



Hedge Brasil Shopping FII

MAIO 2020

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.

■
Perspectivas e
Desafios frente
à COVID-19



Agenda

Cenário Macro

Revisão dos indicadores econômicos

Impacto no patrimônio líquido do Fundo

O mundo dos shopping centers

Políticas de faturamento e desafios do curto prazo

Principais medidas de apoio ao lojista

Tendências e perspectivas para o setor

Reabertura: o novo normal

Economics do HGBS11

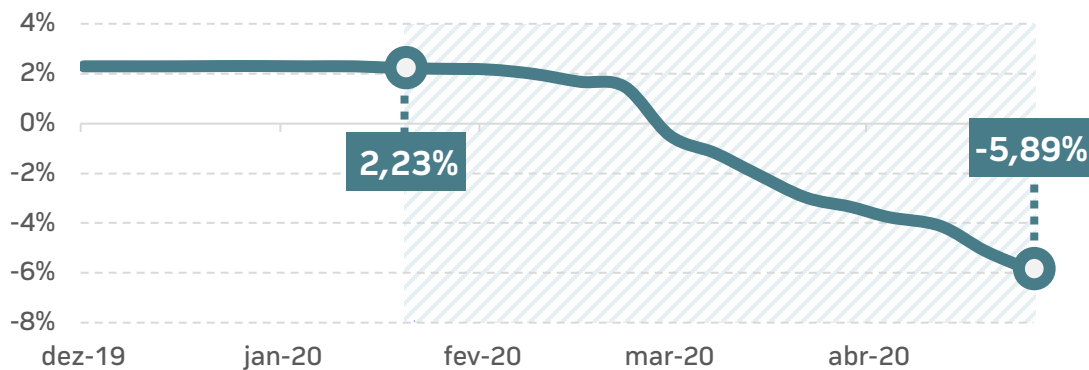
Distribuição de rendimento e posição de caixa

Histórico de resultados e potencial de longo prazo

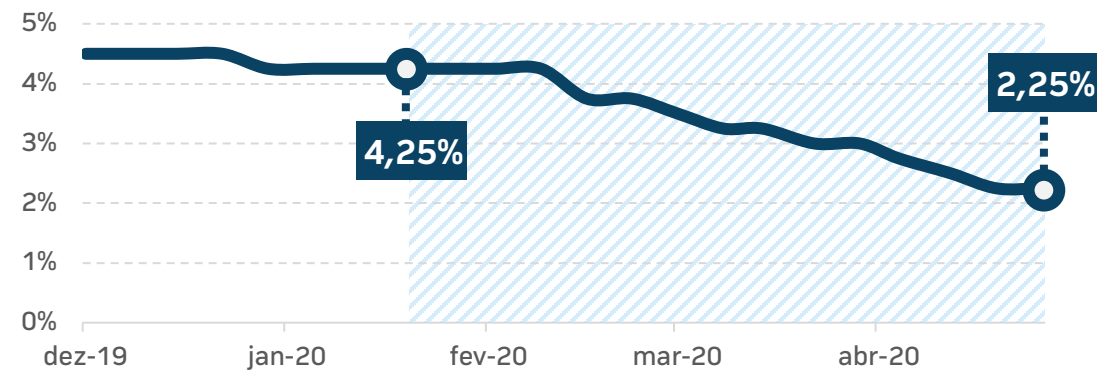
Cenário macroeconômico

Revisões das expectativas do mercado de 14-fev para 22-mai

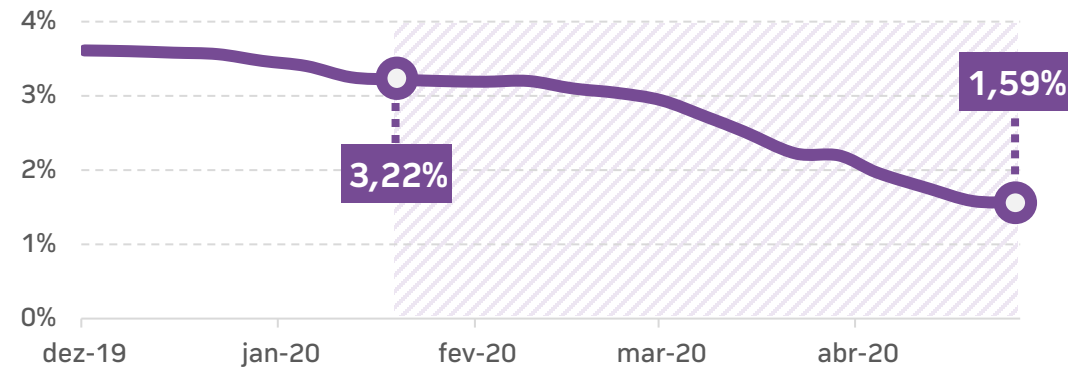
PIB 2020 (% de crescimento)



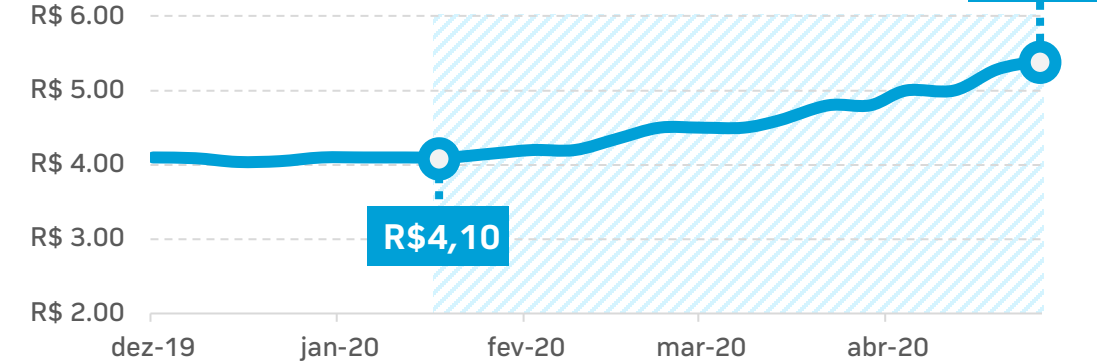
Meta taxa SELIC (final de 2020 - % a.a.)



IPCA 2020 (% a.a.)



