

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



MAIO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	6
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\$ 76,07

COTA DE MERCADO

R\$ 54,20

VALOR DE MERCADO

R\$ 154 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

15.053

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

Em maio, os mercados consolidaram a virada positiva que se iniciou em abril. O IBOVESPA subiu 3,74% e atingiu 108.335,07 pontos, acumulando uma queda de 1,28% no ano. Ainda na renda variável, o IFIX subiu 5,23% e agora marca 5,10% de valorização no ano. O dólar valorizou-se no mês 1,72% em relação ao real, cotado a R\$5,073 por dólar. Mas, no acumulado do ano, o real apresenta uma valorização de 3,92%. Por fim os juros também tiveram forte queda com a NTN-B de 2028 batendo IPCA+ 5,49%, o que representa uma valorização de 4,69% e o DI de janeiro 2027, indicando um juro acumulado até o vencimento de 10,95% ao ano, com expressivos 7,28% de fechamento da curva em relação ao fim de abril.

Toda essa melhora materializou-se principalmente em razão da percepção de que a trajetória da taxa de juros vai mudar tanto aqui quanto no exterior. Os mercados já estimam que o início da queda dos juros começará na reunião do COPOM de 2 de agosto e a nossa expectativa é que terminaremos o ano com a SELIC próxima a 11,25%.

Mas as boas notícias não param por aí: a balança comercial brasileira apresenta resultado recorde e deve terminar 2023 com um saldo positivo superior a R\$ 66 bilhões. A safra agrícola recorde, da ordem de 310 milhões de toneladas, contribui muito para esse resultado e colabora também para controlar a inflação. Tanto o milho quanto a soja e mesmo a cadeia de proteína animal, apresentam quedas expressivas desde o começo do ano.

No campo político tivemos a aprovação na Câmara dos Deputados do novo arcabouço fiscal que ajudou a melhorar as expectativas em torno de uma perspectiva mais positiva sobre o controle da relação dívida/PIB no Brasil. Devemos ter a aprovação do novo regramento fiscal no Senado ainda em junho e existe a possibilidade de aprovação da reforma tributária antes do recesso parlamentar em julho. Nesse aspecto, o protagonismo do Poder Legislativo tem se feito notar, aprovando com celeridade as medidas econômicas importantes, que contribuem para a atração do capital estrangeiro para o Brasil e barrando medidas que possam, de certa forma representar um retrocesso em matérias já aprovadas em governos anteriores como o marco legal do saneamento, por exemplo.

Outra surpresa positiva que ajudou a consolidar essa virada nos mercados foi a divulgação dos dados do IBGE para o PIB do primeiro trimestre. O crescimento de 1,90% no primeiro trimestre de 2023, em relação ao trimestre anterior, surpreendeu positivamente o mercado e trouxe a expectativa que o PIB possa apresentar um crescimento superior a 2% em 2023.

Falando em estatísticas, outro número positivo foi mais uma queda do índice de desemprego. Mas aqui temos que ter cuidado porque, aparentemente, essa queda verificou-se mais por uma diminuição do número de pessoas que procuram emprego do que por um aumento da oferta de empregos na economia.

Ainda na última semana de junho teremos a reunião do Conselho Monetário Nacional, que pode alterar a meta de inflação para os anos de 2024 e 2025, hoje em 3%, e definir a meta para 2026. Nossa opinião continua sendo aquela manifestada neste espaço em abril, ou seja, achamos que o CMN deveria alterar a meta e postergar a busca por um patamar de inflação de 3% para 2026.

No campo externo, como falamos no início desta carta, o mercado espera que o FED, Banco Central dos Estados Unidos, faça uma pausa na alta de juros na reunião de junho, com o intuito de melhor avaliar os efeitos do aperto monetário realizado até agora que, com dez aumentos sucessivos das taxas de juros, já se tornou a maior concentração de aumentos dos juros em décadas.

