



HEDGE BRASIL SHOPPING FII **HGBS11**

SEMANA 24
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

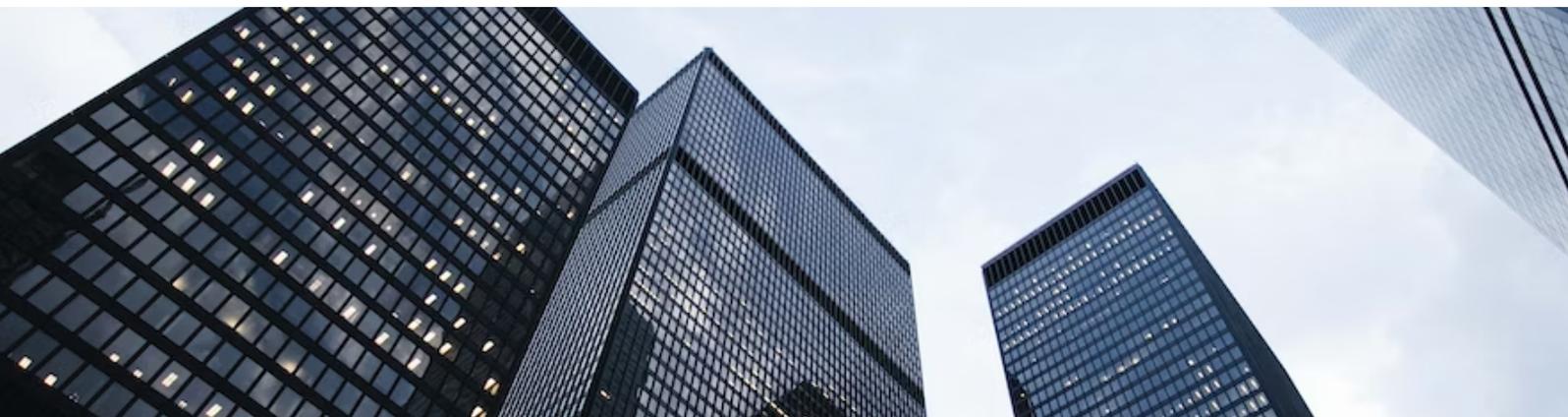


INTRODUÇÃO

O Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11) é um fundo imobiliário de gestão ativa do segmento de *shoppings*, ou seja, ele possui o objetivo de proporcionar ao cotista a obtenção de renda mensal, a partir de suas receitas provenientes da aquisição e exploração comercial de participações em *shopping centers*. Para compor a carteira do fundo, o HGBS11 foca na aquisição de ativos com ABL (área bruta locável) de pelo menos 15 mil m² que já estão em operação, além de estarem localizados em regiões cujo a área de influência do imóvel seja de no mínimo 500 mil habitantes. Dessa forma, atualmente a carteira do fundo é composta por 17 ativos, que juntos possuem uma ABL total de 220 mil m², entretanto, o HGBS11 não possui 100% de participação em nenhum dos imóveis, sendo o maior uma participação quase 90%. Ademais, é cobrada uma taxa de administração e gestão de 0,60%, sem a cobrança de taxa de performance, incidente sobre um patrimônio líquido de quase R\$ 3 bilhões, o que faz com que o fundo seja um dos maiores listados em bolsa atualmente. A maior parte do patrimônio do fundo está alocado em shoppings do estado de São Paulo, apesar de também conter imóveis no Tocantins, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Rio de Janeiro e Mato Grosso.

SEGMENTO

O HGBS11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. Em geral, shoppings centers possuem uma base de receita muito pulverizada em que os maiores locatários representam um percentual pouco relevante da receita total. Além disso, a barreira de entrada de um shopping center é alta, pois além de demandar um terreno de grande porte, o processo de aprovação de um projeto de shopping costuma ser complexo, longo e oneroso, podendo envolver contrapartidas ao Poder Público. Os contratos de locação padrão de shoppings são realizados de forma que o lojista paga o maior valor entre um aluguel mínimo e um percentual sobre suas vendas, assim em momentos de vendas menores, os shoppings recebem um aluguel mínimo e, em momentos de expansão de vendas, os shoppings recebem o aluguel percentual. Os shoppings possuem ainda receitas diversas, que não somente a receita de aluguel, e que são mais correlacionadas ao nível de atividade econômica, como estacionamento, quiosques e merchandising e, portanto, conseguem capturar aumento de receitas em momentos de maior crescimento da economia. O setor passou por uma grande transformação ao longo das últimas décadas. Quando o primeiro shopping center foi desenvolvido no Brasil na década de 1960, os shoppings eram basicamente um conjunto de lojas voltado para atender a demanda de consumo nos estabelecimentos. Os shoppings sempre foram vistos como um local seguro e agradável para as famílias que os frequentavam, tornando-se local de convivência. Com o passar do tempo, os shoppings deixaram de ser exclusivamente centros de consumo, e passaram ser local ideal para alimentação, serviços e lazer. Mais recentemente, com a revolução tecnológica e o crescimento do e-commerce, os shoppings passaram a ser utilizados também como parte da cadeia de distribuição das vendas online em suas diversas modalidades (delivery, drive thru e retirada nas lojas).



