



MAIO 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 1T21



○ 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
- REITs – Recuperação do Segmento

○ O MUNDO DOS SHOPPING CENTERS

- Impactos pandemia no setor em 2020 e 2021
- Indicadores operacionais do portfólio
- Estratégias Digitais – Destaques do portfólio

○ *ECONOMICS DO HGBS11*

- Indicadores financeiros
- Composição do patrimônio líquido
- Rentabilidade histórica

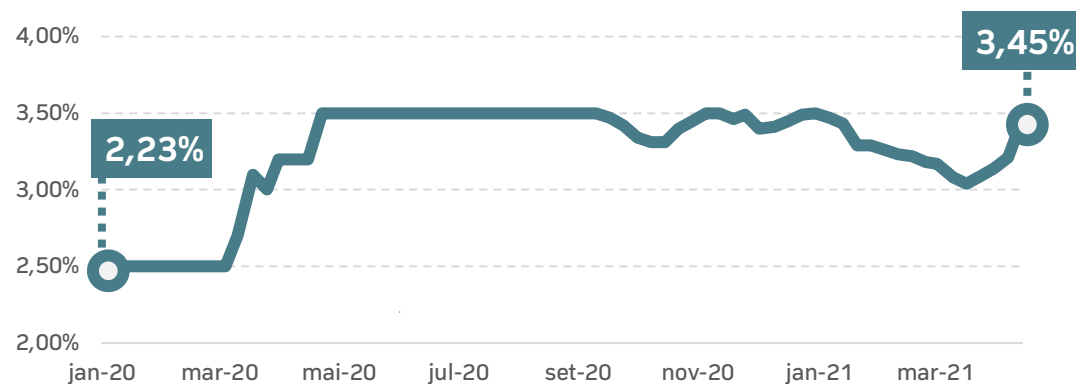
○ PERGUNTAS E RESPOSTAS



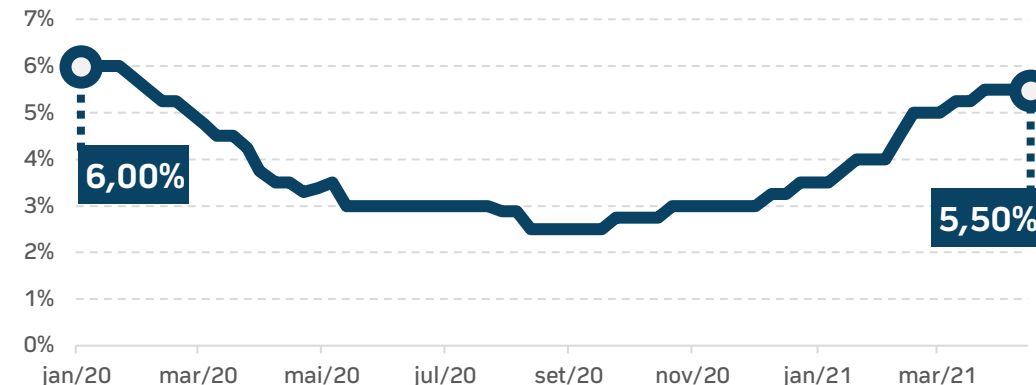
Variação nos indicadores de referência

Revisões das expectativas de mercado

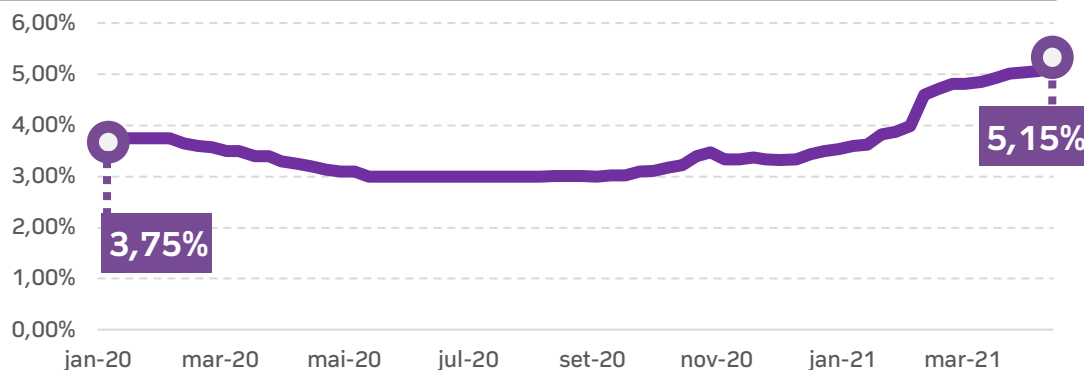
PIB 2021 (% de crescimento)



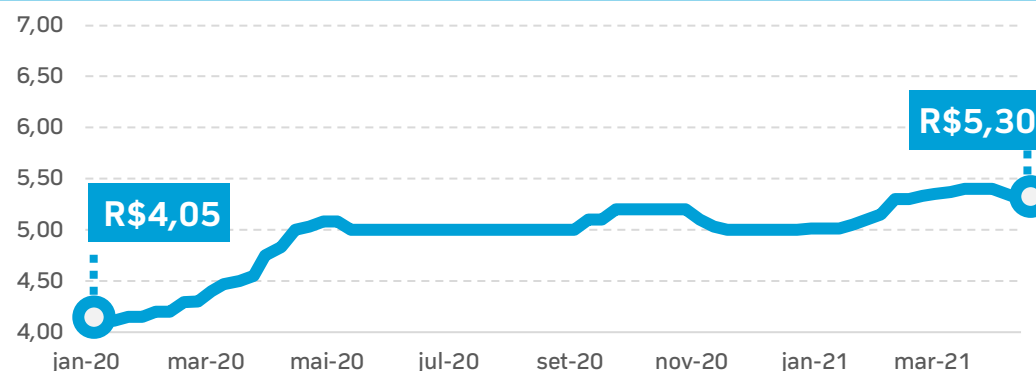
Expectativa taxa SELIC (final de 2021 - % a.a.)



IPCA 2021 - FOCUS (% a.a.)



