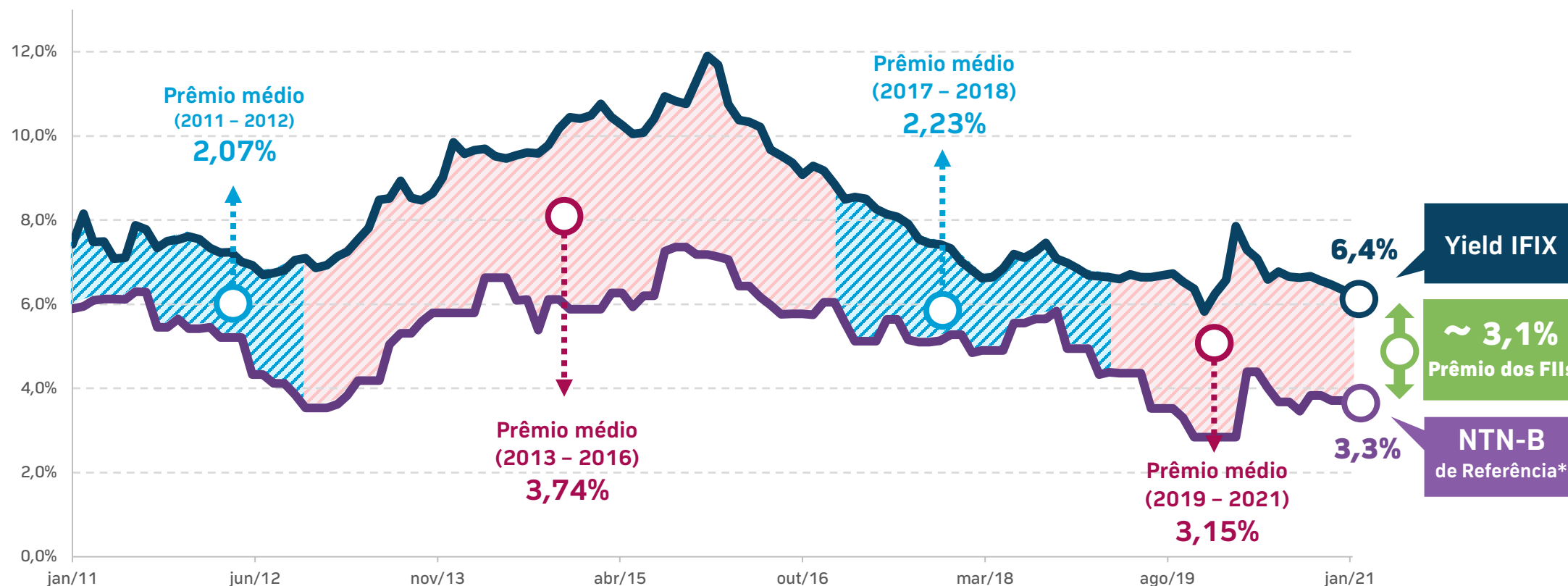
Relação risco x retorno adequada

	RETORNO 2019	RETORNO 2020	RETORNO 2021	VOLATILIDADE 2019	VOLATILIDADE 2020	VOLATILIDADE 2021
DÓLAR	4,02%	28,93%	4,33%	11,1%	20,2%	20,3%
CDI	5,96%	2,76%	0,20%	0,0%	0,0%	0,0%
IFIX	35,98%	-10,24%	0,76%	4,2%	21,0%	2,8%
IBOV	31,58%	2,92%	0,38%	18,0%	45,3%	23,5%
IMOB	70,60%	-24,27%	-4,35%	22,5%	62,5%	36,9%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 09/02/2021. 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, B3 e Economática. Até 29/01/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

*De jan/11 a dez/13 foi considerada a NTN-B 2024 e de jan/14 a jan/21 foi considerada a NTN-B 2030

Breakdown retorno total do IFIX

Variação por segmento

SEGMENTO	Retorno 2020	P/B	% IFIX
CRI	-0,1%	1,05	27,6%
Logístico /Industrial	-5,8%	1,14	18,4%
Outros*	-8,7%	1,05	13,2%
IFIX	-10,2%	1,04	-
Corporativo	-13,9%	0,92	15,2%
FOFII	-14,8%	1,03	10,8%
Agências	-21,3%	1,22	2,8%
Shopping	-22,0%	0,95	12,0%

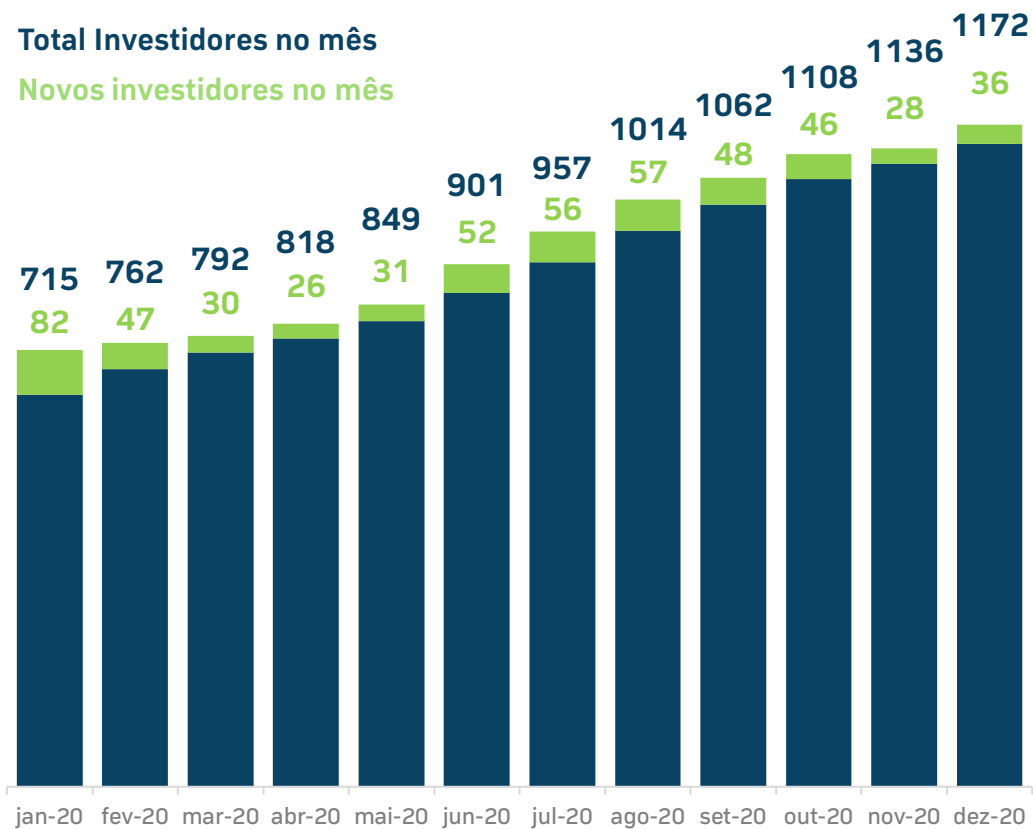
* "Outros" incluem Desenvolvimento, Varejo, Residencial, Educacional, Hotéis e Híbrido