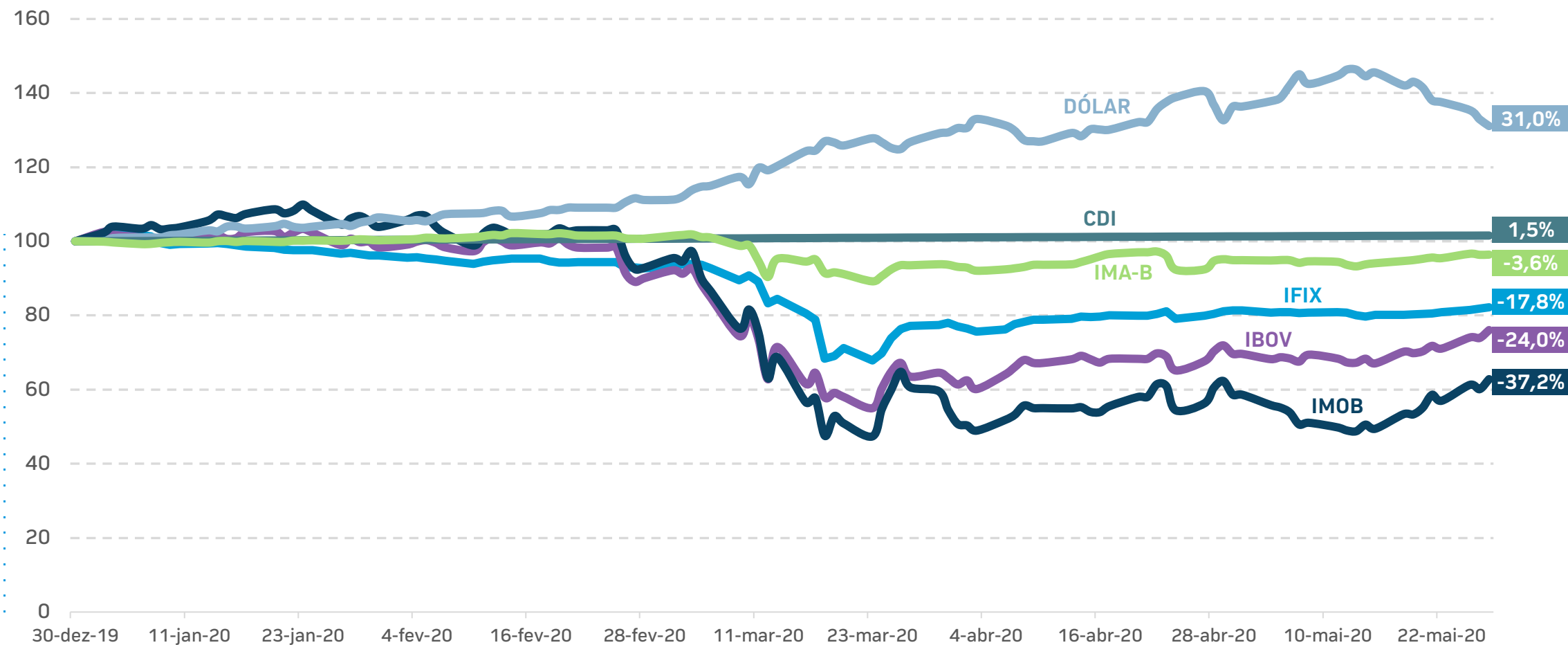
Taxa de câmbio (final de 2020 - R\$/US\$)



Fonte: Boletim Focus – Banco Central

Cenário macroeconômico

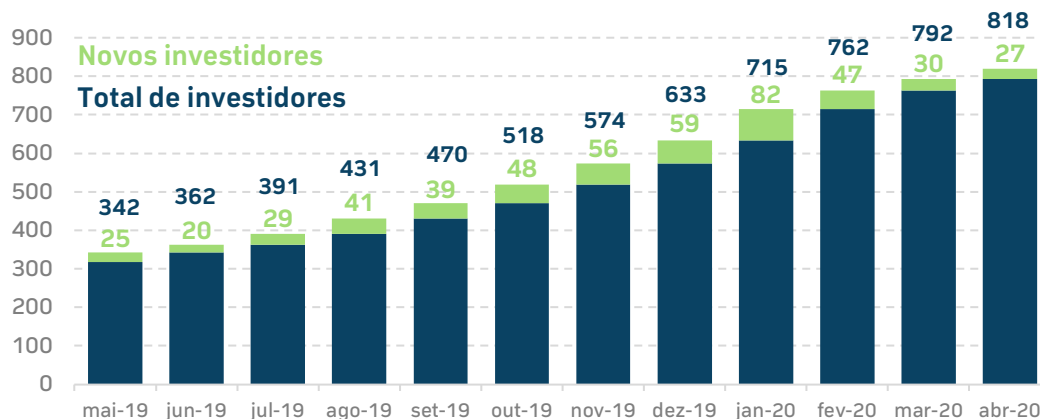
Variação acumulada no ano para os principais índices de referência



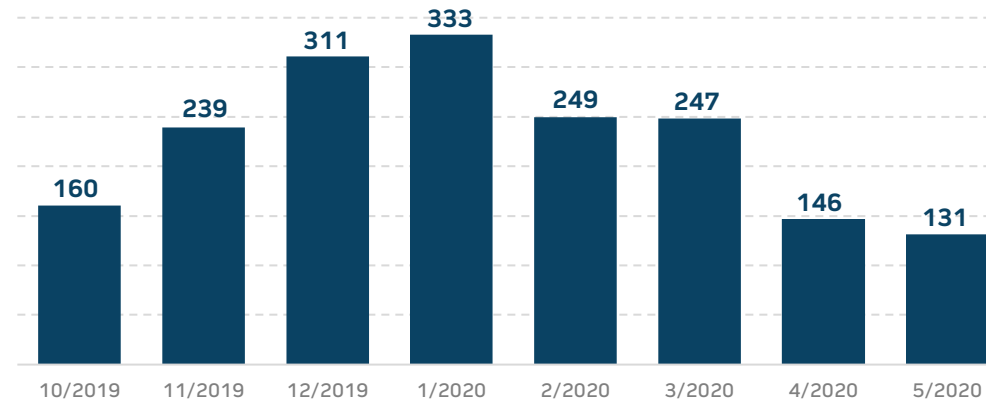
Fonte: Economática. Até 27/05. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Mercado de fundos imobiliários