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



Fonte: Boletim Focus – Banco Central IBGE – 17/05/2021

Retorno e volatilidade das classes dos ativos

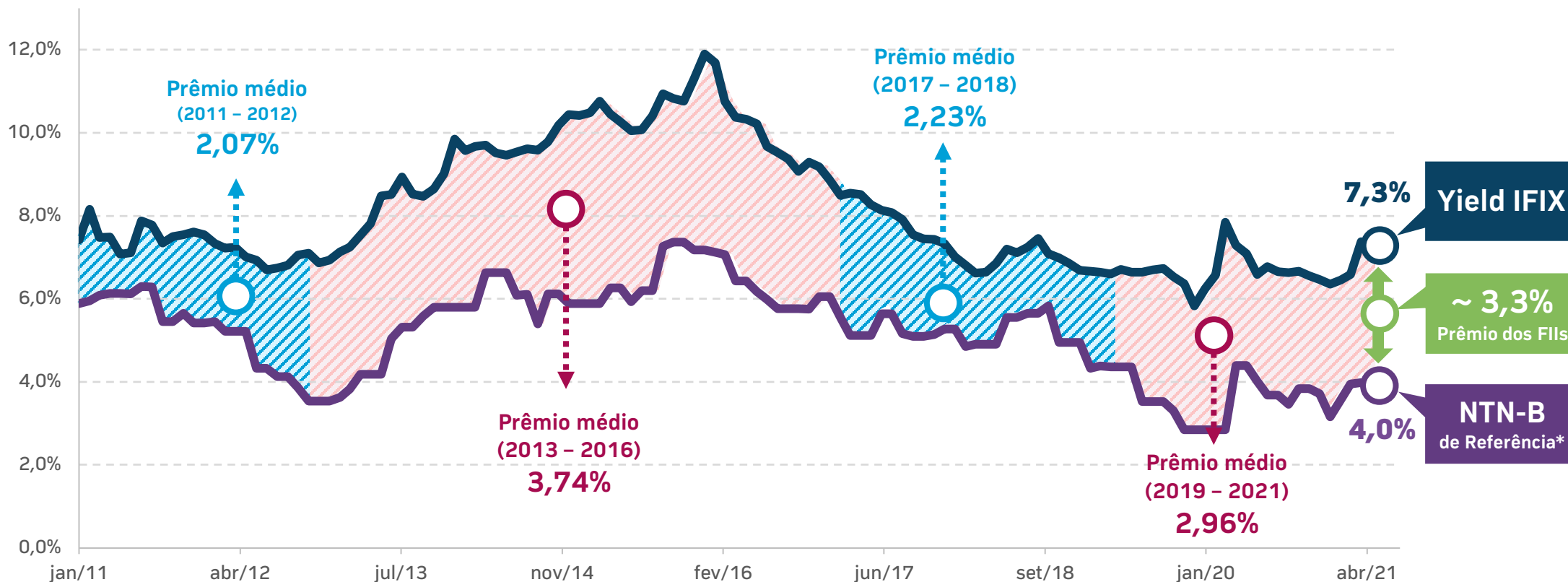
Relação risco x retorno adequada

	RETORNO 2019	RETORNO 2020	RETORNO 2021	VOLATILIDADE 2019	VOLATILIDADE 2020	VOLATILIDADE 2021
DÓLAR	4,02%	28,93%	1,52%	11,05%	20,23%	17,79%
CDI	5,96%	2,76%	0,83%	0,04%	0,06%	0,03%
IFIX	35,98%	-10,24%	-2,06%	4,18%	20,98%	3,56%
IBOV	31,58%	2,92%	3,29%	17,97%	45,28%	22,48%
IMOB	70,60%	-24,27%	-3,89%	22,47%	62,45%	35,13%

Fonte: Hedge, B3 e Económica. Até 17/05/2021. 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 17/05/2021. 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 mai/21 foi considerada a NTN-B 2030

Breakdown retorno total do IFIX

Variação por segmento

SEGMENTO	P/B atual	Retorno 2021	Retorno 2020
CRI	1,05	4,22%	-0,1%
IFIX	1,00	-2,06%	-10,2%
FOFII	0,99	-3,09%	-14,8%
Agências	1,13	-3,63%	-21,3%
Shopping	0,91	-3,85%	-22,0%
Logístico /Industrial	1,04	-4,07%	-5,8%
Outros*	1,00	-4,07%	-8,7%
Corporativo	0,86	-6,58%	-13,9%

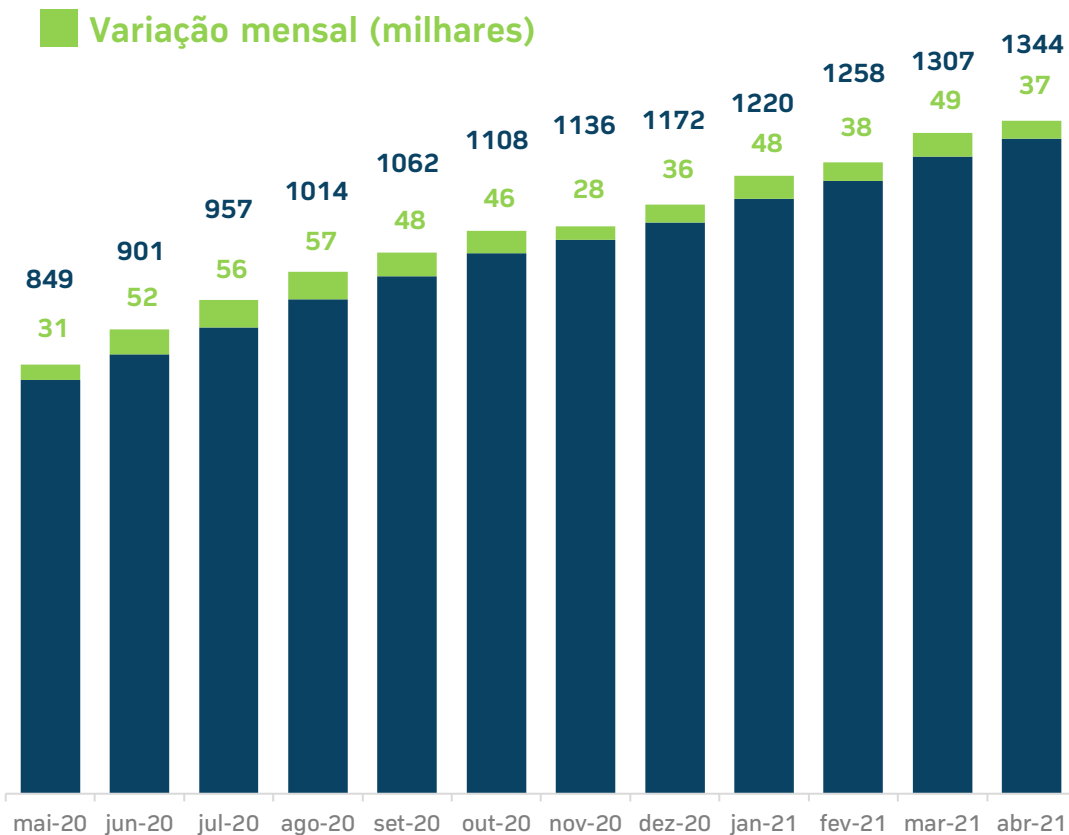
* "Outros" incluem Desenvolvimento, Varejo, Residencial, Educacional, Hotéis e Híbrido

