

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



SETEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
DESEMPENHO DO FUNDO	7
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO	9
FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA	10
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	11
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS	12
DOCUMENTOS	13



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela General Shopping Brasil S.A., para posterior alienação, locação ou arrendamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 99,61

COTA DE MERCADO

R\$ 56,60

VALOR DE MERCADO

R\$ 161 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

15.897

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Junho de 2013

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

FIGS11

TIPO ANBIMA

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

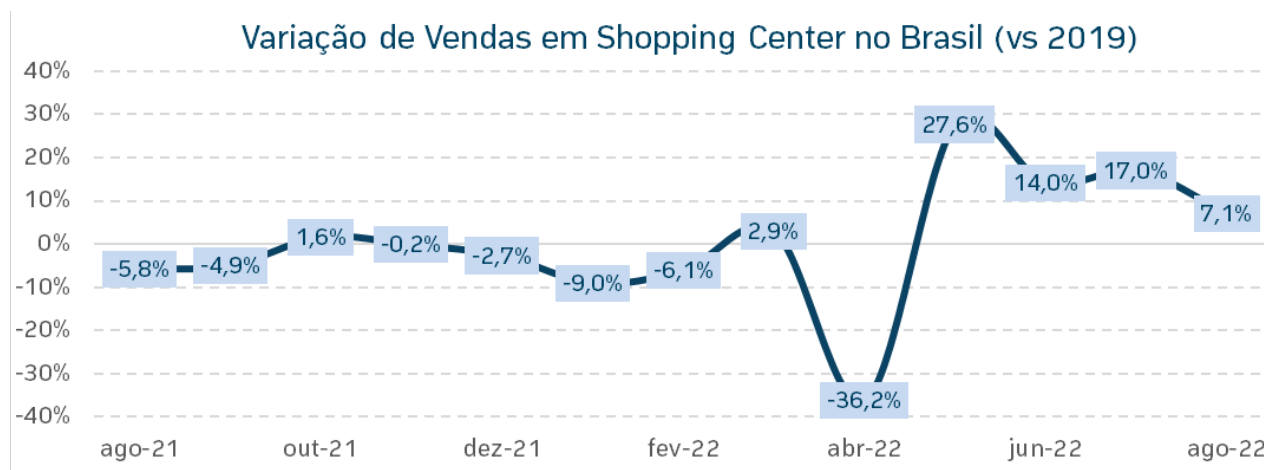
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 7,1% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

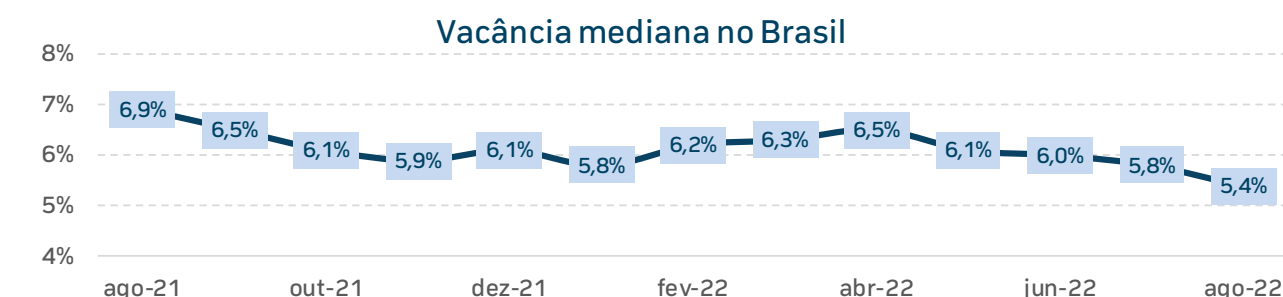
Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Ago/22	5,4%	7,1%	5,3%	5,0%	5,7%
Jul/22	5,8%	7,1%	4,0%	5,8%	5,6%



Fonte: Abrasce



GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de setembro de 2022, que reflete os resultados de agosto de 2022 do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

Na tabela a seguir, apresentamos a vacância no mês e as variações de vendas por ativo e consolidada do Fundo versus o mesmo mês do ano anterior e de 2019.

	Vendas (ago-22/21)	Vendas (ago-22/19)	Vacância (ago-22)
Shopping Bonsucesso	12,0%	18,3%	11,1%
Parque Shopping Maia	15,5%	22,9%	18,7%
FIGS11	13,5%	20,4%	15,2%

Fonte: General Shopping, Hedge.