Enfim, continuamos otimistas e acreditamos que vamos assistir ao longo do ano uma contínua melhora dos mercados de renda variável com o IFIX e o IBOVESPA atingindo novas máximas e a SELIC caminhando para uma acomodação, podendo já em 2024 voltar para a marca de um dígito.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

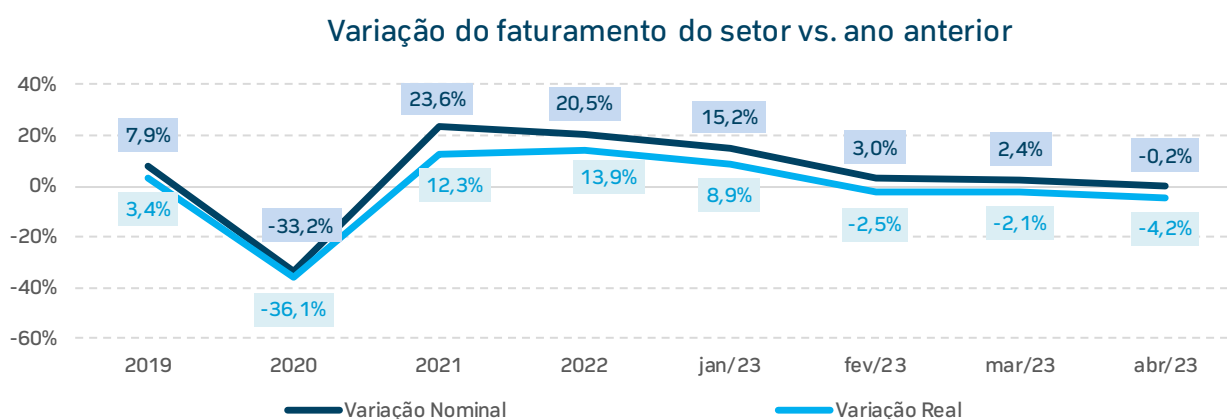
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 4,2%.

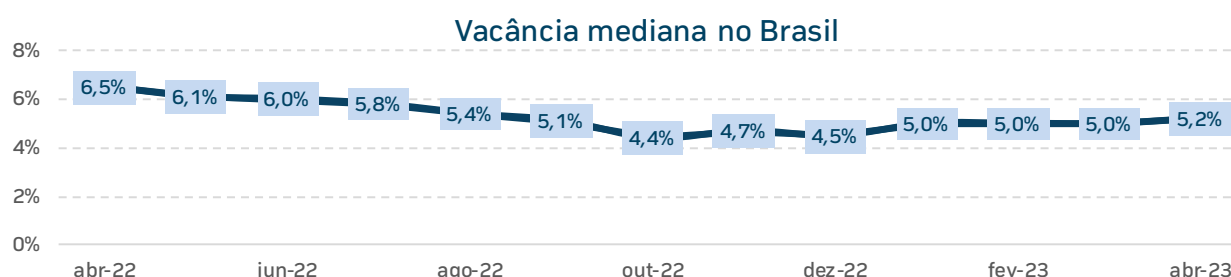
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Abr/23	5,2%	5,6%	3,9%	4,6%	5,4%
Mar/23	5,0%	4,9%	3,1%	4,9%	5,4%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado caixa do Fundo referente ao mês de maio de 2023, que reflete os resultados de abril de 2023 (regime caixa) do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

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

	Vendas (abr-23/22)	Vacância (abr-23)
Shopping Bonsucesso	13,5%	7,8%
Parque Shopping Maia	13,0%	11,5%
FIGS11	13,3%	9,8%

Fonte: General Shopping

Comercialização

- (i) Bonsucesso: sem movimentações.
- (ii) Parque Maia: sem movimentações.

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em maio, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,54 / cota. Destacamos que no mês foi feito o resgate da parcela do caixa do Fundo que havia sido investido em LCI, buscando uma alocação de caixa mais eficiente. O resultado desta aplicação é reconhecido a regime de caixa, ou seja, no resgate ou vencimento dos títulos. Desta forma, o resultado de maio do Fundo foi impactado positivamente em R\$ 0,12 / cota.

O Fundo distribuirá R\$ 0,42 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2023, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,97 / cota.

O pagamento será realizado em 15 de junho de 2023 aos detentores de cota em 31 de maio de 2023. 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.