PORTFÓLIO

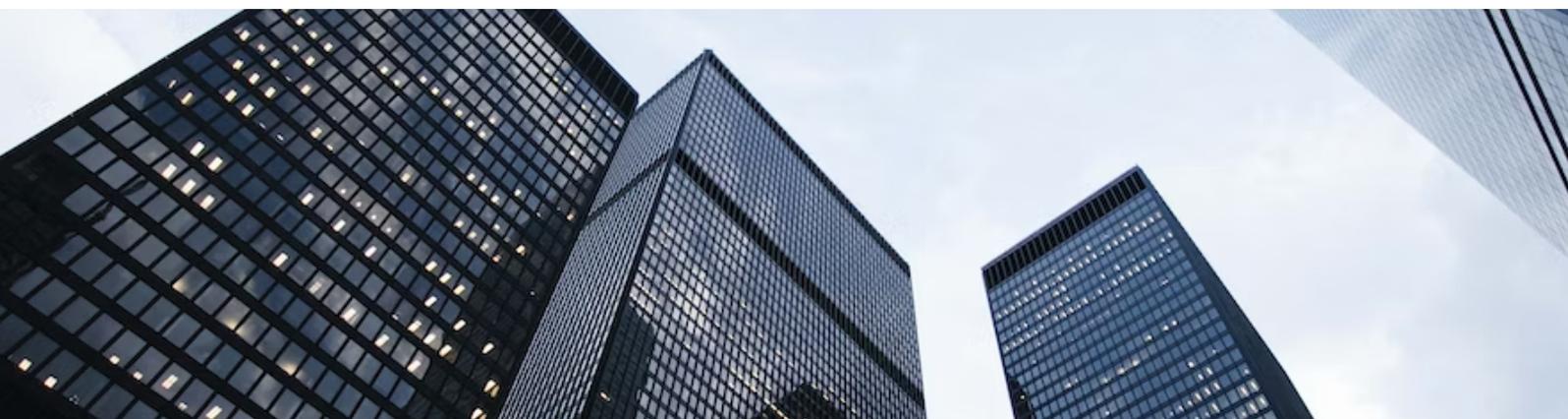
Sêu portfólio é composto por 19 shoppings distribuídos por 6 estados do Brasil.

Sua carteira está dividida em 83,8% em shoppings e 16,2% em Fiis, CRIs e caixa.

Possui uma vacância de apenas 6%, oque é normal para esse tipo de ativo.

Possuem multi-inquilinos por serem shoppings.