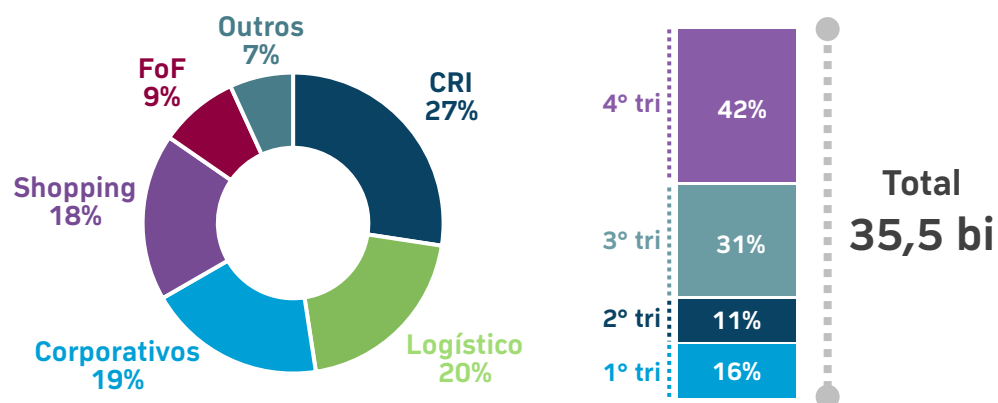
Evolução no número de investidores



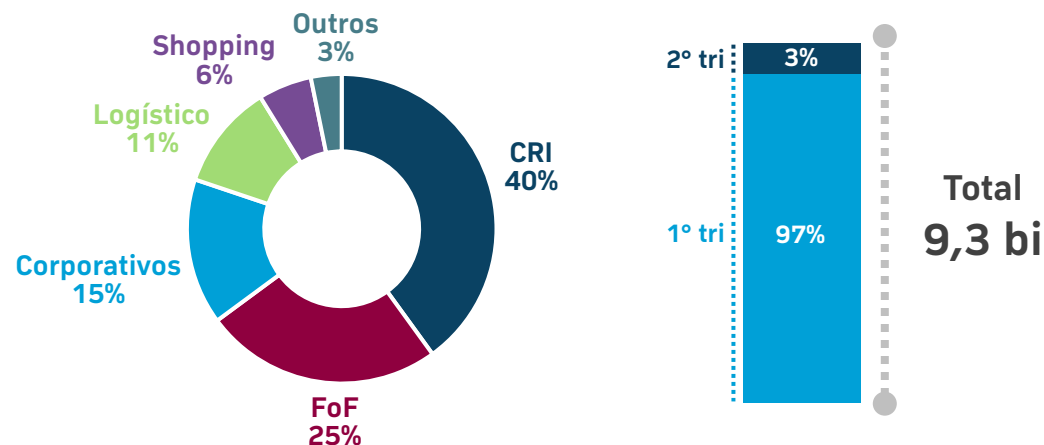
Evolução na média diária de negociação



Volume captado em 2019



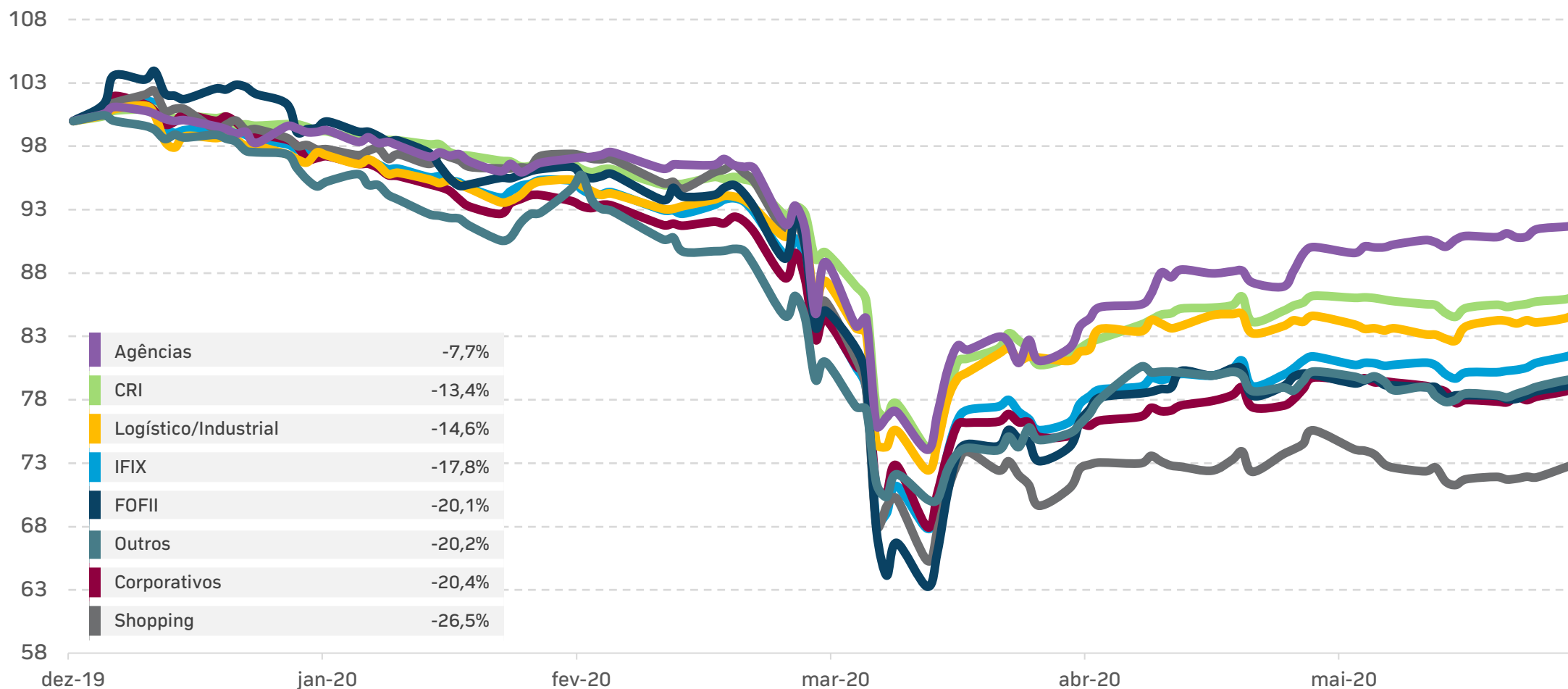
Volume captado em 2020



Fonte: Hedge, B3 e Economática

Mercado de fundos imobiliários

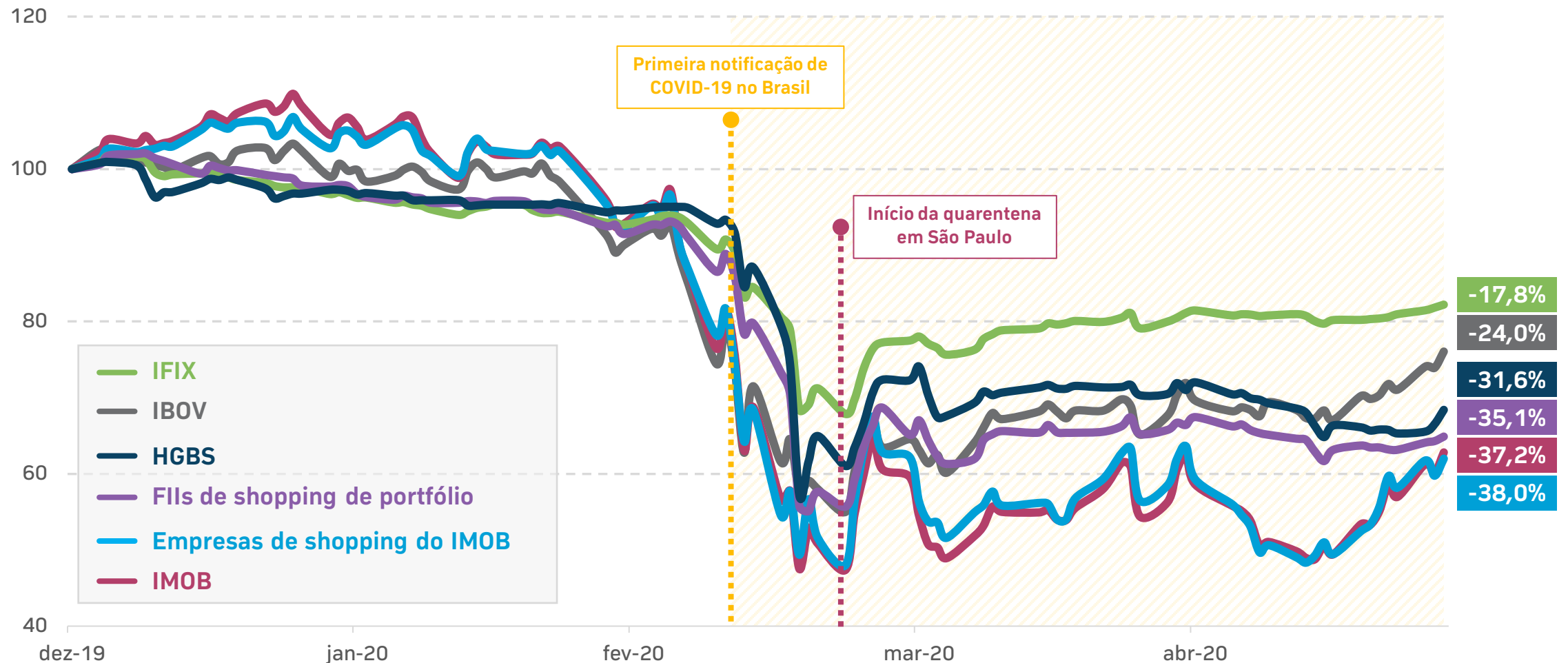
Variação por segmento no ano



Fonte: Economática. Até 27/05. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Cenário macroeconômico

Impactos nos preços dos ativos após chegada da pandemia



Fonte: Economática. Até 27/05. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Faturamento do setor e do portfólio

Crescimento acelerado no período pré-COVID-19

Janeiro

ABRASCE	9,1%
Penha	7,8%
Tivoli	4,8%
Mooca	4,5%
São Bernardo	3,9%
Goiabeiras	-12,5%
I Fashion NH	10,7%
Santana	-2,0%
Suzano	9,5%
West Plaza	23,8%
Villa Lobos	12,7%

Fevereiro

ABRASCE	11,0%
Penha	14,6%