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Até 31/12/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

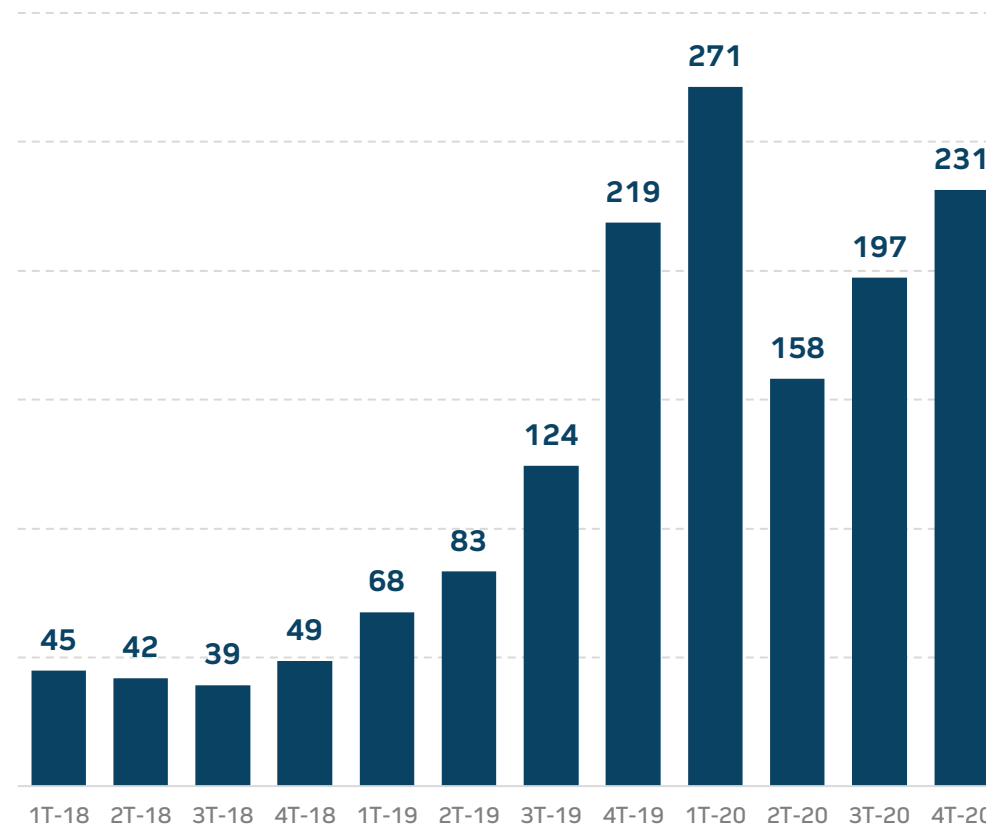
Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

Evolução no número de investidores (milhares)



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

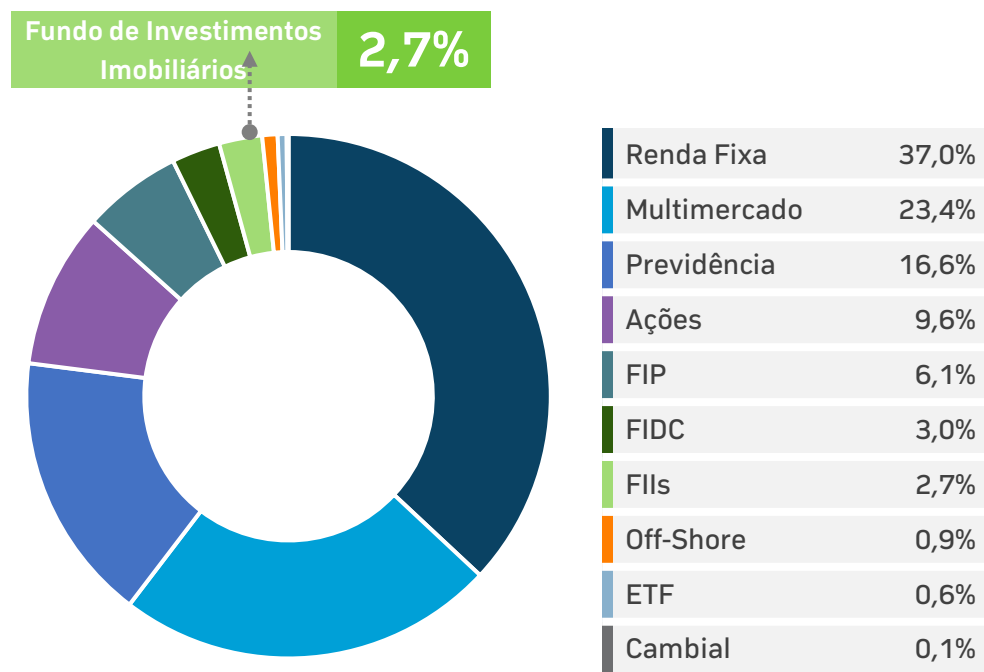


Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020.