COMERCIALIZAÇÃO

(i) Bonsucesso: encerrou o mês com vacância praticamente inalterada de 11,1% vs. 11,3% no mês anterior, uma redução em função do aumento da ABL da Lojas Marabraz em 111m². A administradora segue em negociações avançadas para reduzir a vacância do empreendimento ao longo dos próximos meses.

(ii) Parque Maia: encerrou o mês com 18,7% da ABL vaga vs. 19,7% no mês anterior. As movimentações que levaram a esta redução foram: entrada da King's Sneakers (233m²) e Quiver (132m²) e saída da Premiatto (44m²). Adicionalmente, conforme informado no relatório anterior já foram assinados contratos para um total 2.160m² de ABL, o que deverá reduzir a vacância do shopping ao longo dos próximos meses.

Em agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,38 / cota. Desta forma, foi mantido o patamar de distribuição de rendimento de R\$ 0,37 / cota. Se houver necessidade, o rendimento poderá ser ajustado ao final do semestre para atingir a distribuição de no mínimo 95% do resultado gerado, conforme determina a regulamentação vigente.

Para melhor análise, as bases completas com os resultados e indicadores operacionais do Fundo podem ser encontradas na Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

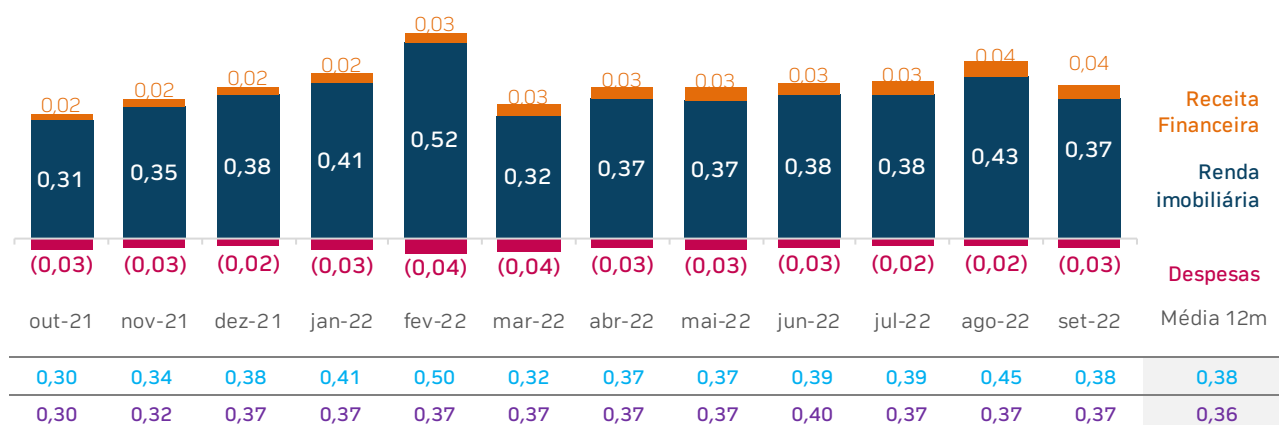
O Fundo distribuiu R\$ 0,37 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2022, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,56 / cota.

O pagamento será realizado em 17 de outubro de 2022 aos detentores de cota em 30 de setembro de 2022. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa, recomenda-se considerar um período mais longo.

FIGS11	set-22	2022	12 Meses
Receitas totais	1.156.934	10.949.992	14.073.318
Renda imobiliária	1.054.352	10.133.516	13.089.261
Receita financeira	102.581	816.476	984.056
Despesas totais	(78.846)	(771.052)	(1.000.759)
Resultado	1.078.088	10.178.940	13.072.559
Rendimento	1.054.500	9.576.000	12.397.500
Resultado mensal / cota	0,38	0,40	0,38
Rendimento mensal / cota	0,37	0,37	0,36

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)



Resultado – Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	set-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,42	35,50	47,72
Giro (em % do total de cotas)	2,7%	23,8%	31,9%
Valor de mercado	R\$ 161,3 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.850.000 cotas		

Fonte: Hedge / Econômica / B3

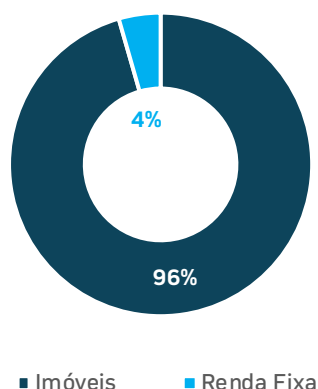
RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 56,60**.