Tivoli	13,0%
Mooca	11,6%
São Bernardo	17,1%
Goiabeiras	-15,0%
I Fashion NH	15,1%
Santana	9,2%
Suzano	26,5%
West Plaza	6,2%
Villa Lobos	17,8%

Março

ABRASCE	-35,3%
Penha	-31,3%
Tivoli	-46,6%
Mooca	-48,1%
São Bernardo	-46,6%
Goiabeiras	-58,4%
I Fashion NH	-49,1%
Santana	-52,7%
Suzano	-55,7%
West Plaza	-45,3%
Villa Lobos	-47,7%

Fechamento na 2ª quinzena

Fonte: Hedge, Administradores
Não inclui shoppings detidos via cotas de FIs

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

Política de faturamento

Desconto no aluguel, redução de custos condominiais e cancelamento de eventos

OPERADOR	ALUGUEL	CONDOMÍNIO	FUNDO DE PROMOÇÃO
	Março: 50% Abril: 100%	Março: 30% a 50% Abril: 50%	Março: 100% Abril: 50% a 100%
	Março: 50% Abril: 100%	Março: 20% Abril: 50%	100%
	Março: 50% Abril: 100%	Março: 10% Abril: 60%	Postergação
	Março: 50% Abril: 100%	Março: 10% Abril: 50%	100%
	Março: 0% Abril: 30%	Março: 30% Abril: 35%	100%