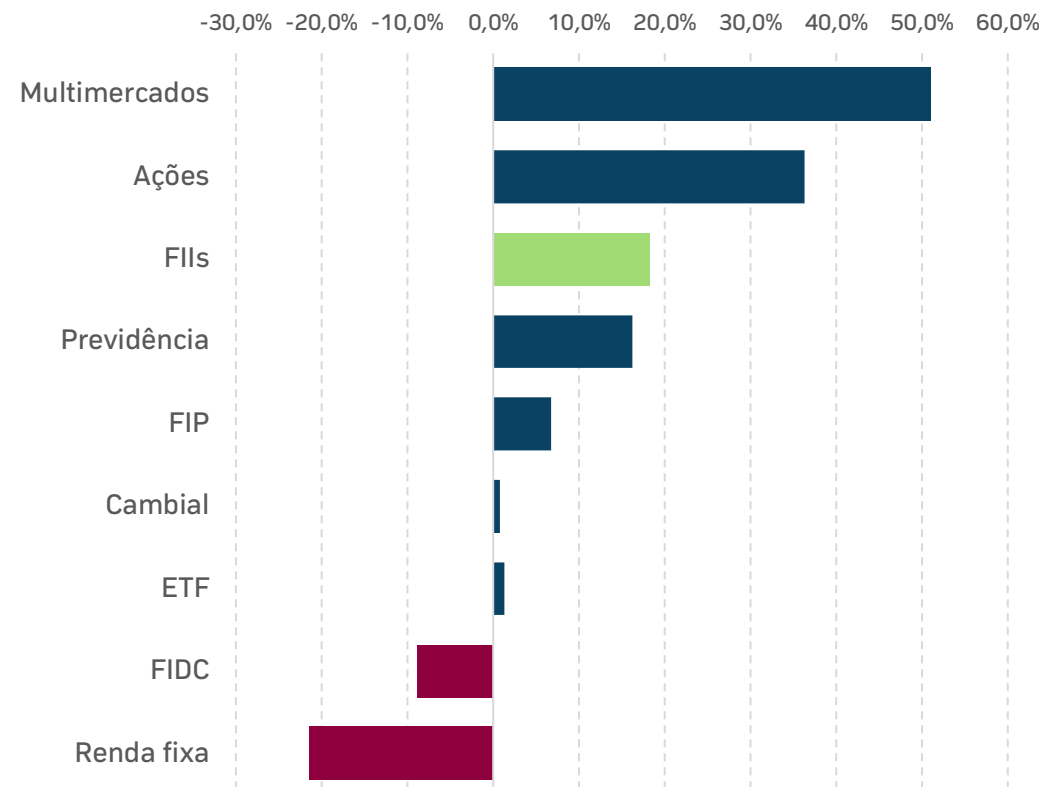
Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

Apesar de representar 2,7% da indústria de fundos...



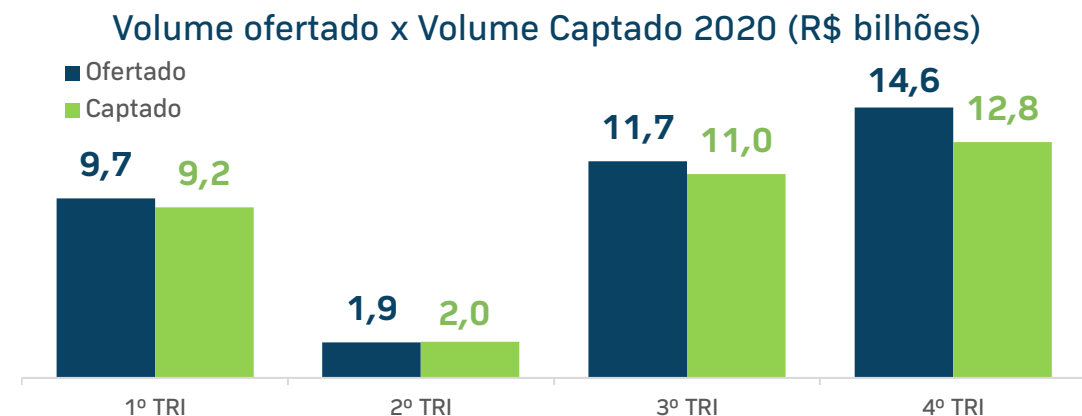
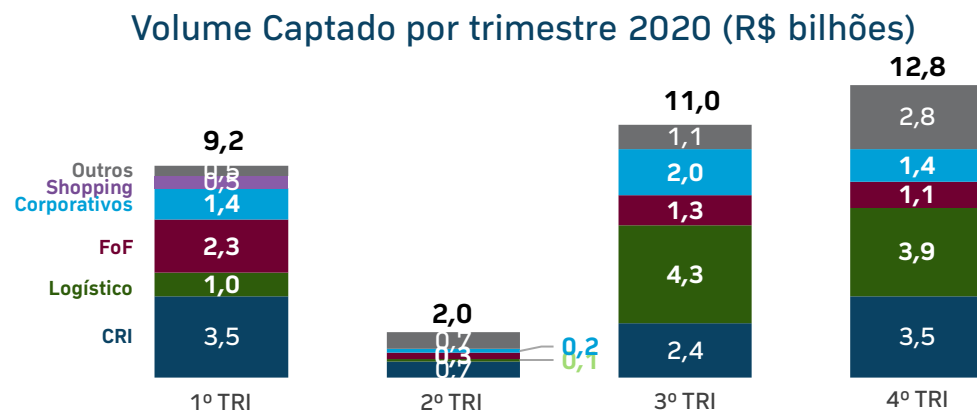
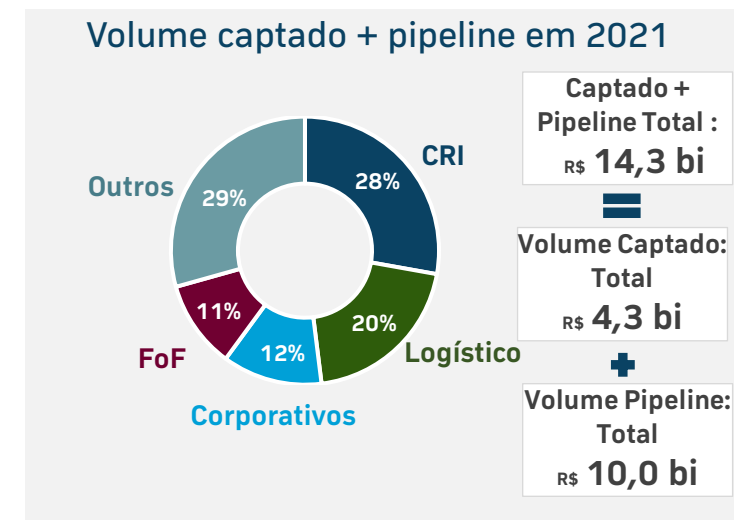
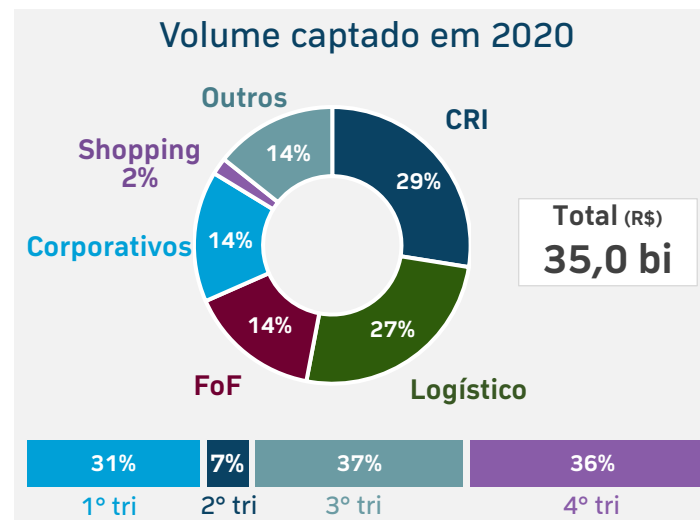
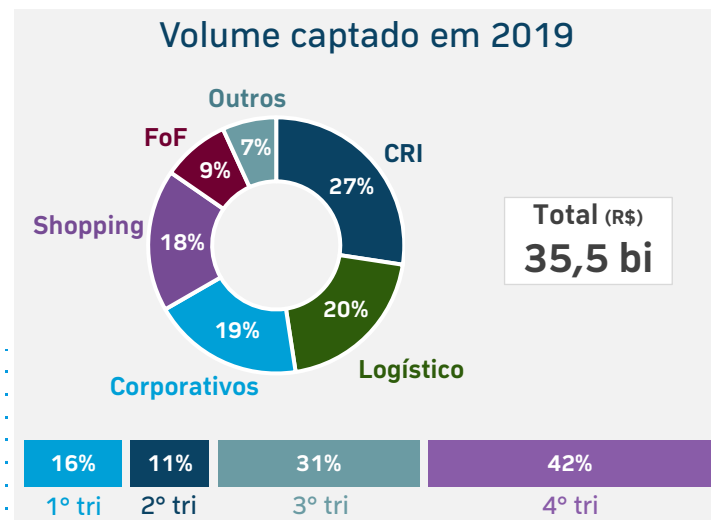
...os FIIs representaram 18,3% da captação líquida em 2020