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



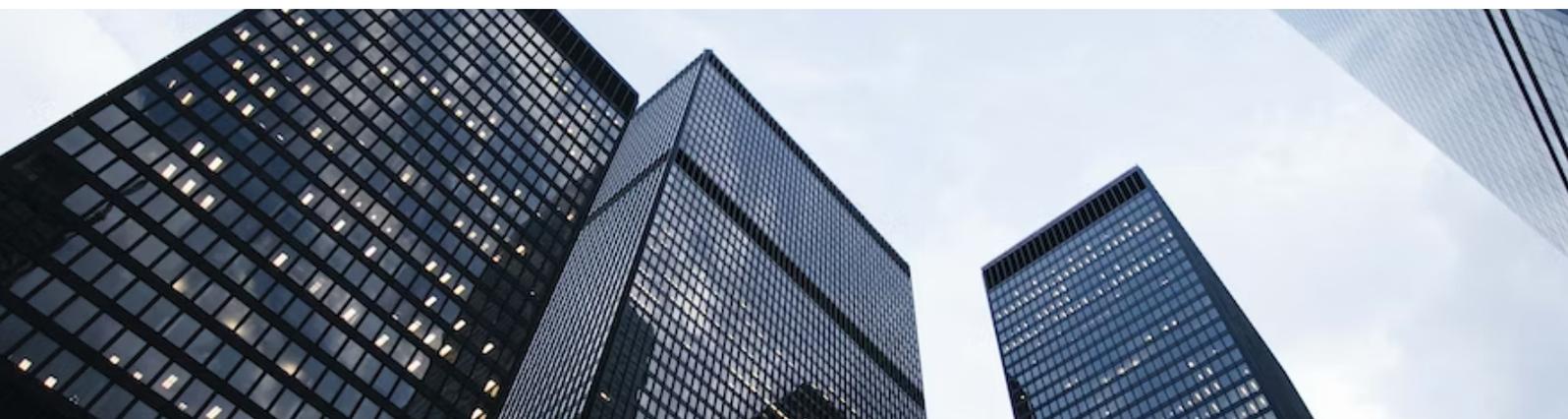
GESTÃO

A Hedge Investimentos é uma gestora de recursos sediada no Brasil, conhecida por sua atuação no mercado financeiro, especialmente em gestão de fundos de investimento. Fundada em 2001, a empresa tem como foco principal a gestão de recursos de terceiros, buscando oferecer soluções de investimento alinhadas com os objetivos e perfil de risco de seus clientes.

A gestora Hedge Investimentos possui uma equipe de profissionais experientes e qualificados, incluindo gestores de investimentos, analistas financeiros e especialistas em diversas áreas do mercado. Essa equipe trabalha para identificar oportunidades de investimento em diferentes classes de ativos, tais como ações, renda fixa, câmbio e fundos imobiliários, buscando sempre maximizar os retornos para os investidores.

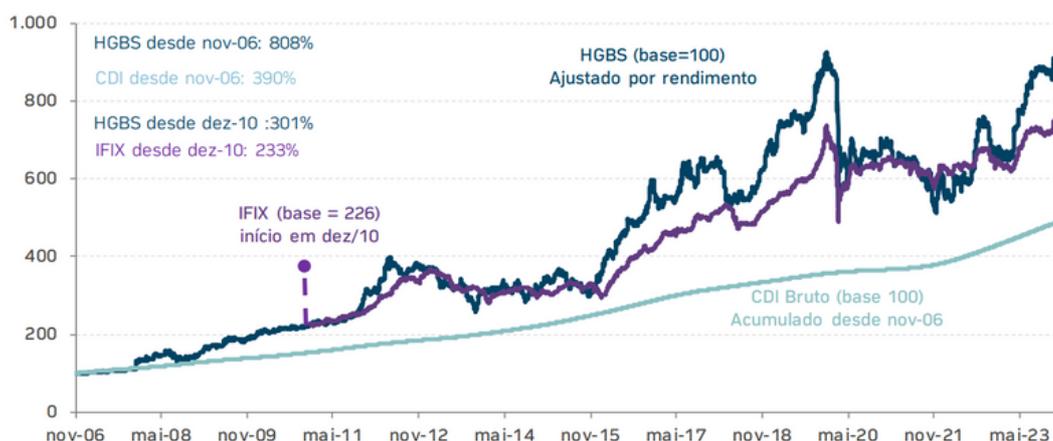
Hedge Investimentos se destaca por sua abordagem focada em pesquisa e análise de mercado, visando tomar decisões de investimento fundamentadas e consistentes com sua estratégia. A transparência e a gestão diligente dos recursos confiados a ela também são aspectos importantes da sua atuação.