Fonte: Hedge, B3 e Económica. Até 17/05/2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

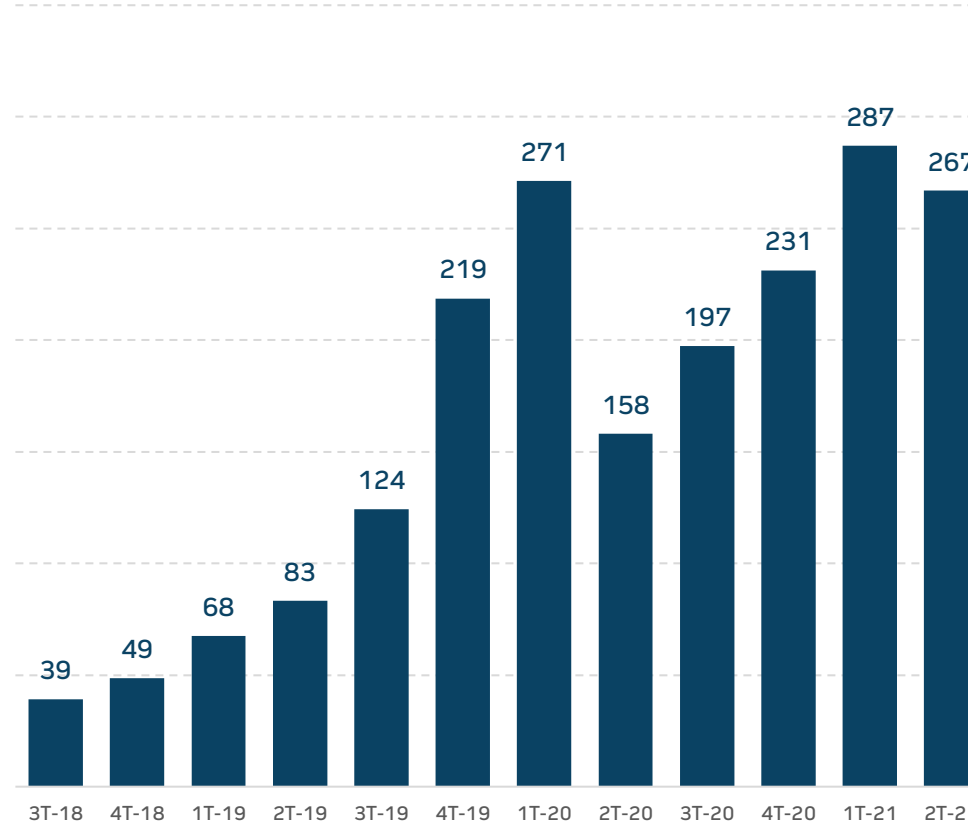
Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

Evolução no número de investidores (milhares)



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



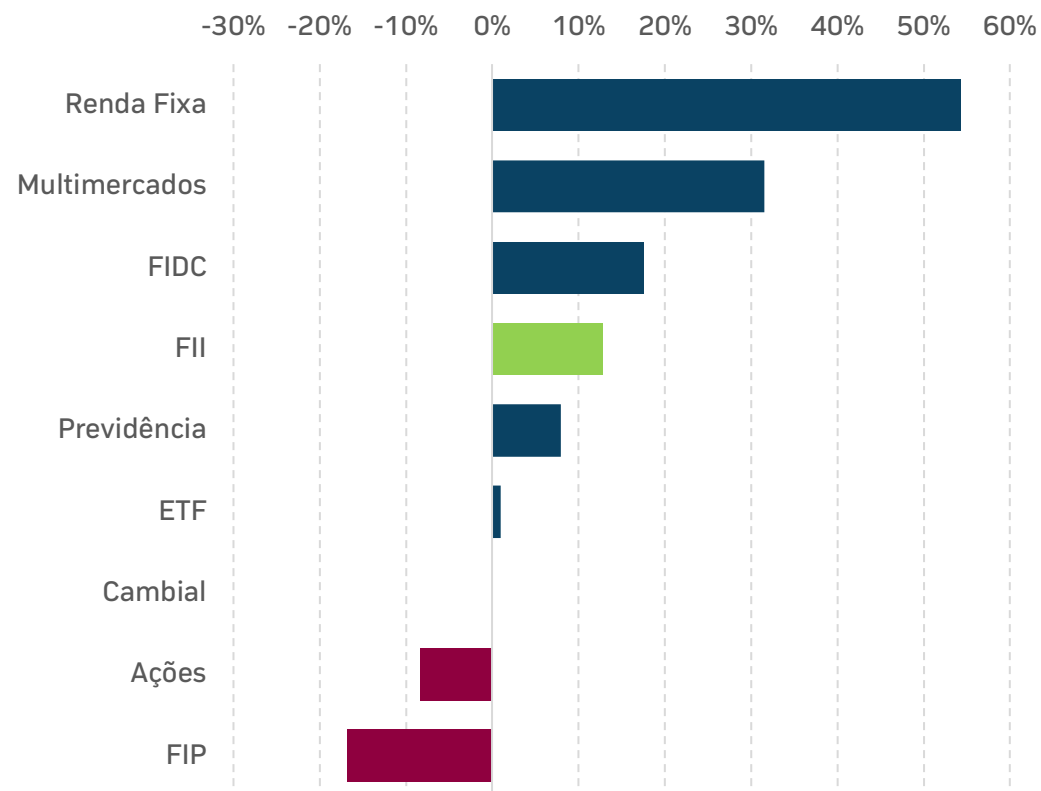
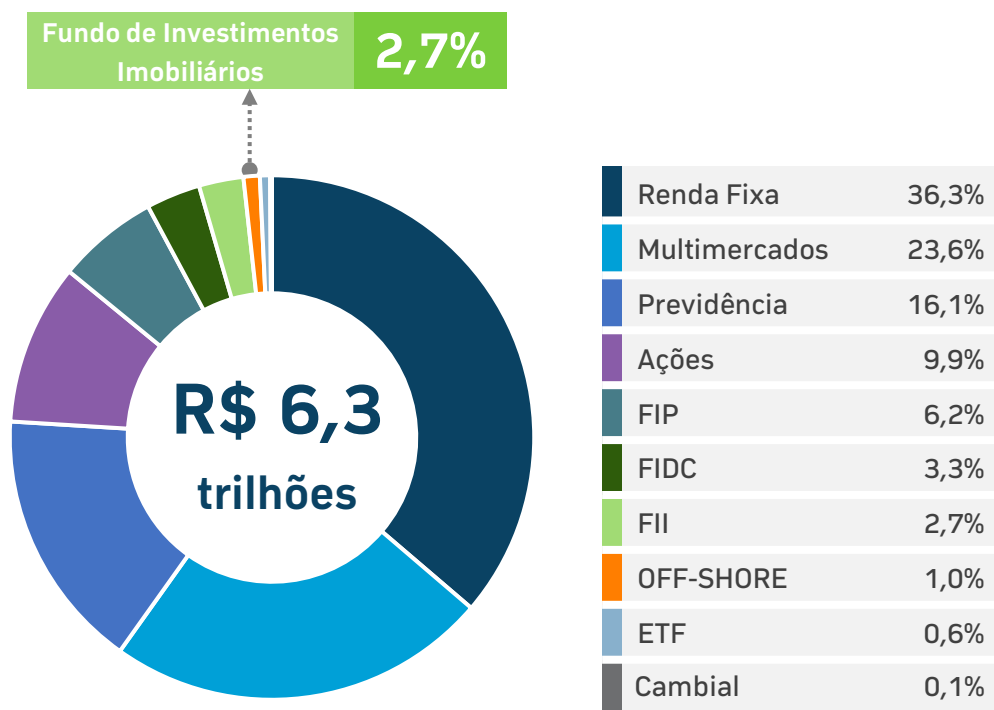
Fonte: Hedge, B3 e Economática. Até 17/05/2020.

Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos

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

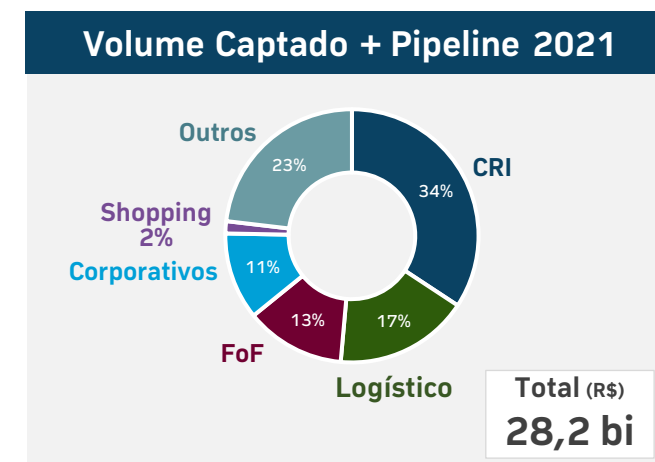
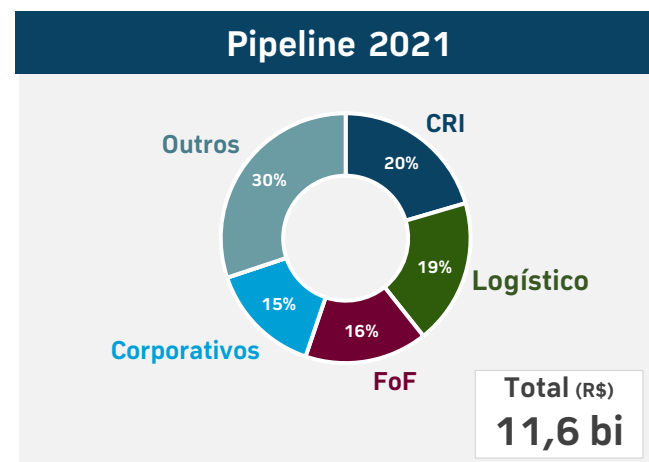
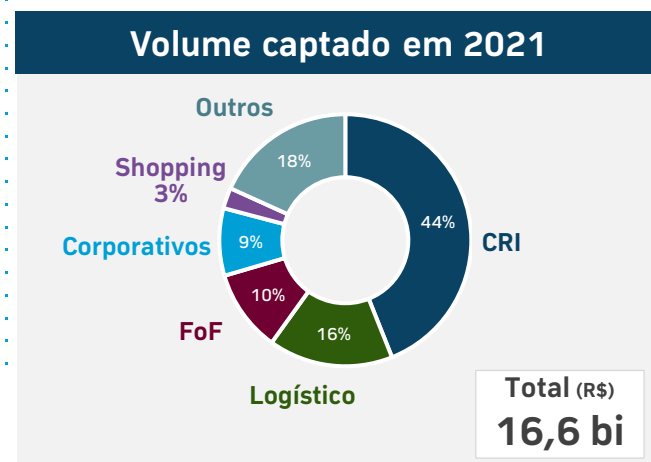
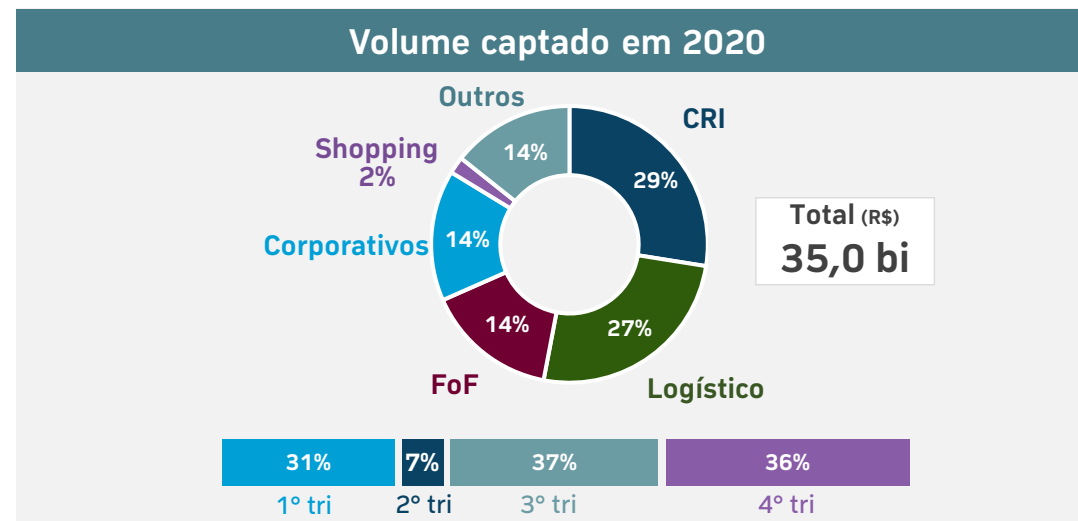
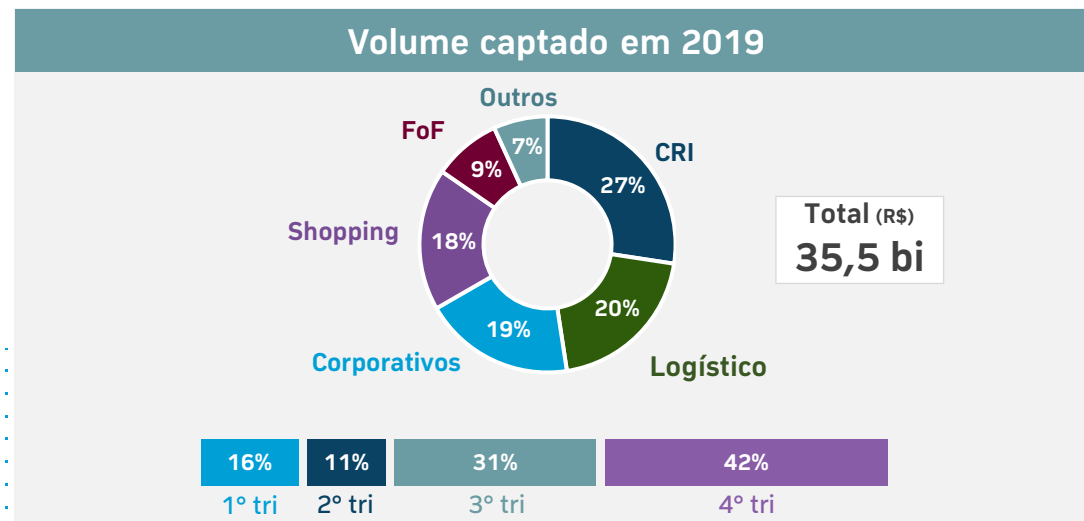
...os FIIs representaram 12,8% da captação líquida em 2021



