



AGUARDE O INÍCIO DA APRESENTAÇÃO

JULHO 2020

Hedge Brasil Shopping FII



JULHO 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
2º TRI 2020



○ CENÁRIO MACRO

- Variação nos indicadores de referência
- Mercado de fundos imobiliários

○ O MUNDO DOS SHOPPING CENTERS

- Cenário de (re)abertura de shopping centers
- Medidas de apoio aos lojistas
- Desafios no curto prazo
- Reabertura: percepções iniciais

○ *ECONOMICS DO HGBS11*

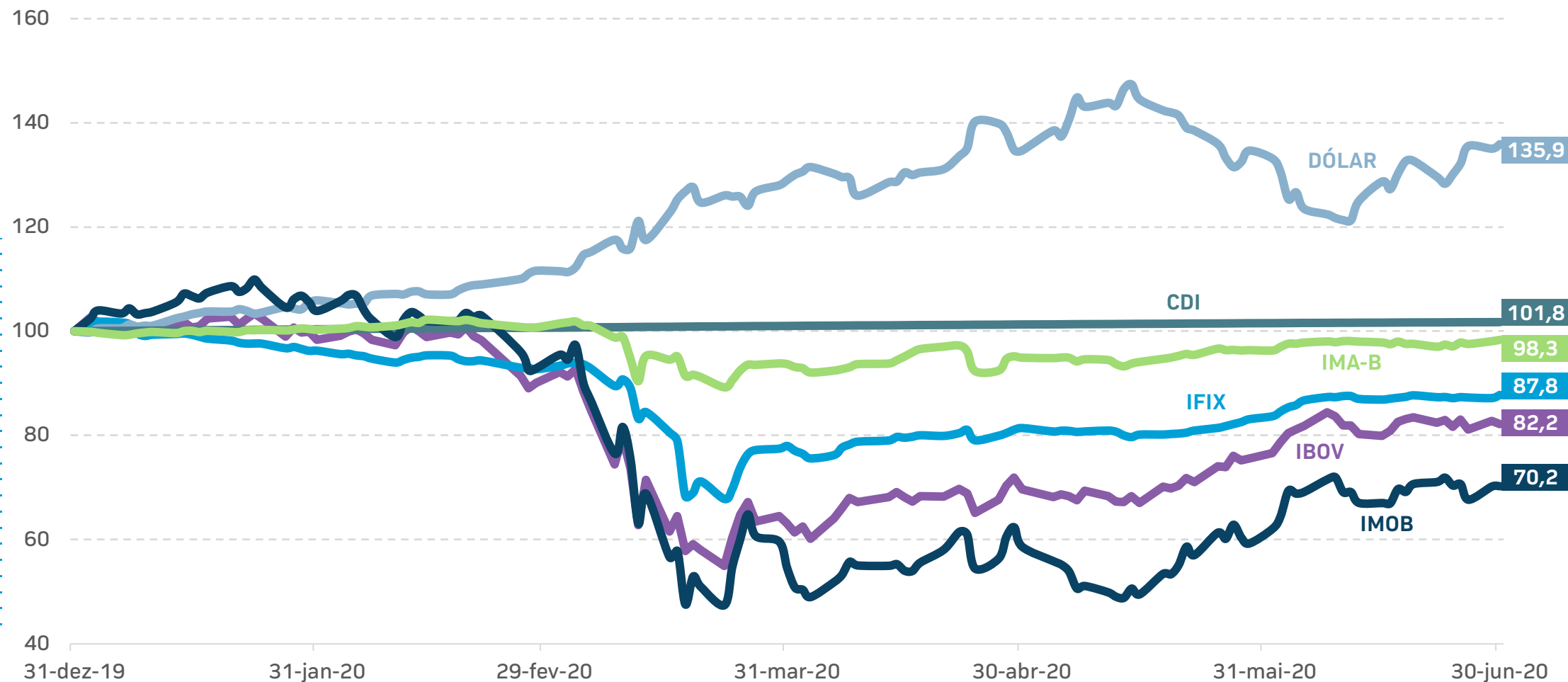
- Composição do patrimônio líquido do Fundo
- Indicadores financeiros e operacionais
- Rentabilidade histórica
- Destaques do 1º semestre de 2020

○ PERGUNTAS E RESPOSTAS



Cenário macroeconômico

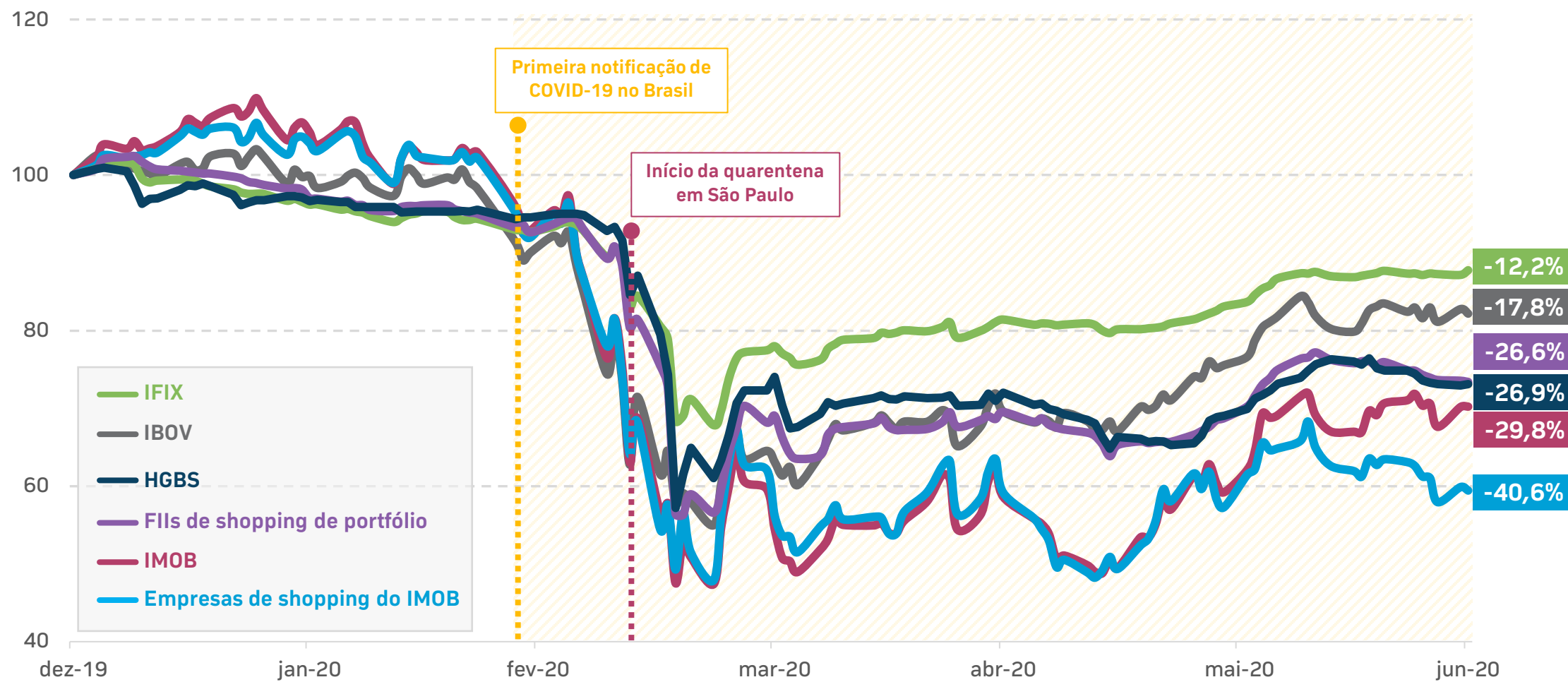
Variação acumulada no ano para os principais índices de referência