Fonte: Hedge e Anbima. Até 31/12/2020.

Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos



Fonte: Hedge, B3 e CVM. "Outros" incluem Desenvolvimento, Varejo, Residencial, Educacional, Hotéis e Híbrido

Retorno dos principais indicadores de mercado

Impactos nos preços após chegada da pandemia

Ativo/Índice	Retorno 1º Sem. 2020	Retorno 2º Sem. 2020	Retorno 2020
Ibovespa	-17,8%	+25,2%	+2,9%
IFIX	-12,2%	+2,3%	-10,2%
FIs de Shopping de Portfólio	-26,6%	+9,0%	-20,0%
IMOB	-29,8%	+7,9%	-24,3%
HGBS	-26,9%	+1,8%	-25,6%
Empresas de Shopping do IMOB	-40,4%	+7,0%	-36,3%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 31/12/2020. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Mercado de fundos imobiliários

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

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

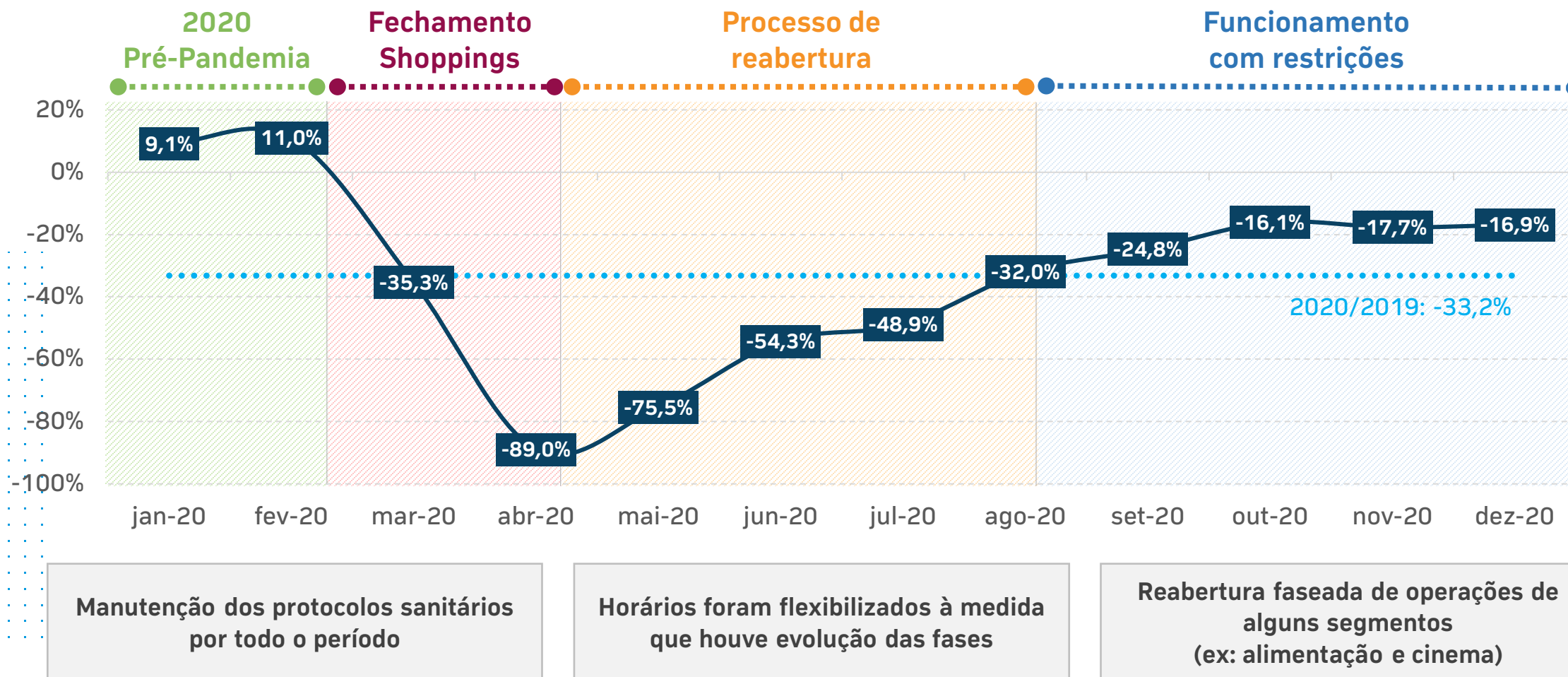
FIIs de Portfólio: BPML, FIGS, HGBS, HSML, LASC, MALL, VISC, VSHO, XPML