Fonte: Hedge e Anbima. Até 31/03/2021.

Indústria de Fundos Imobiliários

Marcha para os alternativos



Fonte: CVM

Retorno dos principais indicadores de mercado

Impactos nos preços após chegada da pandemia

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

Fonte: Hedge, B3 e Económica. *Até 17/05/2021. 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 1T 2021
HGBS	2,40%	0,89%	3,29%	1,02%
Média FIIs de Shopping de Portfólio	1,94%	1,16%	3,10%	1,11%
FIIs de Shopping	1,82%	1,00%	2,82%	1,02%
Média FIIs Monoativos	1,73%	0,87%	2,60%	0,93%

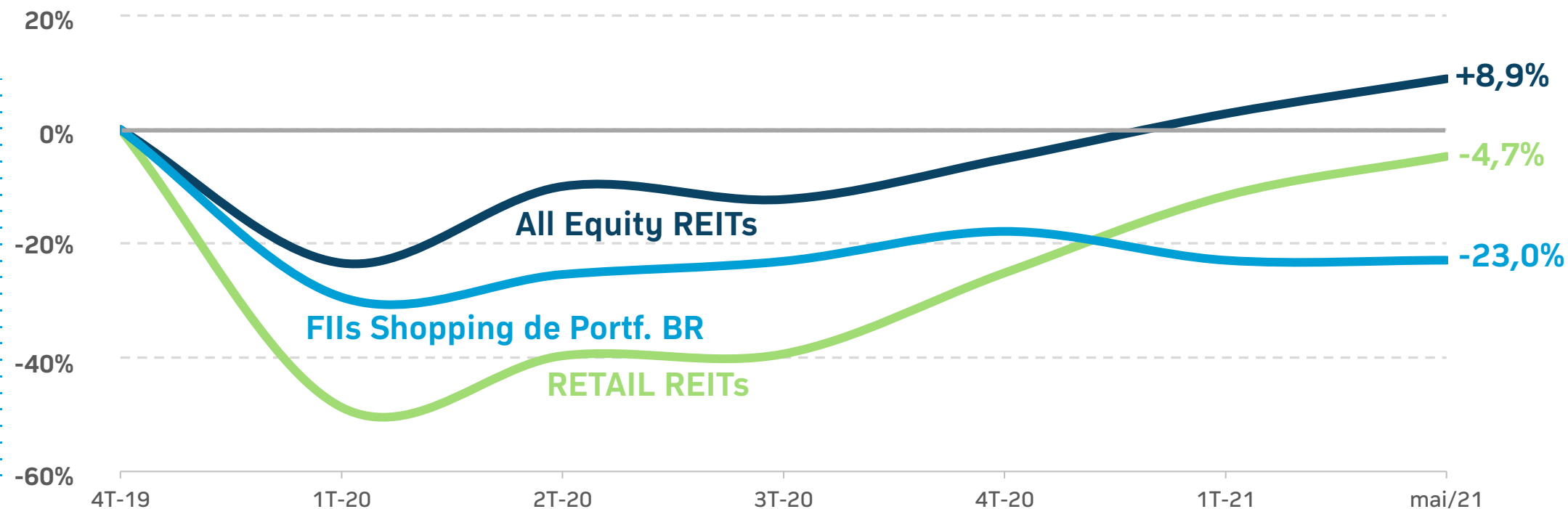
FIIs de Portfólio: BPML, FIGS, HGBS, HSML, LASC, MALL, VISC, VSHO, XPML