Fonte: Hedge, Administradores

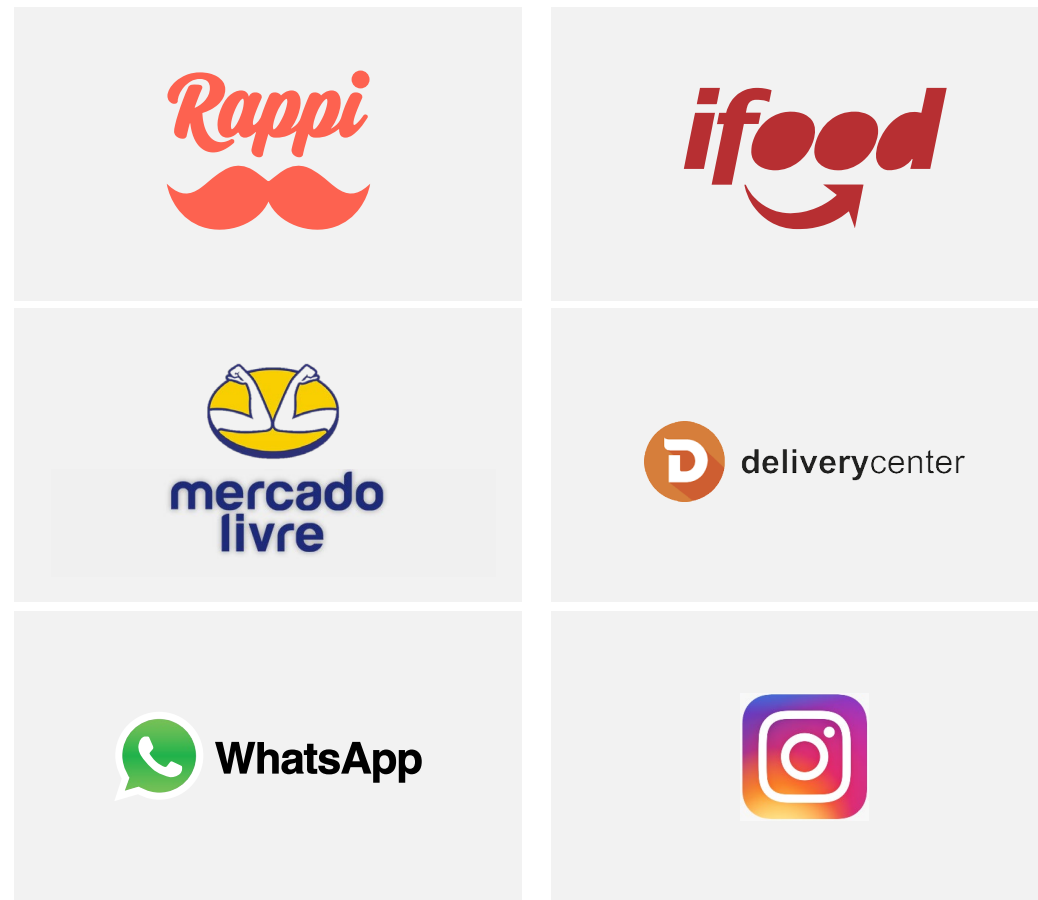
Principais medidas de apoio ao lojista

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

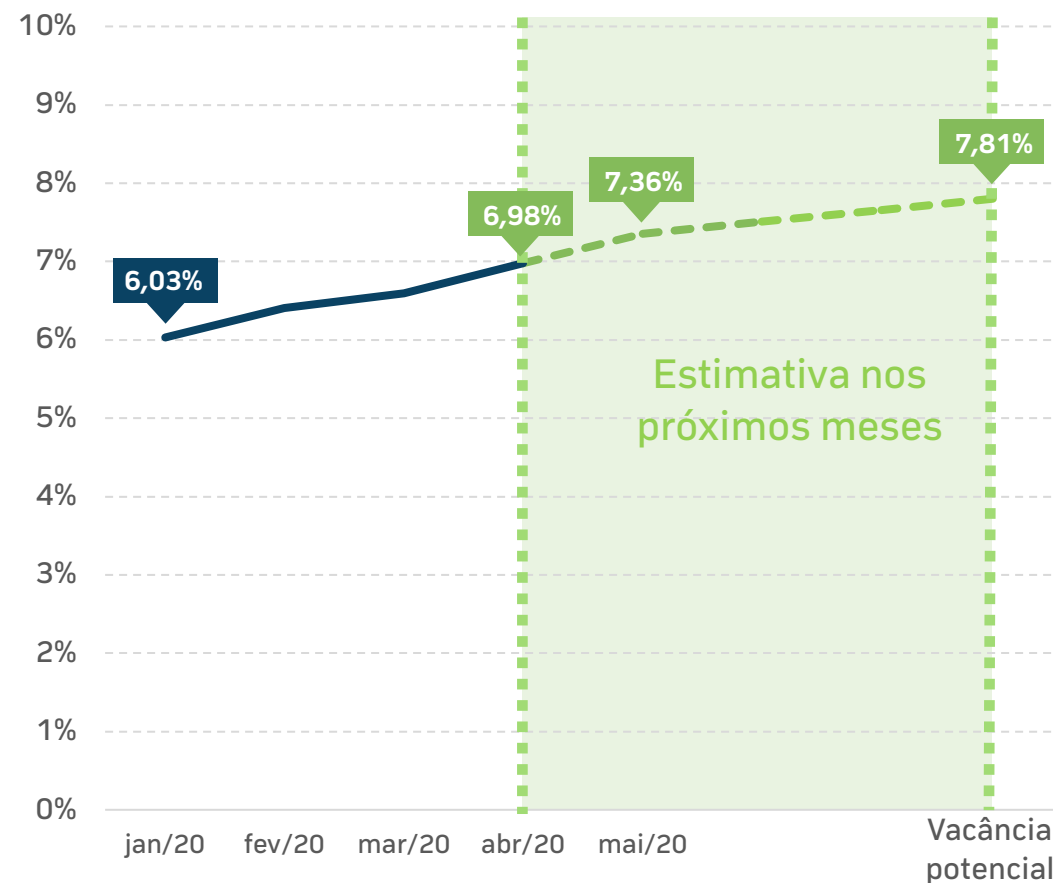
(inferior a R\$ 1 milhão
no 1º sem/20)



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

Antecipação de tendências já conhecidas

Oportunidades e desafios

Shopping como centro de distribuição

- Localização privilegiada dos empreendimentos nos principais centros urbanos
- Utilização do shopping para atender o *last mile delivery*
- Expansão do uso de plataformas como Delivery Center, Rappi e iFood para entrega de refeições

Consolidação da Multicanalidade

- Adesão do pequeno e médio lojista à multicanalidade
- Criação de e-commerce, vendas por redes sociais e retirada na loja ou *drive thru*
- O shopping se beneficia da expansão do faturamento para além das lojas físicas.