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

Fonte: Economática, Hedge. * Caixa do Investidor

Impactos da Pandemia no Setor em 2020

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

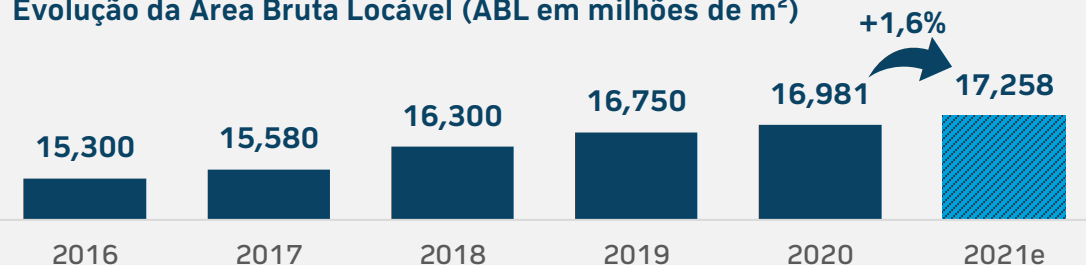


Fonte: Abrasce

Resultados Censo Abrasce 2020

Principais indicadores do setor

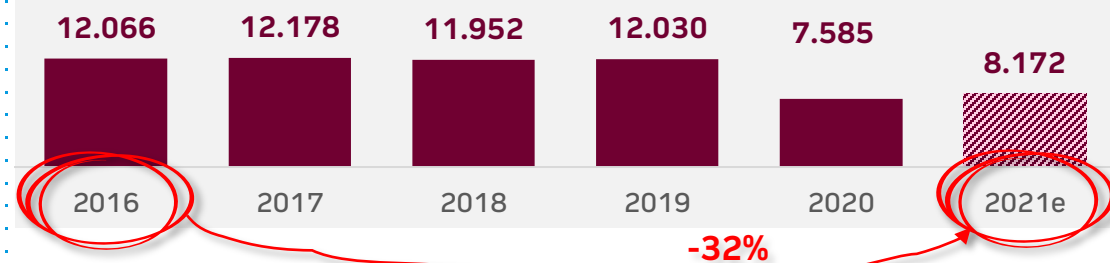
Evolução da Área Bruta Locável (ABL em milhões de m²)



601 shoppings em operação

7 inaugurações em 2020
13 inaugurações previstas para 2021

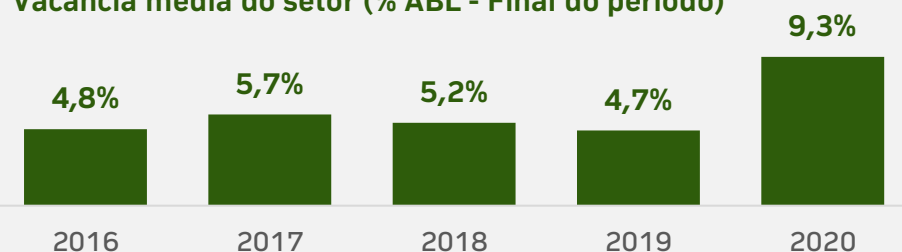
Faturamento Real do Setor por ABL - R\$/m² - preços correntes



Vestuário foi um dos mais afetados pela crise, com queda de 25,1% em 2020

Móveis e eletrodomésticos apresentaram alta de 11,6%

Vacância média do setor (% ABL - Final do período)



Lojas foram fechadas em função da pandemia

Retenção de lojistas com a flexibilização nas políticas de faturamento

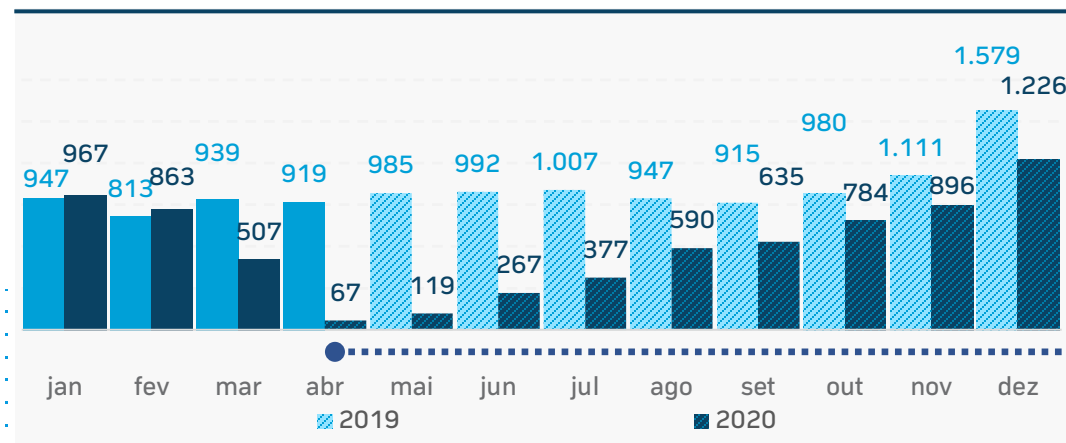
Juros baixo impulsionou comercialização

Fonte: Abrasce. Faturamento ajustado por IPCA a preços de 2020

Indicadores Operacionais do Fundo

Consolidados

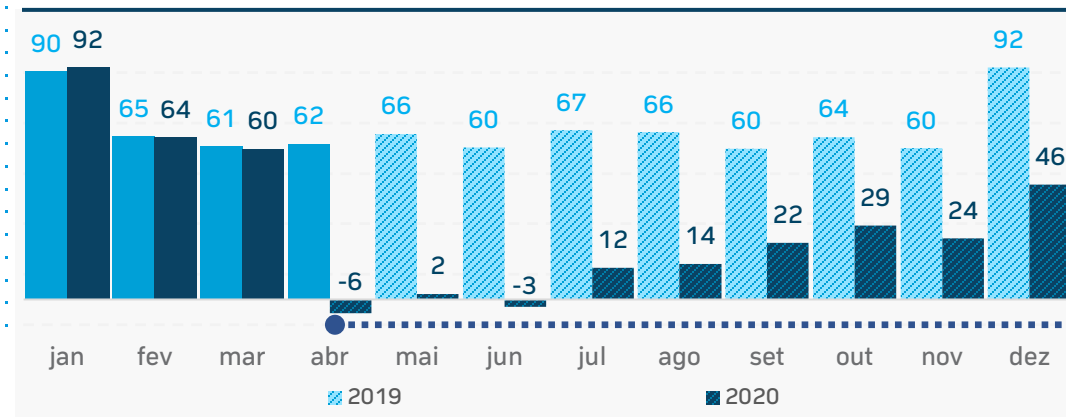
Vendas/m² (R\$)