FIGS11	set-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	59,20	57,70	56,00	100,00
Renda Acumulada	0,6%	5,8%	7,6%	69,2%
Ganho de Capital Líq.	-4,4%	-1,9%	0,9%	-43,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,8%	4,0%	8,8%	42,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-37,0%	5,4%	8,8%	3,9%
% CDI Líquido	-	54%	96%	46%
Retorno Total Bruto	-3,8%	3,9%	8,7%	25,8%
IFIX*	0,5%	6,6%	10,1%	109,2%
% IFIX	-	59%	86%	24%

Fonte: Hedge / Econômica / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	27.851 m ²	Maio de 2006	General Shopping Outlets do Brasil

Principais Operações: C&A, Lojas Americanas, Centauro, Pernambucanas, Marisa, Tenda Atacado, Casas Bahia, Dafyne, Daphyne Presentes e Caedu.

Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões

Endereço: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP



FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33.324m ²	Abril de 2015	General Shopping Outlets do Brasil

Principais Operações: C&A, Daiso, Kalunga, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, Centauro, Outback, Madero Steak House, Jun Japanese, Pão de Açúcar Minuto e Coco Bambu.

Lazer: Cinépolis, Neo Geo.

Endereço: Av. Bartolomeu de Castro, 230, Guarulhos/SP



RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

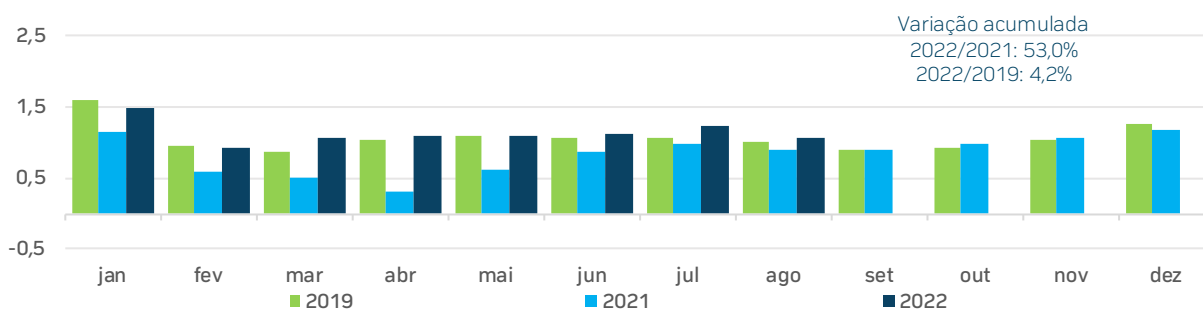
Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de agosto, comparados com o mesmo período de 2021. Os valores se referem à soma dos fluxos de caixa dos shoppings Bonsucesso e Parque Maia, ponderados pelas devidas participações. No mês, o resultado operacional somados na fração do Fundo foi de R\$ 1,1 milhão, o que representa um crescimento de 4,5% vs. o realizado em agosto de 2019. No ano, o shopping acumula NOI + estacionamento 4,2% acima do realizado no mesmo período de 2019.

FIGS11	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acumulado ago-22	Acumulado ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.242.838	1.148.454	8%	10.887.434	9.054.154	20%
Aluguel complementar faturado	49.008	36.264	35%	613.679	436.444	41%
Aluguel quiosques/stands	115.991	84.087	38%	1.043.779	614.896	70%
Descontos / carências / cancelamentos	(281.814)	(175.444)	61%	(2.448.826)	(1.560.672)	57%
Inadimplência	(52.539)	(126.188)	-58%	(713.250)	(1.773.077)	-60%
Outras receitas	9.277	10.924	-15%	132.573	89.546	48%
Receitas totais	1.082.761	978.097	11%	9.515.389	6.861.291	39%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(170.023)	(185.203)	-8%	(1.626.776)	(1.541.781)	6%
Outras despesas	(90.370)	(77.957)	16%	(745.742)	(586.066)	27%
Despesas totais	(260.393)	(263.160)	-1%	(2.372.518)	(2.127.847)	11%
Resultado operacional (NOI)	822.368	714.937	15%	7.142.871	4.733.444	51%
Resultado estacionamento	230.573	183.930	25%	1.892.662	1.171.564	62%
NOI + estacionamento	1.052.941	898.867	17%	9.035.532	5.905.007	53%
Benfeitorias	(137.139)	(250.956)	-45%	(493.445)	(846.750)	-42%
Resultado não operacional	1.411	15.917	-91%	(32.174)	35.774	-
Fluxo de caixa total	917.213	663.828	38%	8.509.914	5.094.031	67%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.



Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

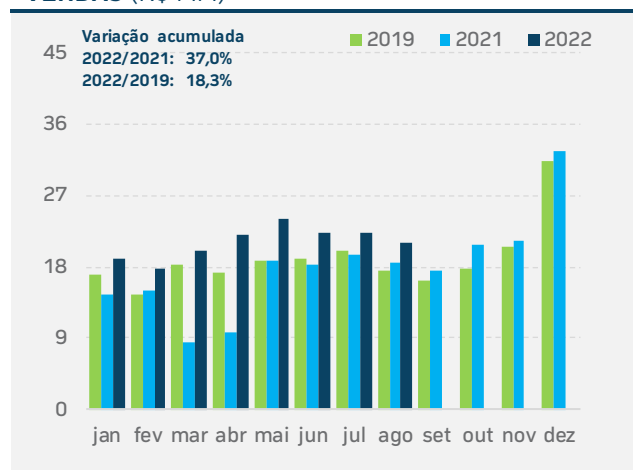
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.

No mês de agosto, as vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 20,4% em relação a agosto de 2019 e de 13,5% vs. agosto de 2021. No ano, as vendas apresentam crescimento de 18,3% vs. o mesmo período de 2019 e de 37,0% vs. mesmo período de 2021.

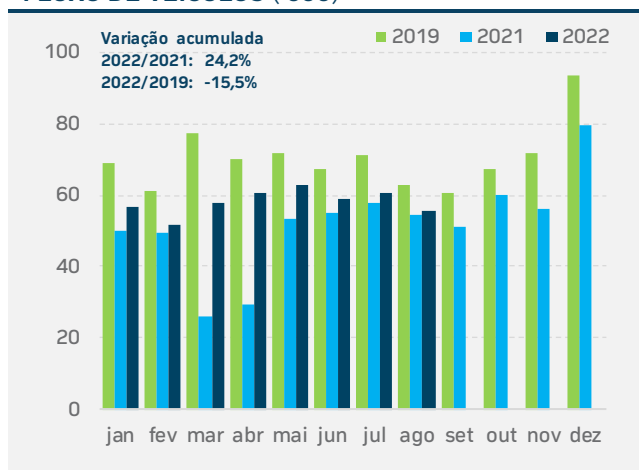
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês, o fluxo de veículos foi 10,8% inferior ao observado em agosto de 2019. No ano, este indicador apresenta queda de 15,5% vs. o mesmo período de 2019.

A vacância do Fundo encerrou o mês em 15,2% da ABL vaga vs. 15,9% no encerramento do mês anterior. Os responsáveis por este aumento foram: aumento da ABL ocupada pela Lojas Marabraz no Shopping Bonsucesso e entrada das operações King's Sneakers e Quiver no Parque Maia.

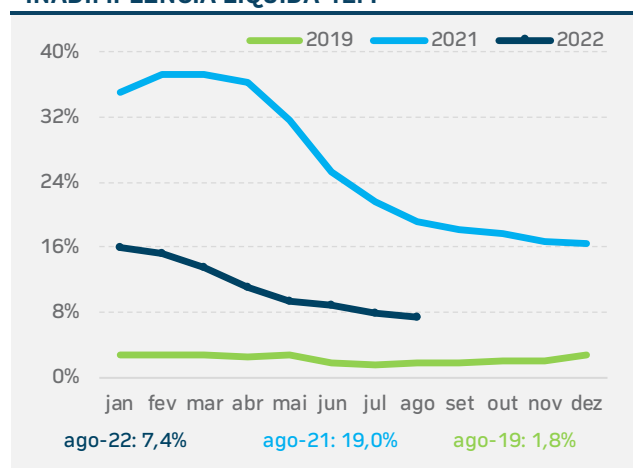
VENDAS (R\$ MM)



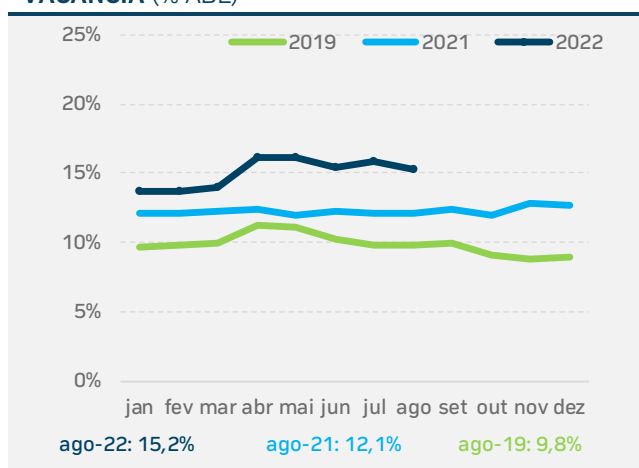
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: General Shopping. Os valores apresentados se referem à participação do Fundo.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)

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 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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br