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

Cenário macroeconômico

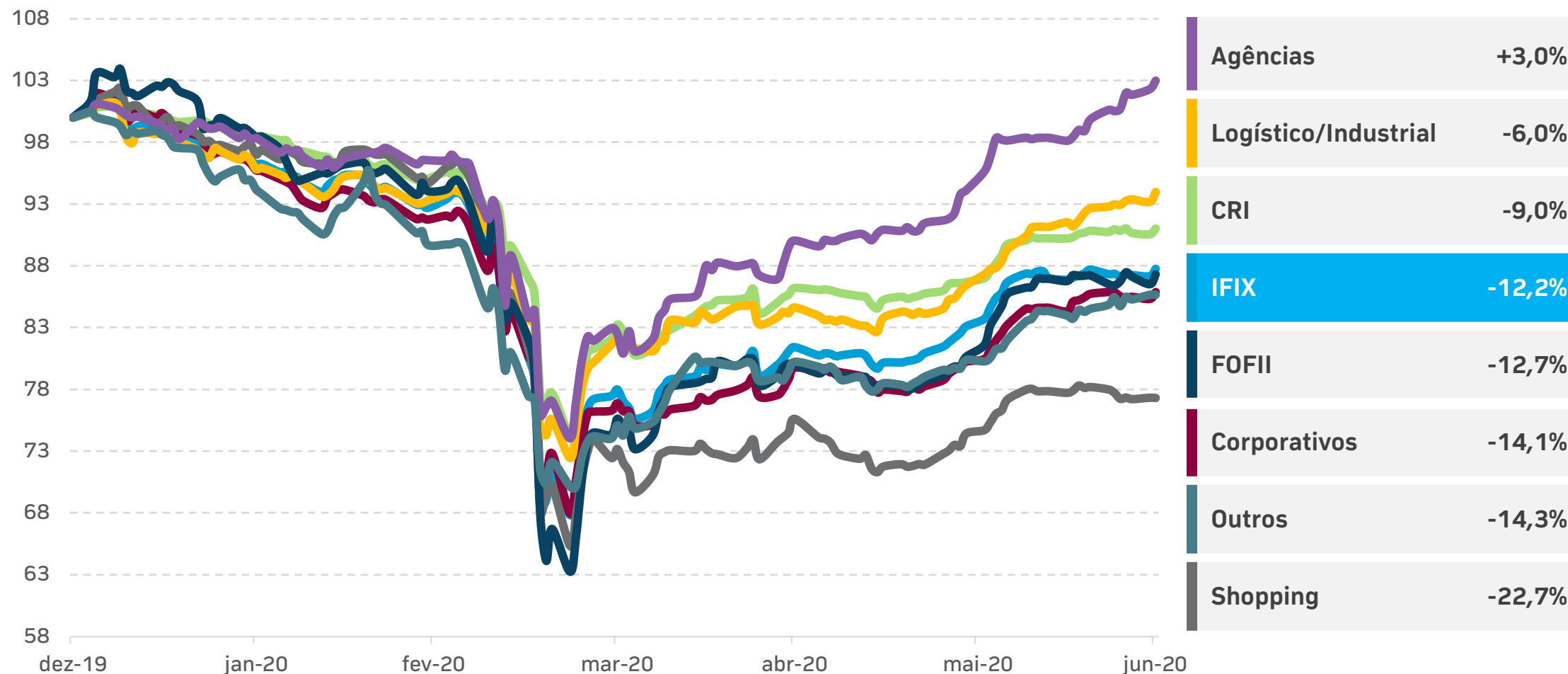
Impactos nos preços dos ativos após chegada da pandemia



Fonte: Economática. Até 30/06. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Mercado de fundos imobiliários