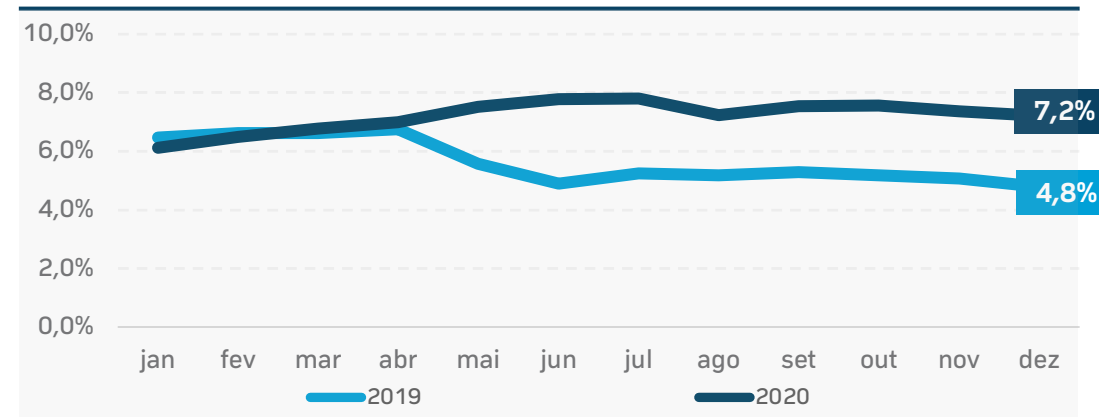
Principais responsáveis pela queda do NOI/m²

- Descontos
- Inadimplência (Aluguel + Encargos)
- Maior redução no resultado do estacionamento

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

Case: Estratégias Digitais em Shoppings

Criação de soluções omnichannel, integrando o varejo físico ao online

MODELOS DE NEGÓCIO

- Engajamento com diversos players da esfera digital, tais como plataformas integradoras, apps de vendas, empresas logísticas e desenvolvedores;
- Gerenciamento de centrais de distribuição de produtos nos shoppings, facilitando as entregas.

MARKETPLACE

- Adesão de grande número de lojistas aos *marketplaces* constituídos (ex: próprios ou terceiros, como Amazon, B2W, Magazine Luiza);
- Obter total controle sobre as informações de vendas, e possibilitar personalização no momento da compra para o cliente.

Ecosystema e-commerce



OPERACIONAL

- Lojista envia catálogo de produtos para cadastro na plataforma;
- Lojista recebe o pedido, imprime a etiqueta e prepara o produto;
- Shopper faz a coleta do produto na loja e leva até o CD;
- O entregador escaneia as etiquetas e realiza as entregas.

HUB LOGÍSTICO

- Transformar o shopping em um grande centro de logística;
- Soluções incluem central de distribuição, *lockers*, *drive thru* e entregadores.

Case: Estratégias Digitais em Shoppings

Vendas online possibilitando entregas no mesmo dia

Transformação de Lojistas

Centraliza o cadastro do produto em uma só ferramenta

Conexão com múltiplos canais de venda

Jornada do Consumidor

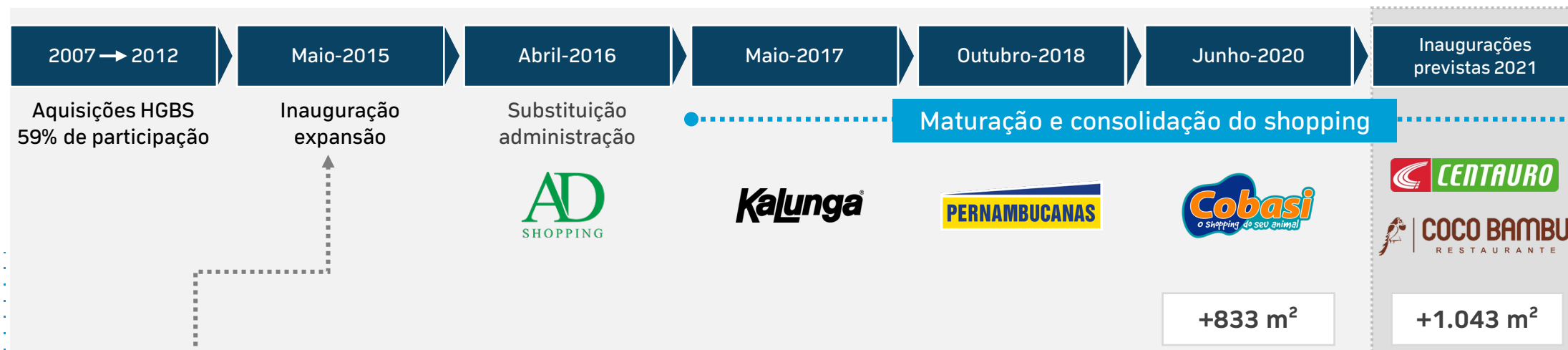
Comodidade para realizar compras online

Fortalecimento da relação entre consumidor e shopping



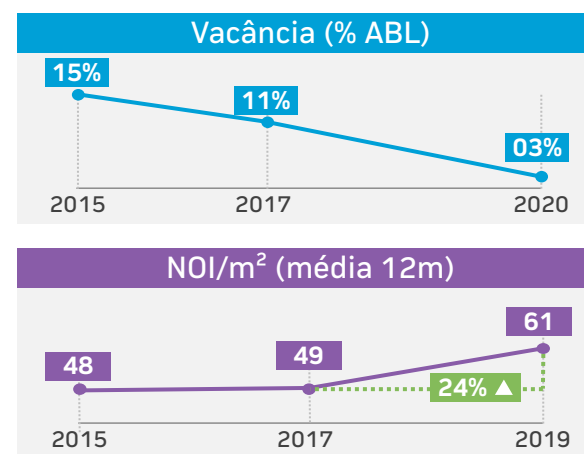
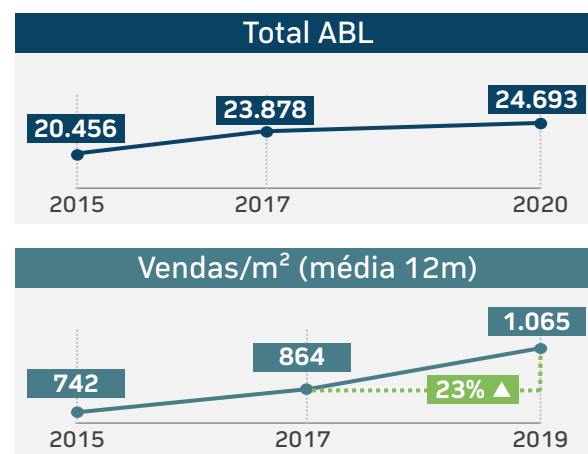
Case Shopping Tivoli