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

Fonte: Economática, Hedge. * Caixa do Investidor

REITs – Recuperação do Segmento

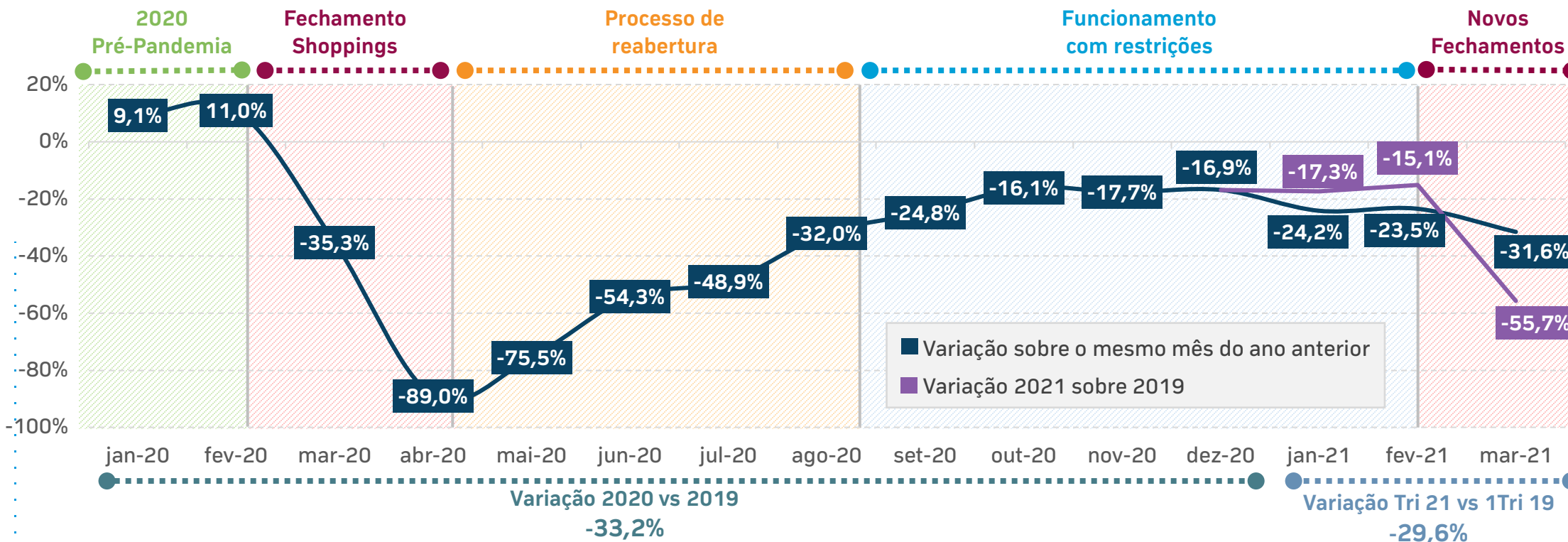
	1T-20	2T-20	3T-20	4T-20	1T-21	2T-21*
RETAIL REITs	-48,7%	17,6%	0,5%	23,4%	18,1%	7,8%
All Equity REITs	-23,4%	17,6%	-2,5%	8,2%	8,3%	6,0%
FIs Shopping de Portf. BR	-29,5%	5,7%	3,1%	6,8%	-6,2%	0,0%



Fonte: NAREIT/ Economática. *Dados acumulados até 14/05/2021.

Impactos da Pandemia no Setor em 2020 e 2021

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



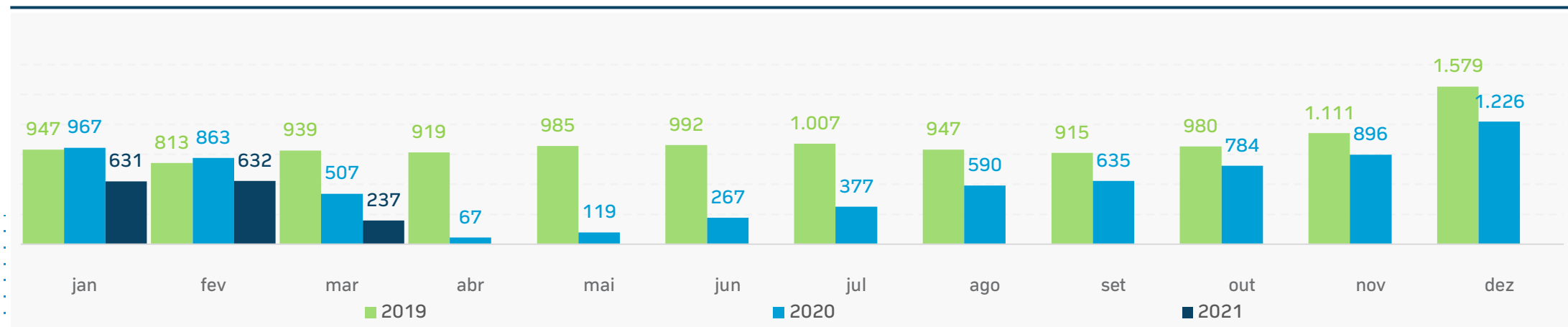
Evolução da política de faturamento do aluguel



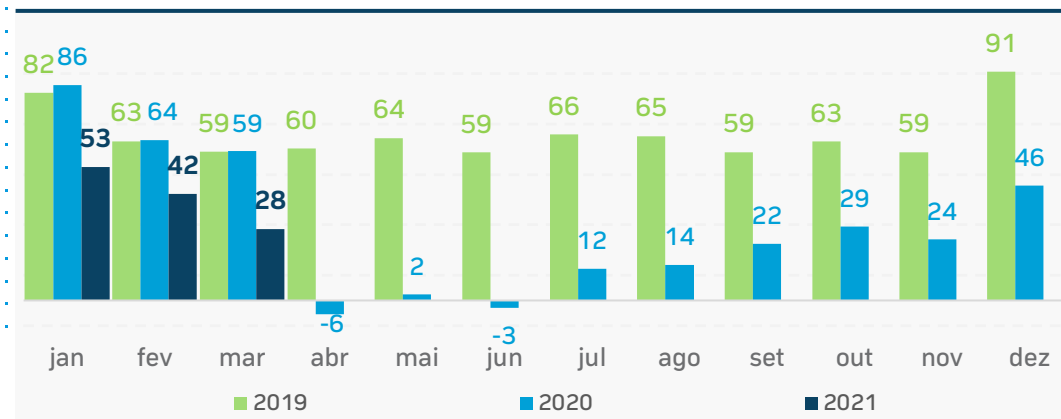
Indicadores Operacionais do Fundo

Consolidados

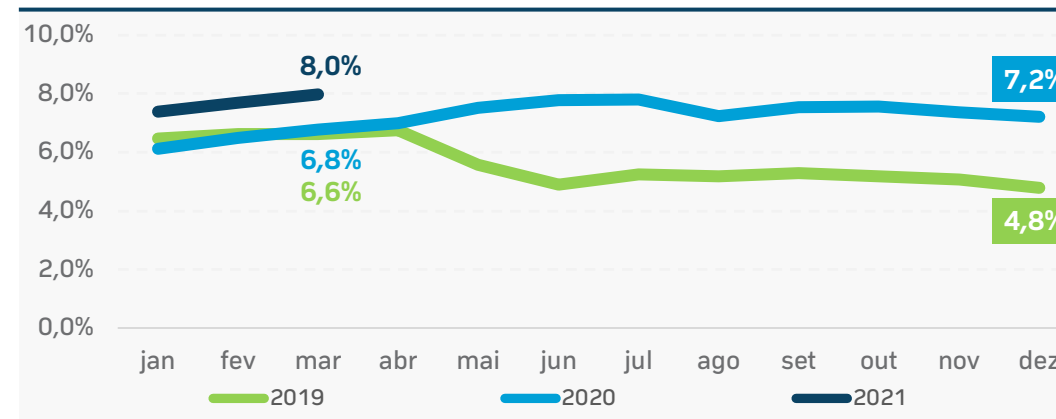
Vendas/m² (R\$)