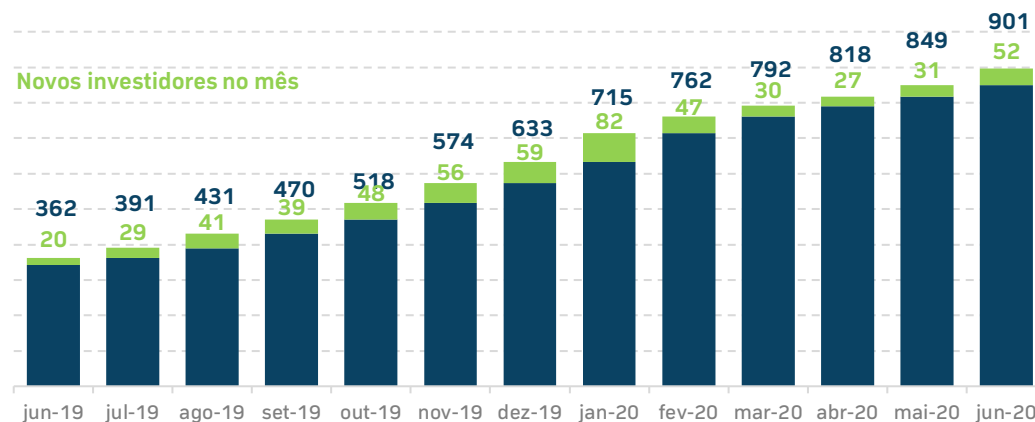
Variação por segmento no ano



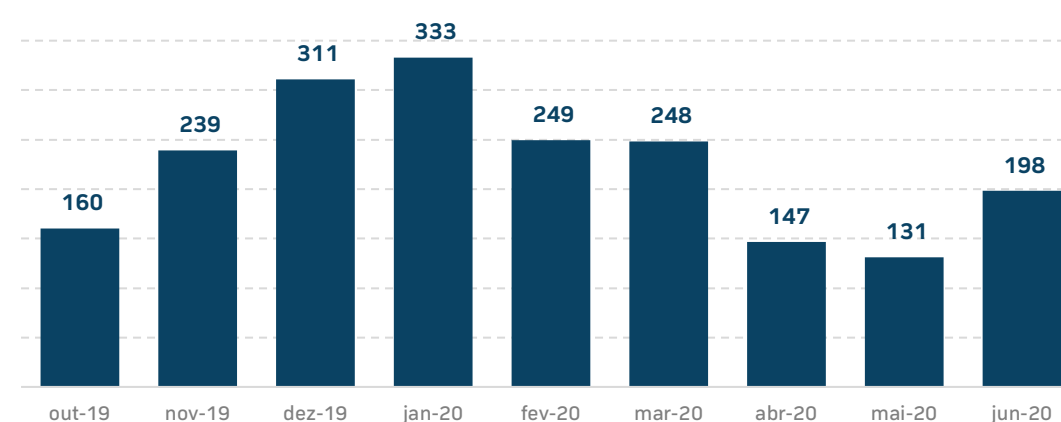
Fonte: Economática até 30/06. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

Mercado de fundos imobiliários

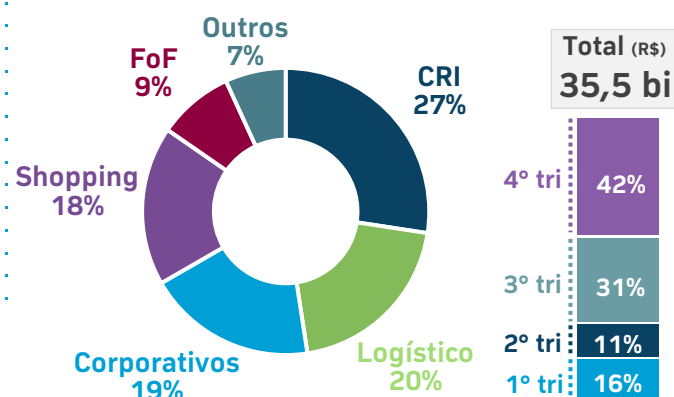
Evolução no número de investidores (milhares)



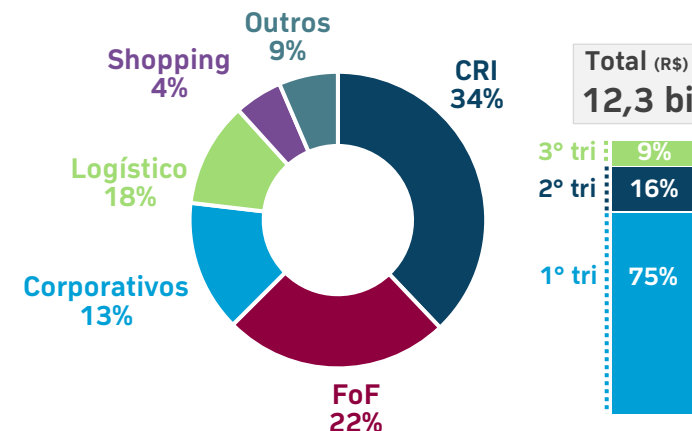
Evolução na média diária de negociação (R\$ MM)