Participação ativa na gestão do portfólio



Expansão 2015

- 5 mil m² de ABL
- Blindagem para potencial concorrência
- Duas novas âncoras: Renner e Riachuelo
- Reformulação da fachada



- Blindagem de mercado e fortalecimento do mix com expansão de ABL
- Crescimento de vendas e NOI por m² acima da média do setor
- Alcance da menor vacância histórica mesmo com a expansão e pandemia

Fonte: Hedge

Hedge Brasil Shopping

Números



14 anos de **HGBS**

8 Emissões
Realizadas

17

shoppings
12 cidades

88%

do portfólio
em SP

R\$ 2,2 bilhões

Valor
de Mercado¹

**O Maior Fundo de
Shopping da B3¹**

R\$ 1,2

bilhão negociados
em 2020

173 mil m²
ABL Própria

55%

do total de cotas do
Fundo

Negociação B3

Presença em pregões

Volume negociado (R\$ milhões)

Giro (em % do total de cotas do Fundo)

Dezembro-20

100%

52,0

2,4%

2020

100%

1.244,0

54,7%

Fonte: Hedge e Economática. ¹ Considera o valor da cota na B3 no dia 31 de dezembro de 2020

Hedge Brasil Shopping FII

Informações financeiras 2018 – 2019 – 2020



HGBS 11	2018	2019	2020	Δ20/19
Receita Imobiliária	82.137.832	91.417.523	59.148.177	(35%)
Imóveis	61.548.718	64.075.960	41.180.130	(36%)
FII's Estratégicos - Rendimento	20.589.114	27.341.564	17.968.047	(34%)
Outras Receitas	6.428.328	18.071.186	17.344.574	(4%)
FII's Líquidos - Rendimento	1.380.178	4.820.176	15.351.700	218%
CRI	4.286.987	4.018.844	225.701	(94%)
LCI	394.449	1.902.440	90.888	(95%)
Renda Fixa	366.714	11.905.216	1.676.285	(86%)
Total de Despesas	(8.255.814)	(11.592.188)	(15.500.454)	34%
Resultado Operacional	80.310.346	97.896.521	60.992.297	(38%)
Lucro Operações	152.777	25.952.193	14.647.604	(44%)
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	29.874.488	18.466.439	(38%)
FII's Líquidos - Ganho de Capital	152.777	2.348.621	90.795	(96%)
IR Ganho FII's	-	(6.270.917)	(3.909.630)	(38%)
Resultado HGBS11	80.463.122	123.848.714	75.639.901	(39%)
Rendimento HGBS11	78.850.076	125.042.514	72.100.000	(42%)
Resultado Médio / Cota	1,25	1,48	0,63	(57%)
Rendimento Médio / Cota	1,22	1,45	0,60	(59%)

Principais destaques do período

Duas emissões realizadas em 2019
Aumento de cotas de 86%

5 imóveis adquiridos
+3 FII's estratégicos

Resultado médio por cota em 2020
impactado pela pandemia

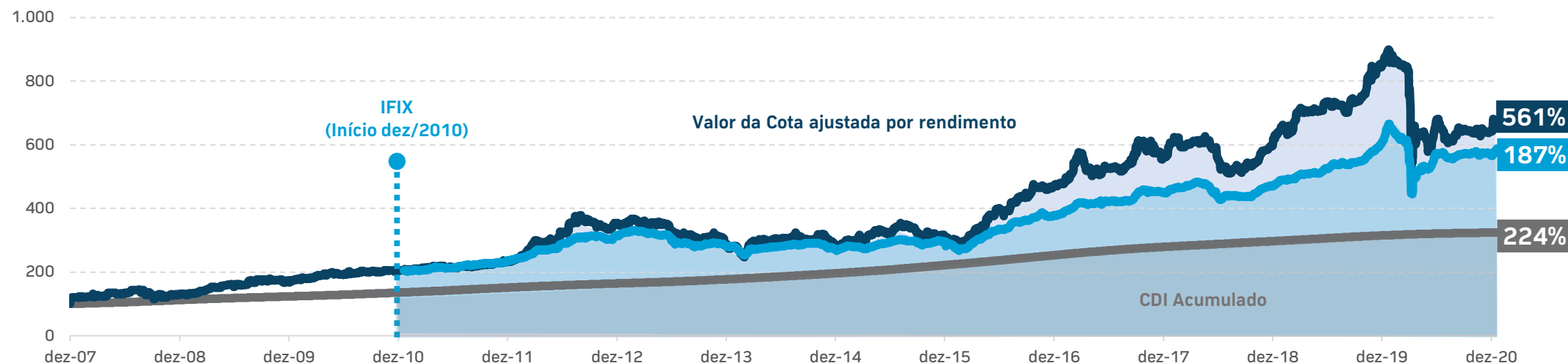
Fonte: Hedge, Itaú. Acumulado até 31/12/20;

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 (250% do CDI e 119% do IFIX*)

Hedge Brasil Shopping FII	Dez/20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	209,20	299,99	100,00
Renda Acumulada	0,29%	2,65%	198,44%
Ganho de Capital Líquido	2,65%	-27,95%	92,90%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,94%	-25,77%	739,80%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	39,39%	-25,85%	16,34%
% CDI Líquido	2105%	-	368%
Retorno Total Bruto	3,6%	-25,3%	314,6%
IFIX	2,2%	-10,2%	N/A*
% IFIX	164%	-	N/A*