Readequação dos espaços

- Consolidação de transportes alternativos e queda da receita de estacionamento
- Alteração na legislação referente à vagas de estacionamento
- Rentabilização de áreas subutilizadas

Estratégia de investimento HGBS

- Localização do portfólio: 14 dos 16 shoppings localizados em capitais e regiões metropolitanas, sendo 10 na Grande São Paulo
- Diversificação de operadores: exposição às melhores práticas de gestão de administradores de 1ª linha
- Potencial de longo prazo: portfólio composto por ativos maturados e resilientes

Perspectivas para o mercado de shopping center

O que esperar para o setor?



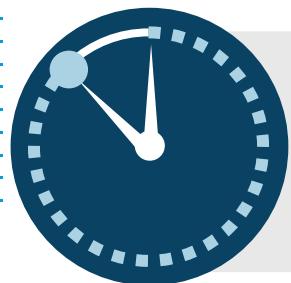
Curto Prazo

- Impacto agudo e repentino com o fechamento dos empreendimentos
- Flexibilização nas políticas de faturamento, com isenções e descontos em aluguel
- Aumento de inadimplência no condomínio com eventual necessidade de aporte



Médio Prazo

- Retomada econômica (queda de PIB x juros baixo) e potencial de consumo (demanda reprimida)
- Aumento de vacância e inadimplência
- Necessidade de recomposição e atratividade do mix de lojas



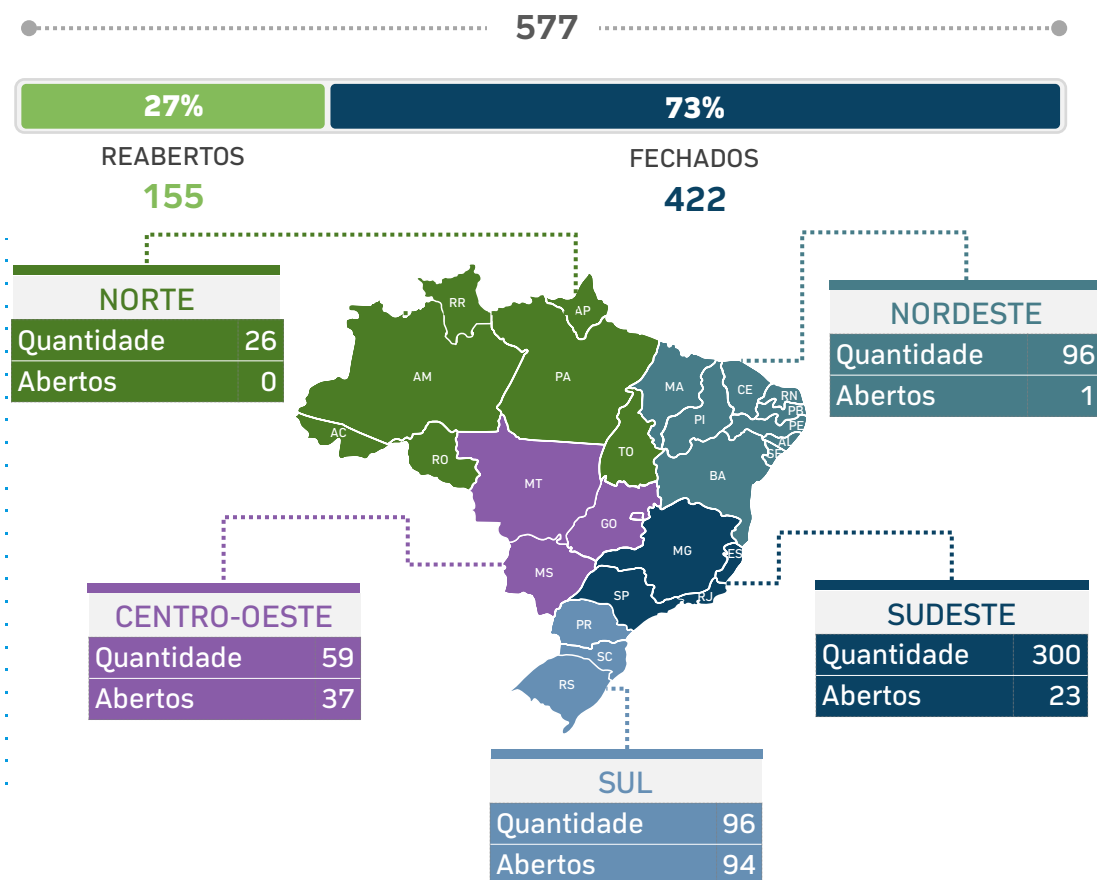
Longo Prazo

- Dinamismo do segmento com o surgimento de novas tendências e experiências
- Last Mile: a localização e posicionamento dos ativos serão essenciais
- Varejo híbrido: facilidade de adaptação às novas tecnologias e tendências