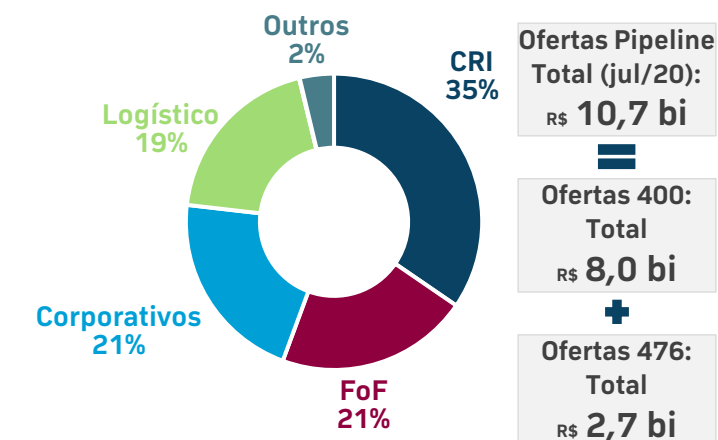
Volume captado em 2019



Volume captado em 2020



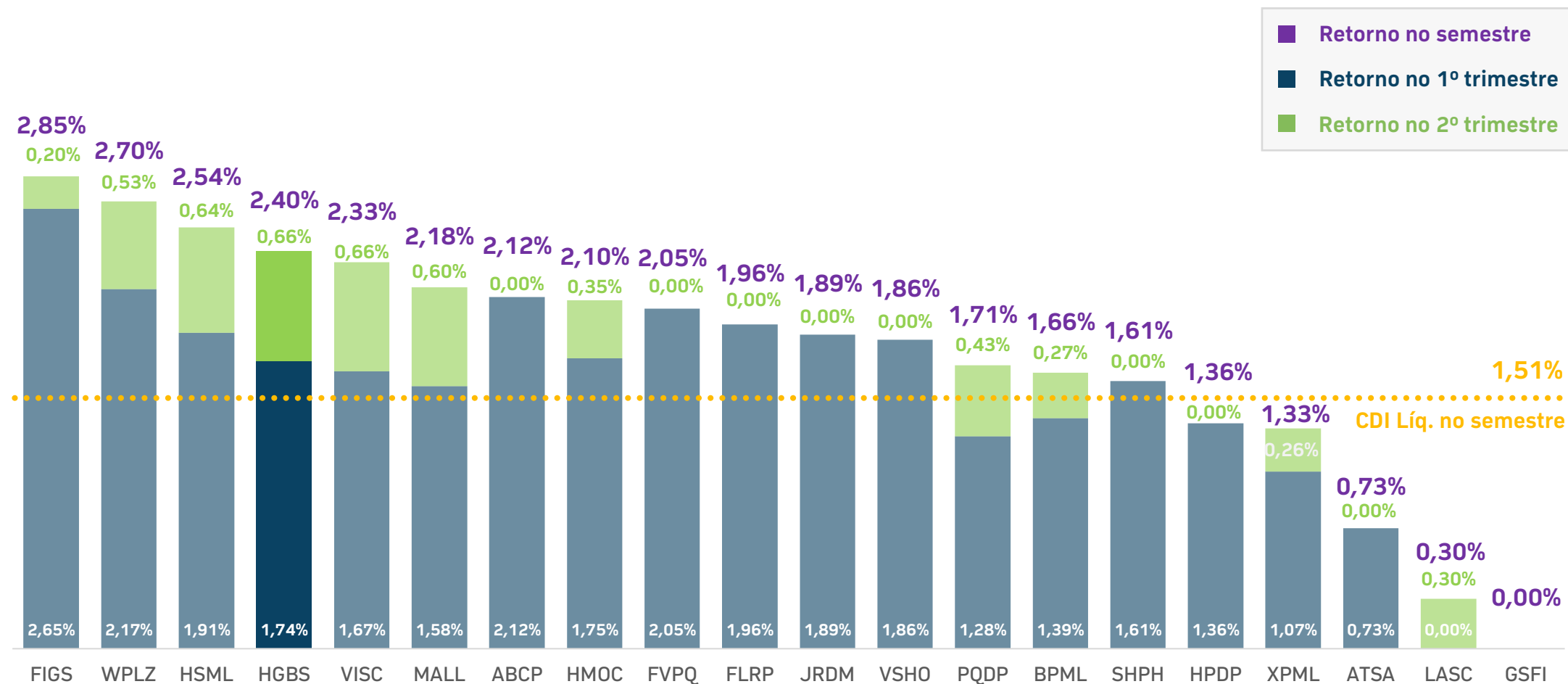
Volume Pipeline (400+476) em 2020



Fonte: Hedge, B3 e CVM

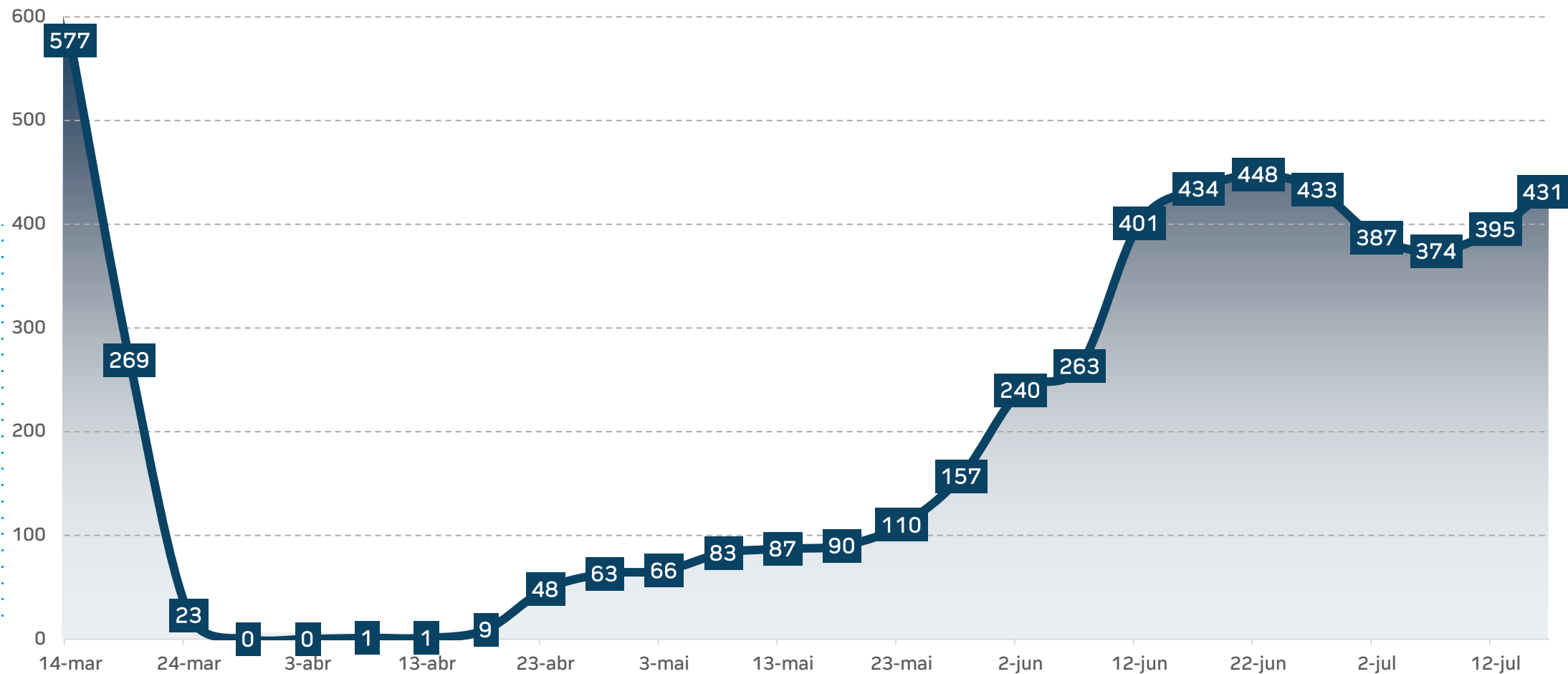
Mercado de fundos imobiliários

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



Fonte: Economática

Evolução do cenário de (re)abertura de shopping centers

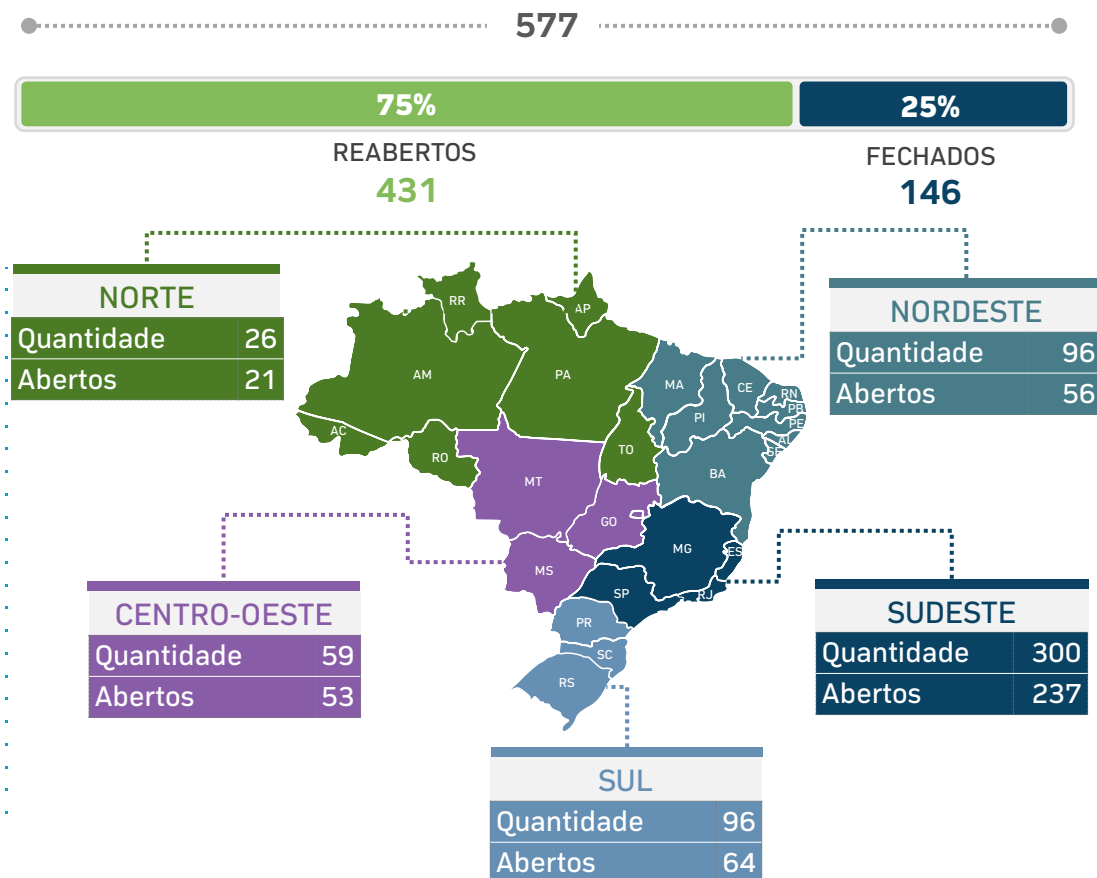


Fonte: Abrasce em 16/07

Cenário de reabertura de shoppings no Brasil

Shoppings reabertos por regiões e principais medidas tomadas

TOTAL DE SHOPPINGS NO BRASIL



Horário de funcionamento reduzido e limite de fluxo



Reforço de higienização e limpeza nas áreas comuns



Medição de temperatura



Recomendação do uso de máscaras



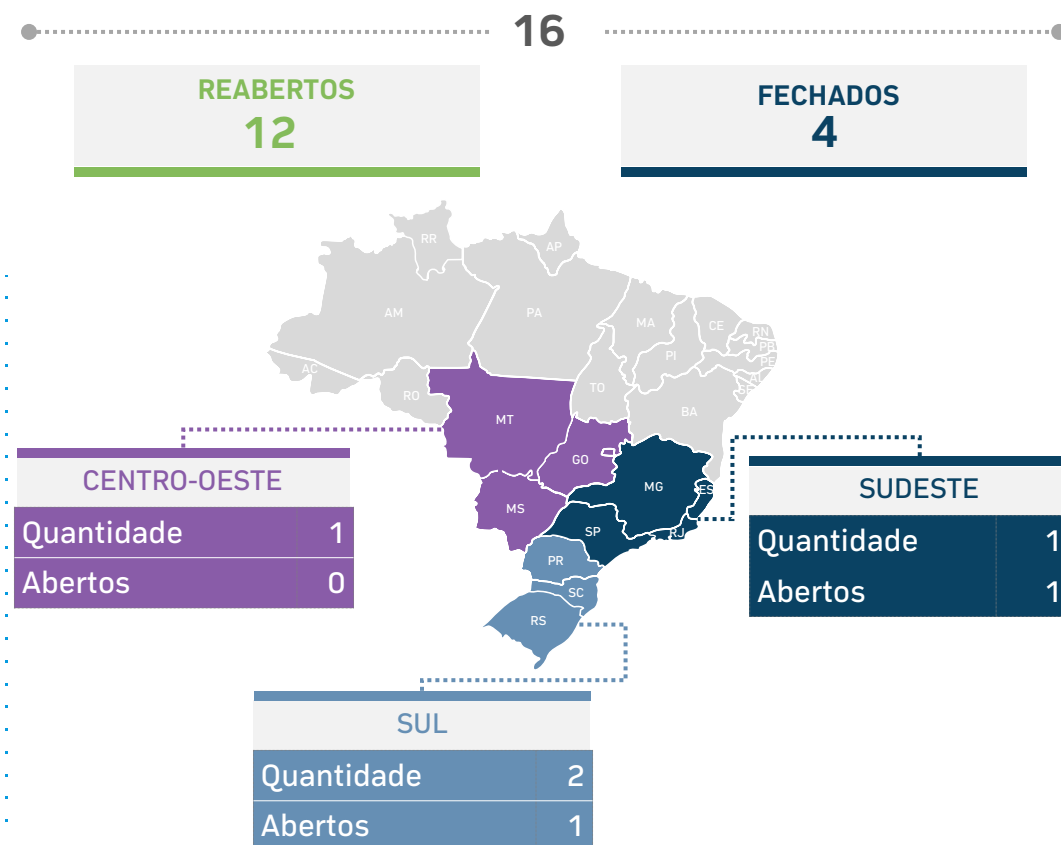
Suspensão de serviços de *valet* e de eventos

Fonte: Abrasce em 16/07

Cenário de reabertura dos shoppings do Fundo

Shoppings reabertos por regiões e percepções iniciais

TOTAL DE SHOPPINGS NA CARTEIRA



SHOPPING	CARTEIRA	FUNCIONAMENTO
São Paulo – SP		
Shopping Penha	Shopping Villa Lobos	52%
Shopping West Plaza	Santana Parque Shopping	16h às 22h
Moooca Plaza Shopping	Shopping Jardim Sul	