hedge.
INVESTMENTS

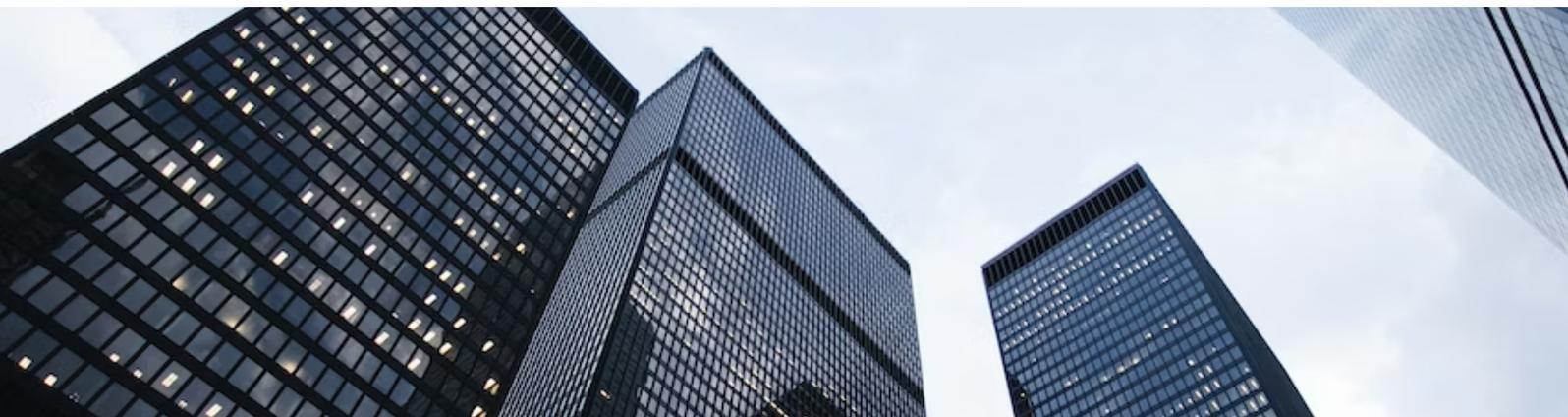


HISTÓRICO E COMPARATIVO

O HGBS11 está listado em bolsa desde o ano de 2006, sendo um dos FII's mais antigos da bolsa o que permite um bom histórico para análise de seu desempenho, já que este passou tanto por momentos de alta, quanto de crise econômica, com a pandemia da COVID-19, a crise do governo Dilma e a crise do *subprime*. O fundo apresentou desde seu início um retorno bem superior ao CDI e ao IFIX, o que destaca a alta qualidade da gestão e dos imóveis do fundo, visto que ele se manteve acima dos dois indicadores na maioria dos períodos. Outro fator importante a ser analisado é o histórico de vacância do fundo, que apresentou uma alta no início de 2023, entretanto, posteriormente, retornou ao patamar de 2022.



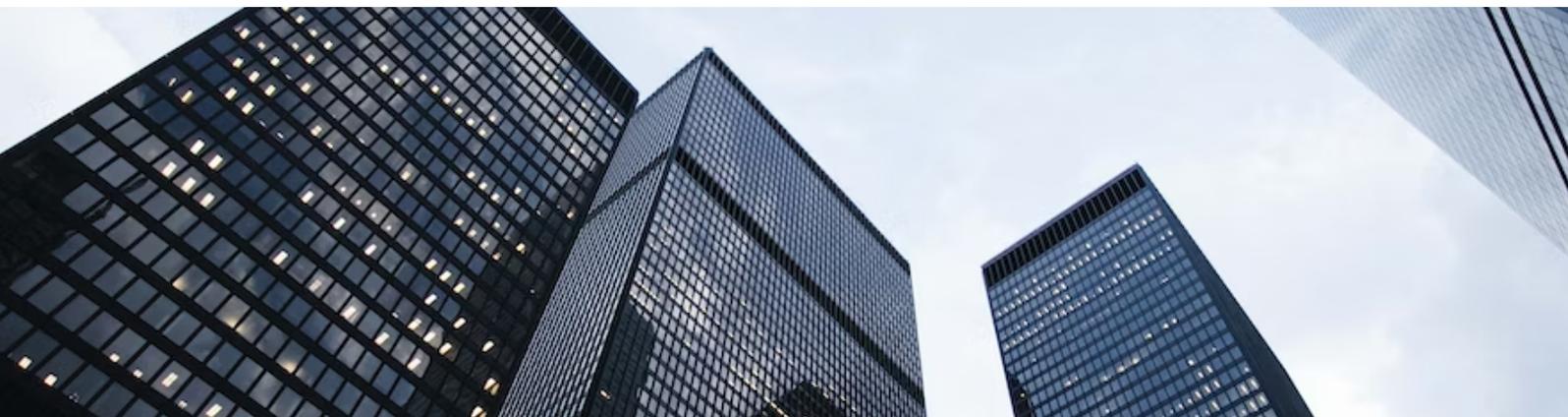
VACÂNCIA (% ABL)



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o HGBS11 é um fundo com uma alta diversificação de portfólio, trazendo uma carteira de shoppings com 19 imóveis e com um P/VP de 1,00. Os níveis do P/VP estão justos e seria válido colocar em carteira visto a alta qualidade e diversificação de portfólio.

Preço da cota	R\$ 231,80
VP cota	R\$ 231,42
Dividend Yield	8,82%
P/VP	1



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