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



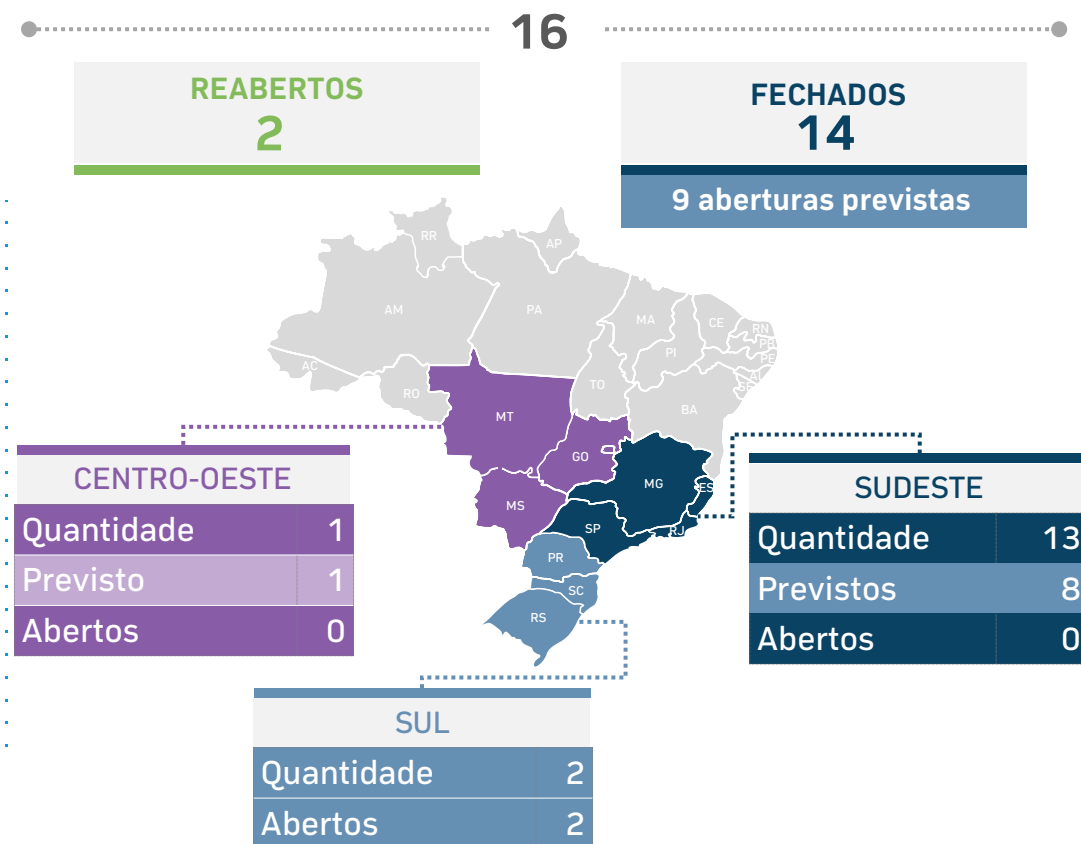
Suspensão de serviços de *valet* e de eventos

Fonte: Abrasce em 27/05

Cenário de reabertura dos shoppings do Fundo

Shoppings reabertos por regiões e percepções iniciais

TOTAL DE SHOPPINGS NA CARTEIRA



Shoppings reabertos correspondem por 5% do PL do Fundo



Grande adesão à abertura por parte dos lojistas



Fluxo ao redor de 50% do observado antes da COVID-19



Menor tempo de permanência no shopping

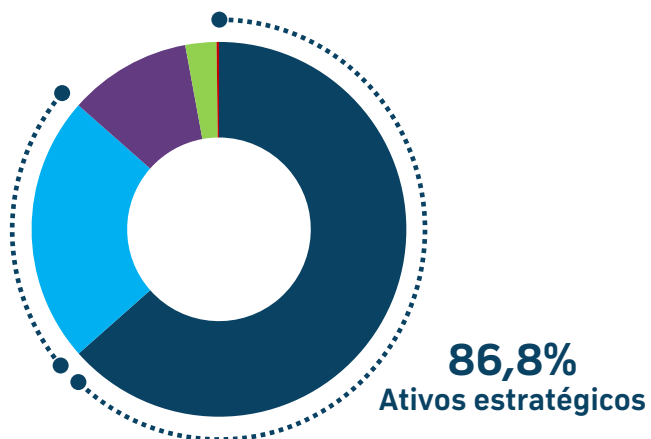


Fonte: Hedge em 27/05. Aberturas previstas até 15/06, conforme plano anunciado pelo Governo do Estado de São Paulo e pela Prefeitura de Cuiabá

Hedge Brasil Shopping FII

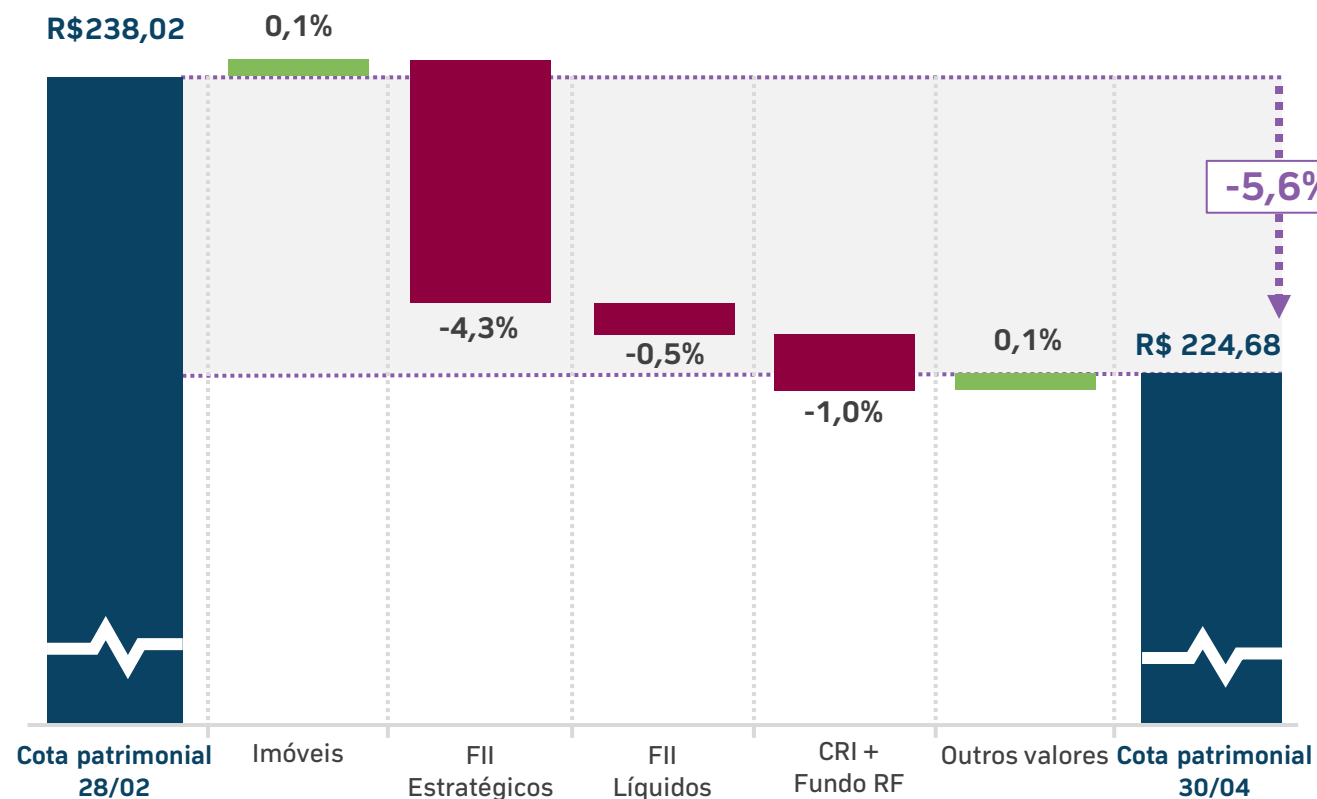
Composição do patrimônio líquido do Fundo