São Bernardo – SP		
São Bernardo Plaza Shopping	8%	12h às 18h
Santo André – SP		
Grand Plaza Shopping	3%	14h às 20h
Diadema – SP		
Shopping Praça da Moça*	3%	14h às 20h
Rio de Janeiro – RJ		
Via Parque Shopping	3%	12h às 20h
Suzano – SP		
Suzano Shopping*	2%	13h às 20h
Campinas – SP		
Shopping Parque Dom Pedro	11%	Fechado
Santa Bárbara d'Oeste – SP		
Tivoli Shopping Center	8%	Fechado
Cuiabá – MT		
Goiabeiras Shopping Center	4%	Fechado
Novo Hamburgo – RS		
I Fashion Outlet	4%	Fechado
Florianópolis – SC		
Floripa Shopping	2%	12h às 20h

* Praça de alimentação com funcionamento apenas por *delivery* e *take away*

Fonte: Hedge em 16/07

Principais medidas de contenção de caixa

Maiores frentes de redução de despesas



Energia (mercado livre)

- Maior flexibilidade nos contratos com demanda mínima contrada
- Venda da sobra da energia não consumida
- Postergações e parcelamentos de faturas para o 2º semestre e para 2021



Mão de obra própria e terceirizada

- Readequação do quadro de funcionários (suspensão, redução de jornada)
- Suspensão de contratos não essenciais para o período
- Postergações e parcelamentos de faturas para o 2º semestre
- Revisão de condições comerciais