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

Estratégias Digitais – Destaques do portfólio

Shoppings ganhando tração com a evolução das estratégias

Shopping Villa Lobos: e-Villa

- Plataforma de compras online através de **aplicativo próprio do shopping**
- Mais de 160 lojas cadastradas, oferecendo entrega expressa e gerando pontos para o **programa de recompensa do shopping, o Viva**
- App inclui **serviços adicionais** como pagamento do estacionamento, reserva de restaurantes e compra de ingresso de cinema



Integração do varejo físico ao online

Players: plataformas integradoras, apps de vendas, empresas logísticas e desenvolvedores

Shopping Parque Dom Pedro: PEG

- Primeiro **hub logístico** instalado em um shopping center no Brasil
- Estrutura com 1.400m² na área do estacionamento, com tecnologia para conectar plataformas de venda e retirada, **integrando os ambientes físico e digital do shopping** em uma central de entregas, coletas e trocas de compras
- O cliente realiza compras no **marketplace** do shopping e retira o produto em **lockers** ou através de **drive thru**.



Hub logístico: central de distribuição, *lockers*, *drive thru* e entregadores

Shopping Penha: Delivery Center

- Instalação de **hub físico da Delivery Center** no empreendimento
- Central onde os shoppers da empresa buscarão os pedidos nas lojas e distribuirão para os entregadores
- Lojistas utilizam a interface da Delivery Center para realizar **vendas através de Marketplaces próprios ou de terceiros** (B2W, Mercado Livre, Rappi, Zap Commerce, iFood, UberEats)



Marketplace: próprio ou de terceiros, possibilitam vendas multicanais

Vendas online com entrega expressa

Hedge Brasil Shopping

Números

hedge.
INVESTMENTS

14 anos de **HGBS**

8 Emissões
Realizadas

17

shoppings
12 cidades

88%

do portfólio
em SP

R\$ 2,0 bilhões

Valor
de Mercado¹

O Maior Fundo de
Shopping da B3¹

R\$ 128

milhões negociados
no 1T 2021

175 mil m²
ABL Própria

40%

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)

Março-2021

2021

12 Meses

100%

100%

100%

47,0

128,1

831,4

2,3%

6,1%

39,9%

Fonte: Hedge e Economática. ¹ Considera o valor da cota na B3 no dia 31 de março de 2021

Hedge Brasil Shopping FII

Informações financeiras 1º trimestre 2019 – 2020 – 2021

HGBS 11	1T 2019	1T 2020	1T 2021	Δ21/20	Δ21/19
Receita Imobiliária	23.359.849	34.330.035	21.991.141	(36%)	(6%)
Imóveis	17.850.650	24.026.353	15.612.160	(35%)	(13%)
FIs Estratégicos - Rendimento	5.509.199	10.303.682	6.378.981	(38%)	16%
Outras Receitas	1.524.250	4.508.217	4.647.028	3%	205%
FIs Líquidos - Rendimento	437.694	3.028.356	4.181.118	38%	855%
CRI	820.100	11.502	400.510	3382%	(51%)
LCI	266.456	61.867	-	(100%)	(100%)
Renda Fixa	-	1.406.491	65.401	(95%)	na
Total de Despesas	(2.176.327)	(4.733.131)	(3.902.011)	(18%)	79%
Resultado Operacional	22.707.772	34.105.120	22.736.158	(33%)	0%
Lucro Operações	14.872.731	17.507.356	2.236.753	(87%)	(85%)
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	18.579.140	18.391.126	2.608.047	(86%)	(86%)
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	1.994	(370.321)	na	na
IR Ganho FIs	(3.706.409)	(885.763)	(973)	(100%)	(100%)
Resultado HGBS11	37.580.503	51.612.477	24.972.911	(52%)	(34%)
Rendimento HGBS11	22.574.664	37.000.000	20.000.000	(46%)	(11%)
Resultado Médio / Cota	2,33	1,72	0,83	(52%)	(64%)
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,23	0,67	(46%)	(52%)



Aquisição do Shopping Praça da Moça realizada em mar/21



Lucro para o Fundo de R\$ 3,4 mi (75% em mar/21 e 25% em abr/21)



R\$ 0,73 / cota de resultado ainda não distribuído em abr/21

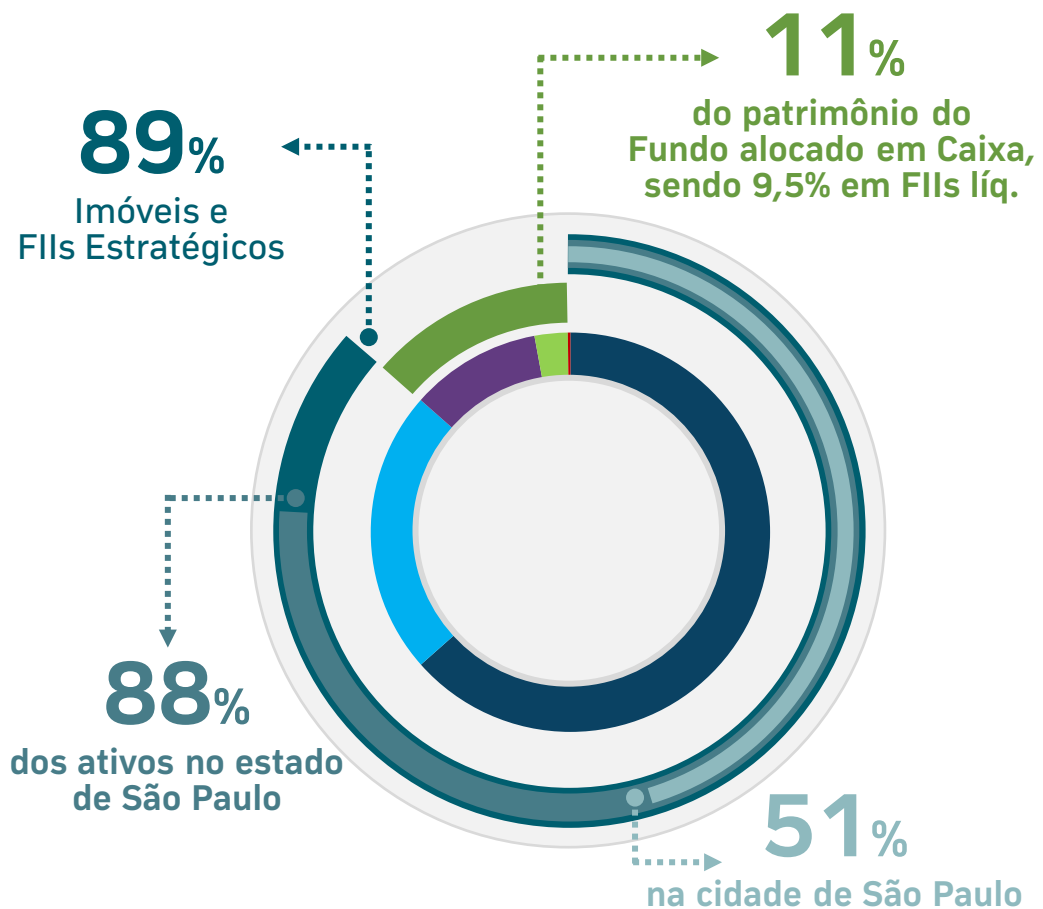
Fonte: Hedge, Itaú.