Diversificação da Carteira



Imóveis	63,7%
FIIs Estratégicos	23,1%
FIIs Líquidos	10,6%
CRI + Fundos de RF	2,7%
Outros valores a pagar	-0,2%

Variação de -5,6% em relação à cota de 28/02



Fonte: Hedge, Itaú

Hedge Brasil Shopping FII

Informações financeiras do Fundo

HGBS 11	Jan – Abr 2020
Receita Imobiliária	49.804.029
Renda Imobiliária	35.284.870
Lucro Operações	14.519.160
Receita Financeira	6.052.173
Total de Receitas	55.856.202
Total de Despesas	(6.286.929)
Resultado	49.569.273
Rendimento HGBS11	40.500.000
Resultado Mensal Médio / Cota	1,24
Rendimento Mensal Médio / Cota	1,01



R\$ 278 mi
Renda Fixa + FIs de CRI



R\$ 38 mi
liquidez imediata



R\$ 0,91
por cota de Resultado
acumulado
e não distribuído

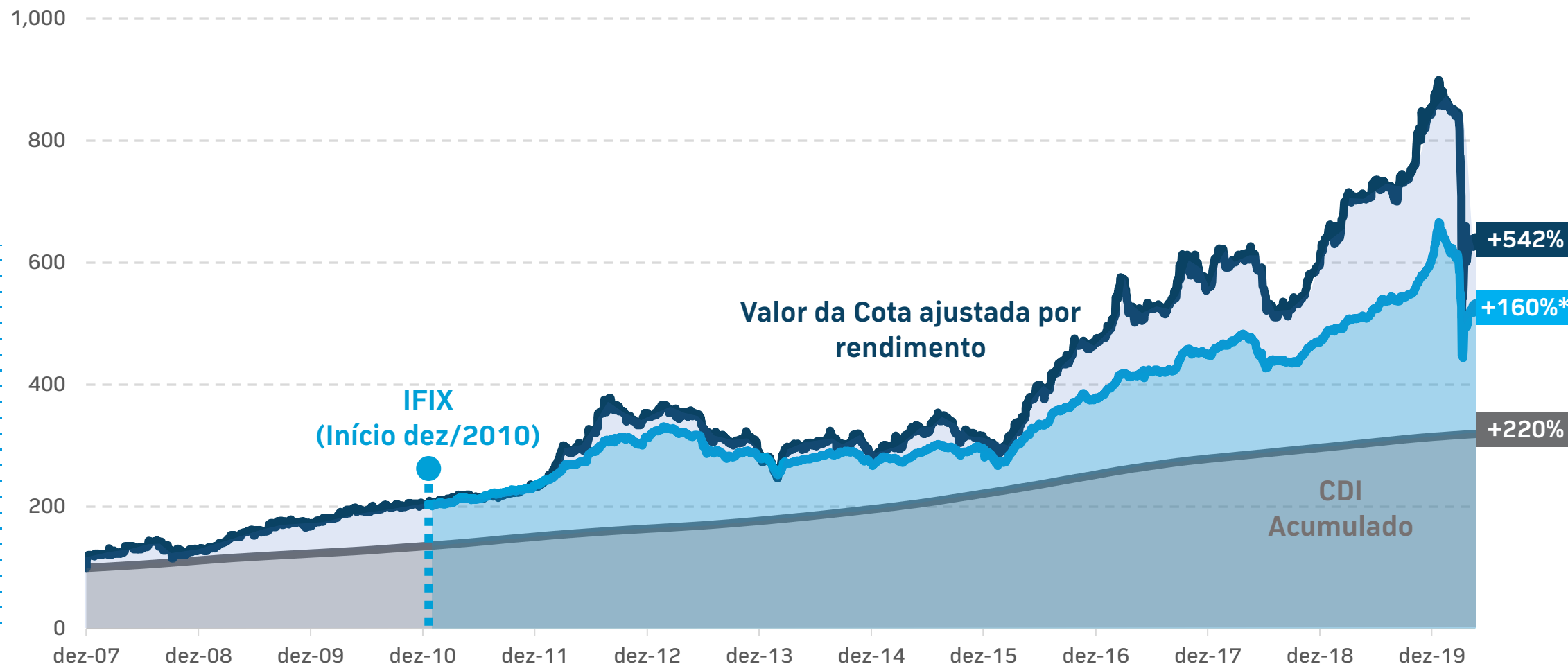


95%
de distribuição
no 1º semestre

Fonte: Hedge, Itaú. Acumulado até 30/04

Hedge Brasil Shopping FII

Resultado acumulado desde o início do Fundo (246% do CDI e 133% do IFIX*)



Fonte: Economática

*desde o início do IFIX em dez/2010 / No mesmo período a variação do HGBS foi de 213%.

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Hedge Investments poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para o acesso a produtos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de administração e performance e bruta de impostos. 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. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de informar-se sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca de produtos e investimentos. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliação da performance de fundos de investimento é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. A partir de 02/05/2008, todos os fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras deixam de apurar sua rentabilidade com base na cotação média das ações e passam a fazê-lo com base na cotação de fechamento destes ativos. A liquidação financeira e conversão dos pedidos de resgate destes fundos podem ocorrer em data diversa do respectivo pedido. Os cenários aqui apresentados podem não se refletir nas estratégias dos diversos fundos e carteiras geridos pela Hedge Investments. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Hedge Investments acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou ainda que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. 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. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A Hedge Investments não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre conversão de cotas, objetivo, público alvo e riscos, consulte a lâmina e o regulamento dos fundos. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ ou da lâmina e do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. www.hedgeinvest.com.br. A Hedge Investments não comercializa e nem distribui cotas de fundos ou qualquer outro ativo financeiro. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments. Supervisão e Fiscalização: Comissão de Valores Mobiliários. CVM - Serviço de Atendimento ao Cidadão: www.cvm.gov.br. Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6143.

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