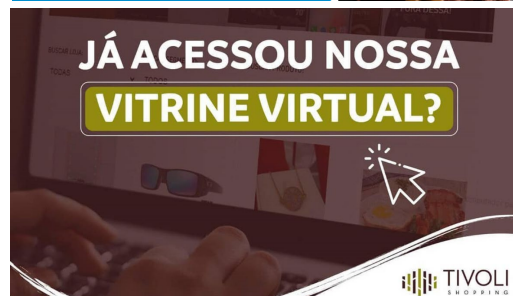
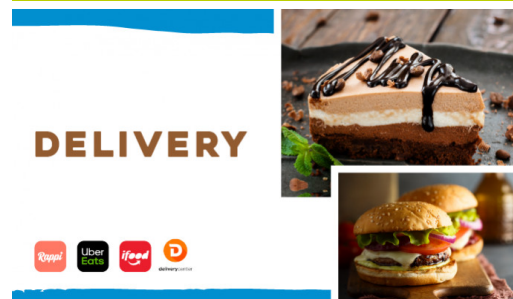
Investimentos

- Paralisação de todos os investimentos programados
- Renegociação dos investimentos em andamento
- Revisão dos orçamentos para o ano

Principais medidas de apoio ao lojista

Ações de suporte às vendas em diversas plataformas

Campanhas dos empreendimentos



Parcerias e plataformas de vendas



Fonte: Administradores

Desafios decorrentes da pandemia no curto prazo

Impactos financeiros nos empreendimentos

Impactos financeiros



Redução do faturamento

(conforme políticas detalhadas)



Aumento da inadimplência

(entre 10% - 30%)



Necessidade de aporte HGBS

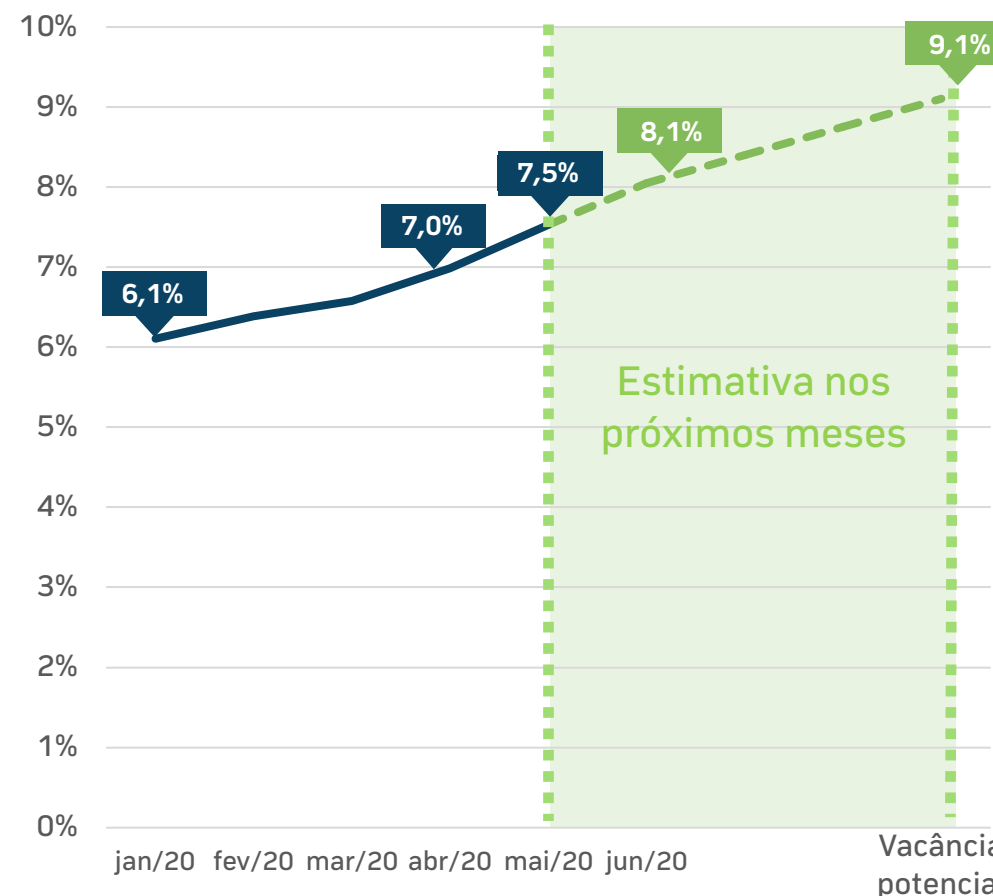
(aprox. R\$ 1,2 milhão
no 1º sem/20)



Aumento da vacância

(projeção ao lado)

Projeção da vacância potencial do Fundo



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

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



Segunda 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

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\$ 1,6

bilhão negociados
nos últimos 12 meses

170 mil m²
ABL Própria

71%

do total de cotas do
Fundo

Negociação B3

Presença em pregões

Volume negociado (R\$ milhões)

Giro (em % do total de cotas do Fundo)