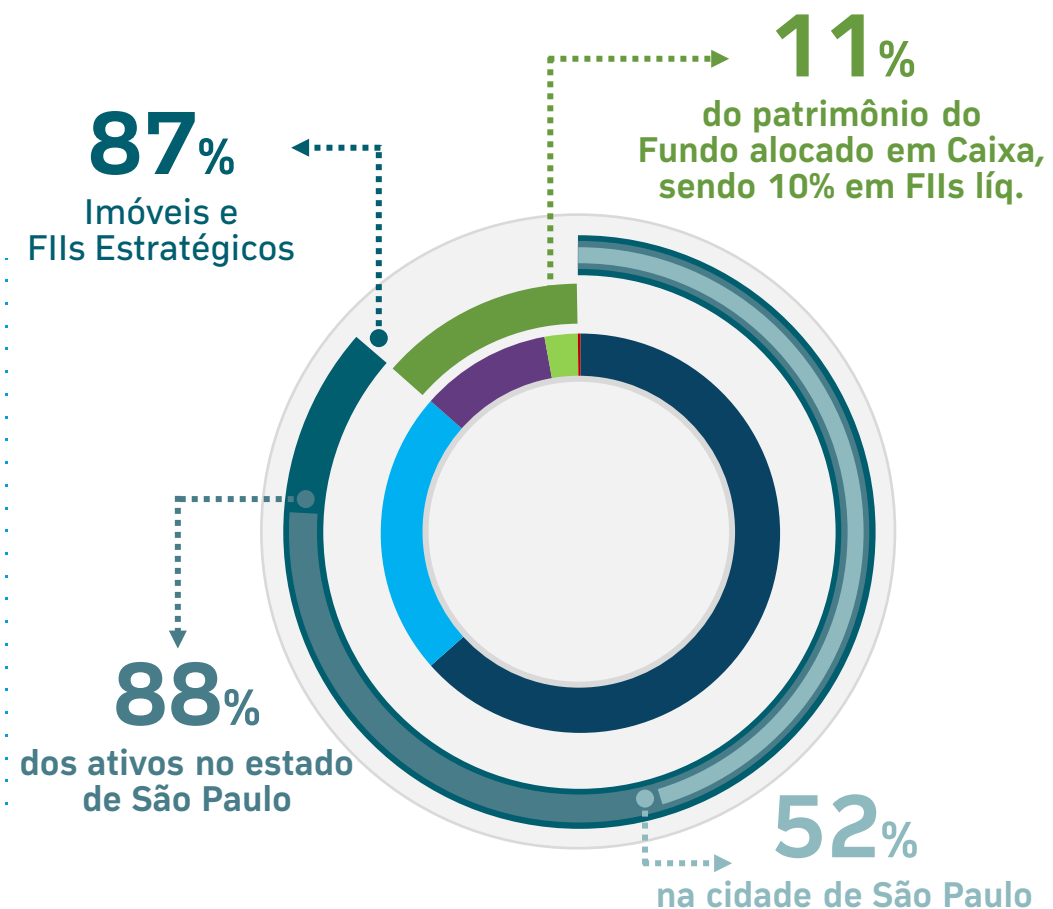


Fonte: Economática. *Desde o início do IFIX em dez/2010 / No mesmo período a variação do HGBS foi de 223%.

Composição do patrimônio líquido do Fundo

Desconto de 1,8% entre cota de mercado e patrimonial

Patrimônio Líquido do Fundo em 29/jan/2021



Imóveis	62,9%
FIs Estratégicos	24,6%
FIs Líquidos	10,1%
CRI + Fundos de RF	2,8%
Outros valores a pagar	-0,4%

Cota patrimonial em 29/01

R\$ 220,43

Reavaliado em
-2,12% em dez-20

Fechamento em 09/02

R\$ 216,39

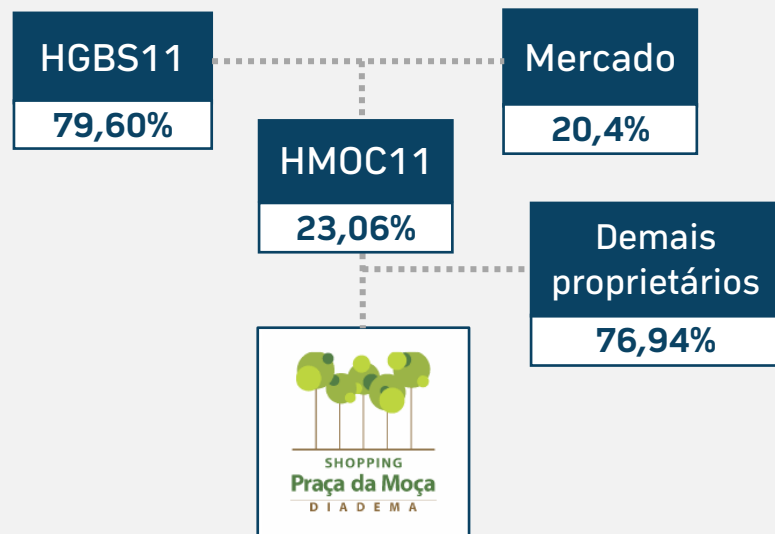
Fonte: Hedge, Itaú.

Aquisição da fração ideal do Shopping Praça da Moça

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

Situação Atual

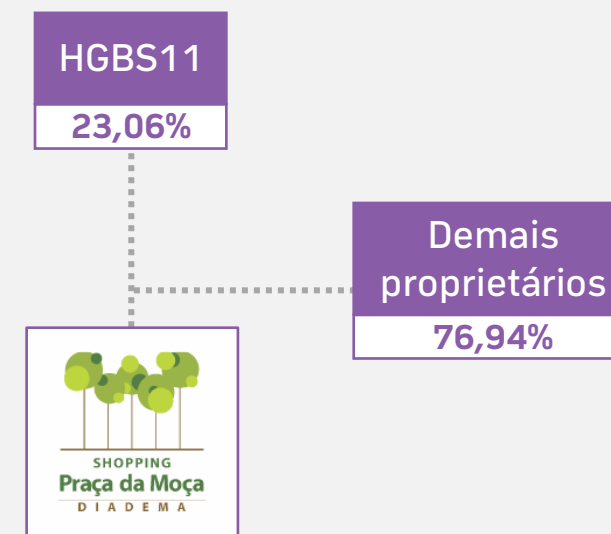
- Participação equivalente no Shopping de 18,35%
- Baixa liquidez no mercado secundário
- Rendimento impactado pelos custos do fundo e com descasamento (M+2)



- 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
- Condicionante: auditoria



Fonte: Hedge

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