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

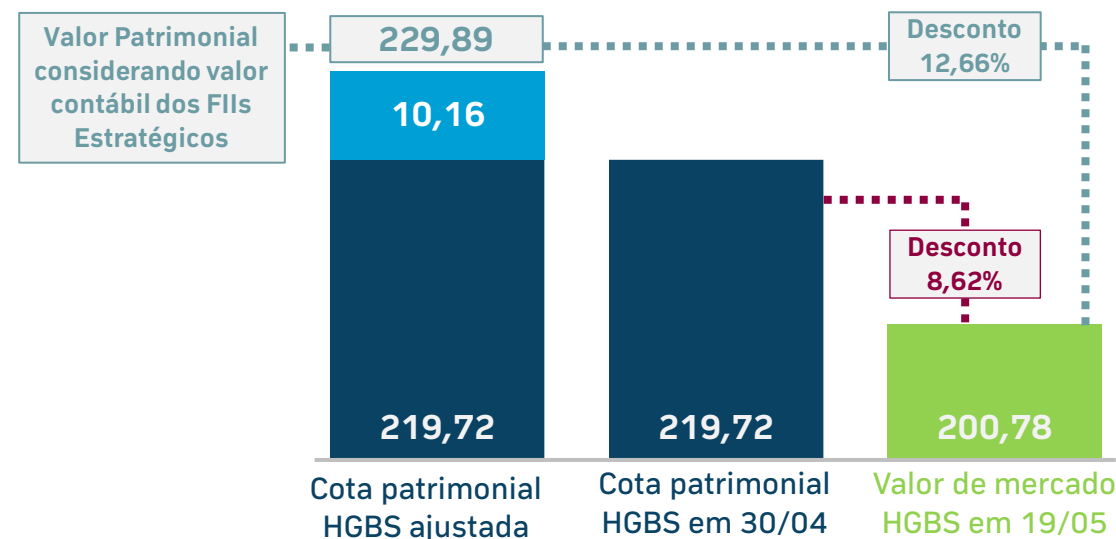
Composição do patrimônio líquido do Fundo

Desconto de 12,66% sobre o valor patrimonial ajustado da carteira

Patrimônio Líquido do Fundo em 30/abr/2021



Imóveis	67,3%
FIs Estratégicos	21,3%
FIs Líquidos	9,5%
CRI + Fundos de RF	1,8%
Outros valores a pagar	-0,3%

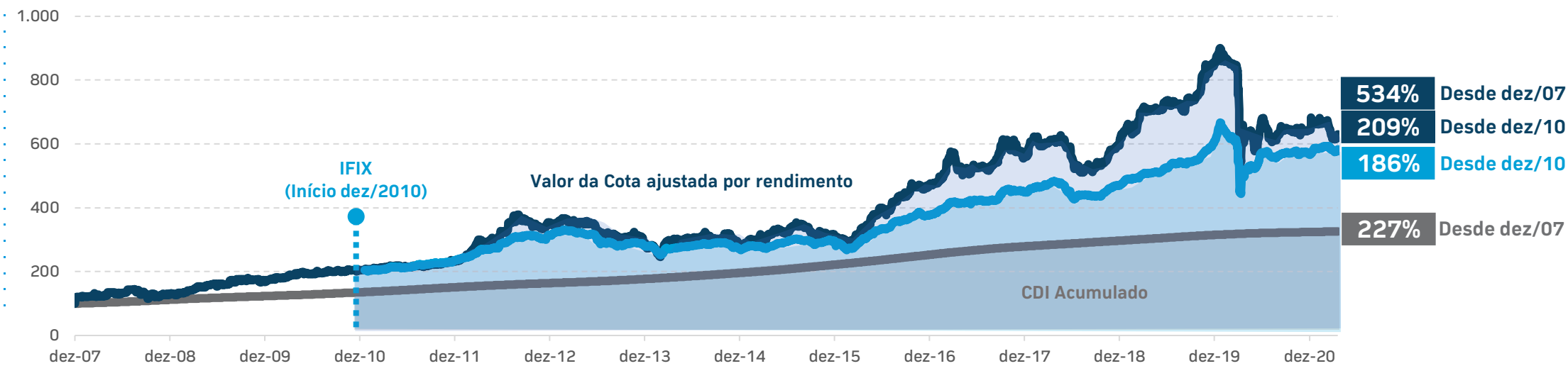


Fonte: Hedge, Itaú.

Hedge Brasil Shopping FII

Resultado acumulado desde o início do Fundo (235% do CDI Bruto e 113% do IFIX*)

Hedge Brasil Shopping FII	Abr/2021	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	203,00	216,13	100,00
Renda Acumulada	0,20%	1,23%	201,10%
Ganho de Capital Líquido	0,35%	-5,66%	83,12%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,55%	-4,46%	748,84%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	7,19%	-13,23%	16,03%
% CDI Líquido	313%	-	369%
Retorno Total Bruto	0,6%	-4,4%	305,0%
IFIX	0,5%	-0,3%	N/A*
% IFIX	127%	-	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