Junho-20

2020

12 meses

100%

100%

100%

86,3

815,9

1.607,4

4,0%

34,2%

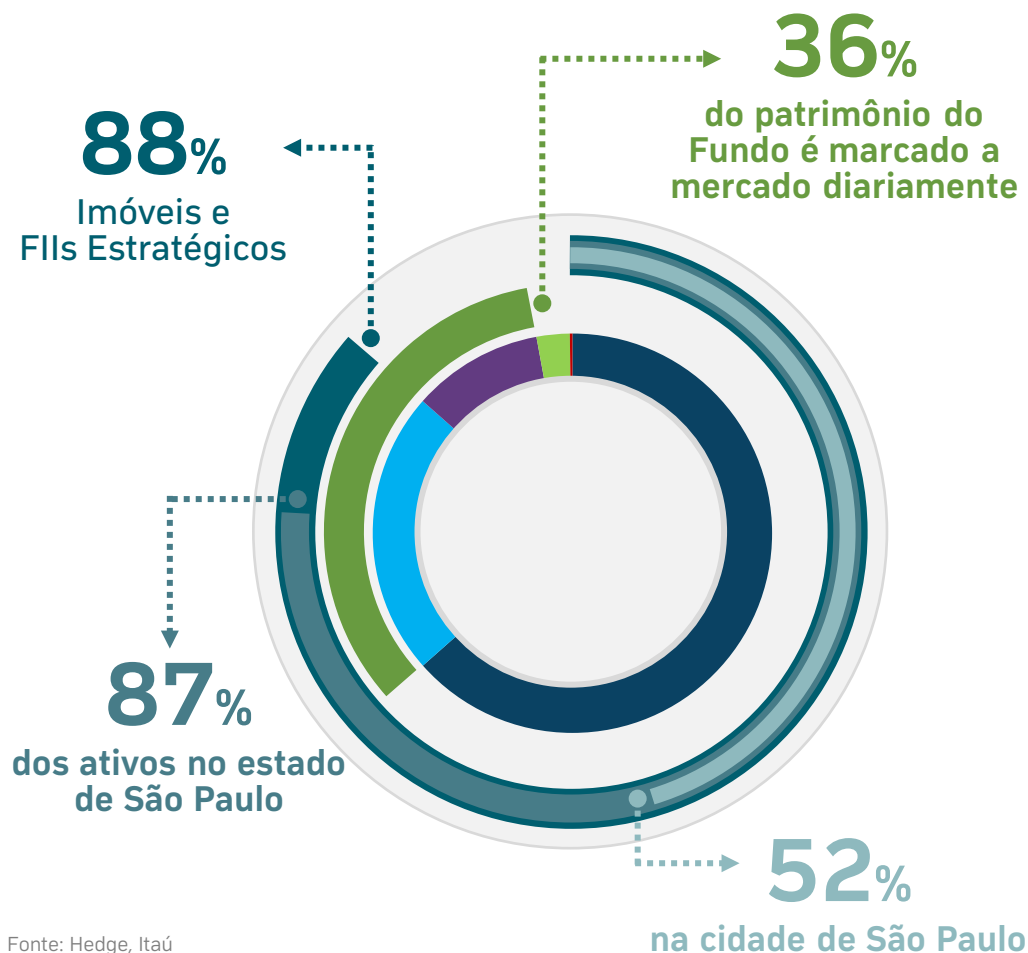
71,0%

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

Hedge Brasil Shopping FII

Composição do patrimônio líquido do Fundo

Diversificação da Carteira



Imóveis	63,1%
FIIs Estratégicos	24,5%
FIIs Líquidos	11,4%
CRI + Fundos de RF	2,1%
Outros valores a pagar	-1,2%

Dinâmica de avaliação

Imóveis
Laudo de avaliação

FIIs
Valor de Mercado

Fonte: Hedge, Itaú

Hedge Brasil Shopping FII

Informações financeiras



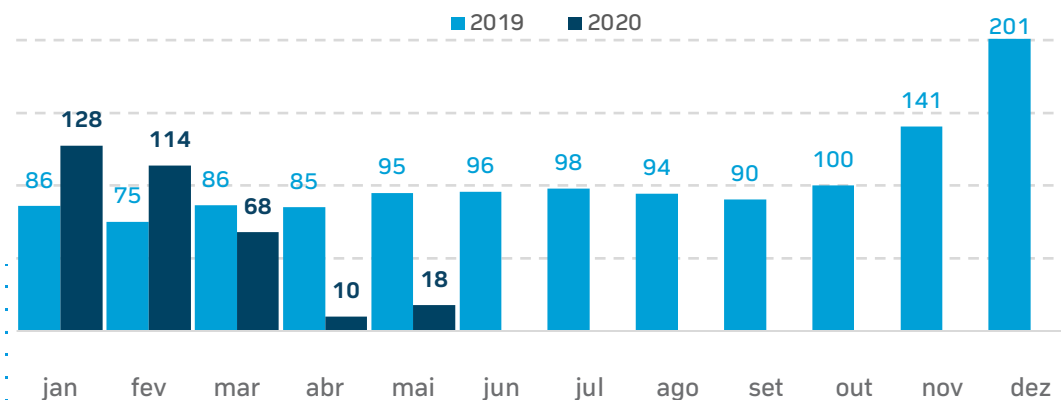
HGBS 11	2T 2020	2T 2019	Δ20/19	1S 2020	1S 2019	Δ20/19
Receita Imobiliária	(2.508.268)	18.654.004	(113,4%)	49.329.124	56.886.584	(13,3%)
Renda Imobiliária	452.331	17.058.472	(97,3%)	34.782.366	40.418.321	(13,9%)
Lucro Operações	(2.960.598)	1.595.532	(285,6%)	14.456.758	16.468.263	(11,7%)
Receita Financeira	4.445.631	4.330.589	(2,7%)	8.953.830	7.535.200	18,8%
Total de Receitas	1.937.346	22.984.593	(91,6%)	58.282.953	64.421.784	(9,5%)
Total de Despesas	(3.693.790)	(2.819.401)	31,0%	(8.426.922)	(4.995.728)	68,7%
Resultado	(1.756.445)	20.165.192	(108,7%)	49.856.032	59.426.057	(16,1%)
Rendimento HGBS11	10.500.000	32.249.520	(67,4%)	47.500.000	54.824.184	(13,4%)
Resultado Mensal Médio / Cota	(0,06)	1,00	(105,9%)	0,83	1,67	(50,1%)
Rendimento Mensal Médio / Cota	0,35	1,60	(78,1%)	0,79	1,50	(47,2%)

Fonte: Hedge, Itaú. Acumulado até 30/06

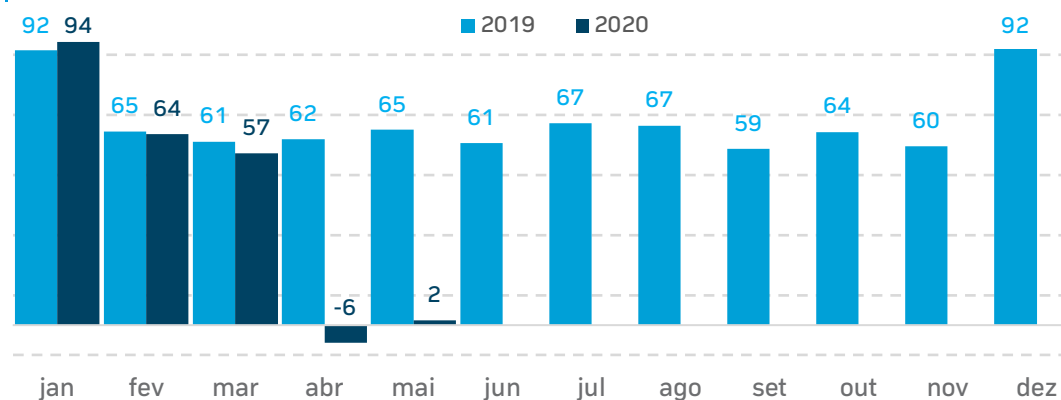
Indicadores Operacionais

Consolidados

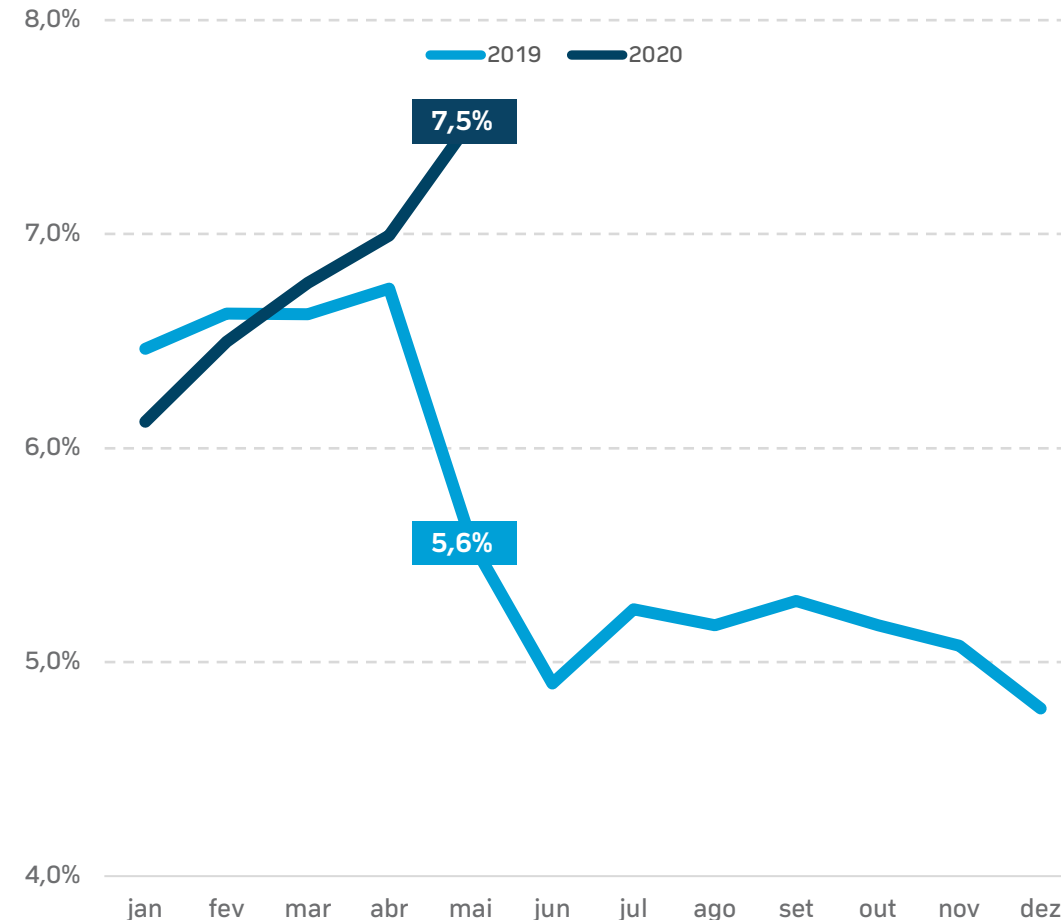
Vendas (R\$ milhões)



NOI/m² (R\$)



Vacância (% da ABL)

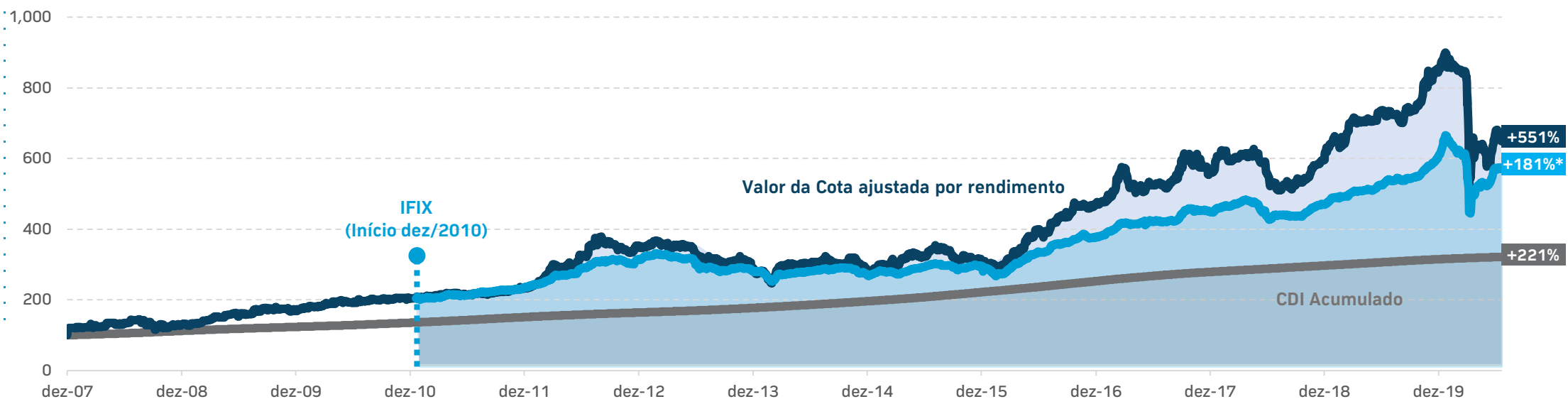


Fonte: Administradores. Não inclui os shoppings Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul visto que não temos acesso às informações

Hedge Brasil Shopping FII

Resultado acumulado desde o início do Fundo (249% do CDI e 121% do IFIX*)

Hedge Brasil Shopping FII	jun/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	202,90	299,99	257,89	100,00
Renda Acumulada	0,17%	1,93%	5,74%	196,29%
Ganho de Capital Líquido	4,57%	-28,50%	-16,83%	91,60%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,75%	-26,91%	-11,47%	698,29%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	74,53%	-47,38%	-11,43%	16,56%
% CDI Líquido	2628%	-	-	351%
Retorno Total Bruto	5,9%	-26,6%	-11,1%	310,8%
IFIX	5,6%	-16,9%	1,2%	N/A*
% IFIX	105%	-	-	N/A*



Fonte: Economática. *Desde o início do IFIX em dez/2010 / No mesmo período a variação do HGBS foi de 218%.

Destaques do 1º semestre de 2020

Os principais acontecimentos nos empreendimentos

Shopping Villa Lobos

- Saída C&A para entrada St. Marche (845m²)



Tivoli Shopping Center

- Inauguração Cobasi, com expansão de ABL (833m²)



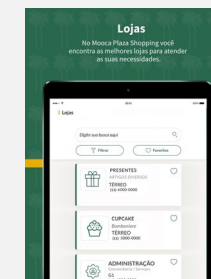
São Bernardo Plaza Shopping

- Inauguração Outback (437m²)



Mooca Plaza Shopping

- Melhoria no mix em localização privilegiada: Saída Saraiva (435m²)
- Lançamento Market Place brMalls



Oportunidades e desafios

Antecipação de tendências já conhecidas

Principais oportunidades

Multicanalidade de vendas

Integração do físico e online, agora também para o pequeno e médio lojista.

Criação de e-commerce próprio ou integração com plataforma de terceiros

Vendas por rede sociais com retirada na loja ou por *drive thru*.

Operacionalização e entrega

Explorar o potencial do shopping como hub logístico, se aproveitando de localização privilegiada, atendendo o *last mile delivery*

Entrega por meio de plataformas ou empresas parceiras, ou desenvolvimento de um modelo verticalizado

O shopping como um hub logístico



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