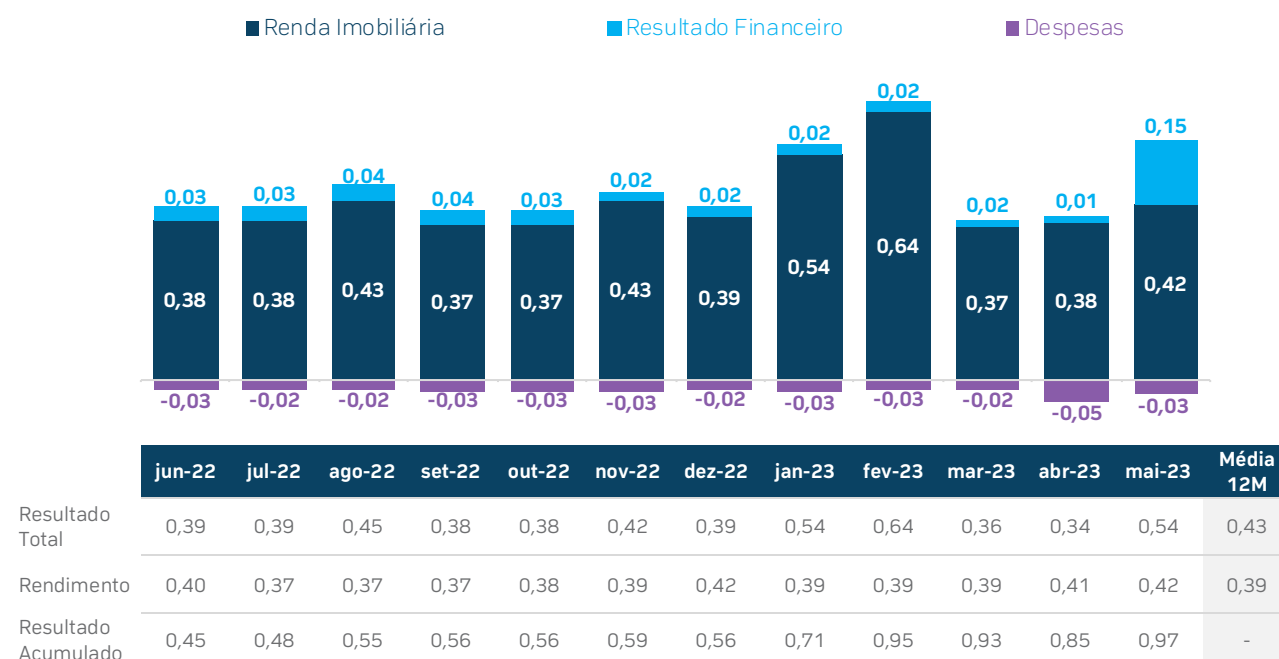
O patamar de R\$ 0,42 / cota deverá ser mantido ao longo de 2023, sendo que poderá ser ajustado para atingir o patamar mínimo de 95% do resultado auferido, a regime de caixa, conforme determina a regulamentação vigente.

Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

FIGS11	mai-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.631.375	0,57	7.337.455	0,51
Renda imobiliária	1.195.488	0,42	6.691.995	0,47
Receita financeira	435.887	0,15	645.460	0,05
Despesas totais	(91.141)	(0,03)	(459.169)	(0,03)
Resultado FIGS11	1.540.234	0,54	6.878.287	0,48
Rendimento FIGS11	1.197.000	0,42	5.700.000	0,40

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

FIGS11	mai-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,90	13,02	42,42
Giro (em % do total de cotas)	1,9%	9,5%	29,4%
Valor de mercado			R\$ 154 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

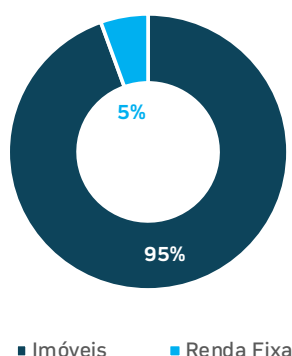
RENTABILIDADE

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\$ 54,20**.

FIGS11	mai-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	49,52	50,39	50,70	100,00
Renda Acumulada	0,8%	4,0%	9,2%	72,4%
Ganho de Capital Líq.	7,6%	6,0%	5,5%	-45,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	8,4%	10,2%	15,4%	45,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	152,6%	26,9%	15,4%	3,8%
% CDI Líquido	883%	225%	135%	42%
Retorno Total Bruto	10,3%	11,5%	16,1%	26,6%
IFIX	5,4%	5,1%	6,8%	110,8%
% IFIX	189%	226%	235%	24%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	27,9 mil m ²	Maio de 2006	General Shopping Outlets do Brasil

Principais Operações: C&A, Centauro, Pernambucanas, Tenda Atacado, Casas Bahia, Soneda, Cacau Show Mega Store, Daiso, Daphyne Presentes e Caedu.

Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões

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

shoppingbonsucesso.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

FICHA TÉCNICA: PARQUE SHOPPING MAIA

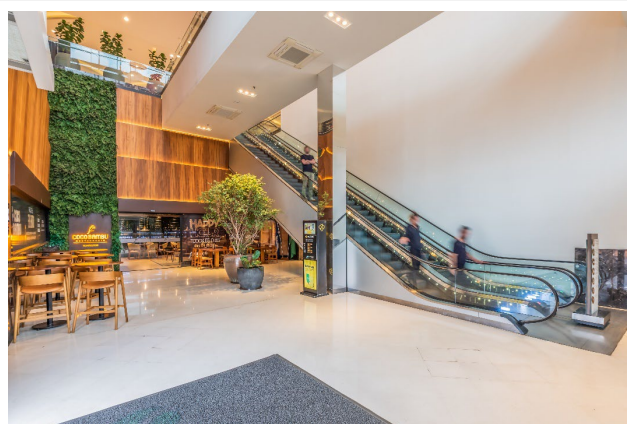
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33,5 mil m ²	Abril de 2015	General Shopping Outlets do Brasil

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, Bomboliche.

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

parqueshoppingmaia.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

RESULTADO DOS SHOPPINGS (BASE CAIXA)

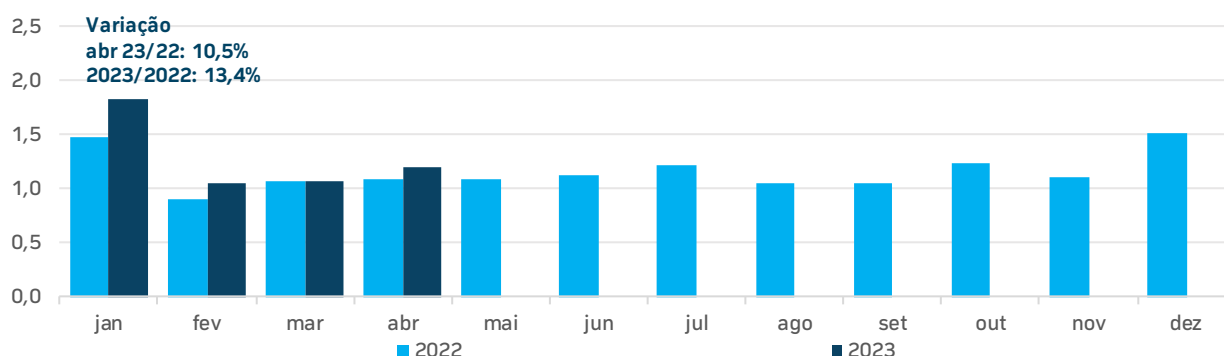
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de abril, comparados com o mesmo período de 2022, na participação do Fundo nos imóveis.

FIGS11	Realizado abr-23	Realizado abr-22	Variação vs. abr-22	Acumulado abr-23	Acumulado abr-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.247.163	1.316.556	-5%	5.509.677	5.809.039	-5%
Aluguel complementar faturado	60.199	36.252	66%	558.016	395.914	41%
Aluguel quiosques/stands	117.027	135.061	-13%	472.108	494.589	-5%
Descontos / carências / cancelamentos	(228.072)	(345.908)	-34%	(782.246)	(1.246.162)	-37%
Inadimplência	56.031	(39.090)	-	(316.489)	(613.094)	-48%
Outras receitas	6.544	42.010	-84%	26.292	87.852	-70%
Receitas totais	1.258.892	1.144.881	10%	5.467.359	4.928.139	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(227.339)	(223.038)	2%	(896.644)	(866.173)	4%
Outras despesas	(106.985)	(85.204)	26%	(395.535)	(367.049)	8%
Despesas totais	(334.324)	(308.242)	8%	(1.292.179)	(1.233.223)	5%
Resultado operacional (NOI)	924.568	836.640	11%	4.175.180	3.694.917	13%
Resultado estacionamento	270.961	245.223	10%	974.351	846.169	15%
NOI + estacionamento	1.195.529	1.081.862	11%	5.149.531	4.541.086	13%
Benfeitorias	(36.390)	(204.400)	-82%	(212.335)	(209.875)	1%
Resultado não operacional	(42)	1.274	-	(555)	4.798	-
Fluxo de caixa total	1.159.098	878.736	32%	4.936.641	4.336.009	14%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES, 36,5% DE CADA SHOPPING)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI consolidado (resultado operacional), incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2022. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



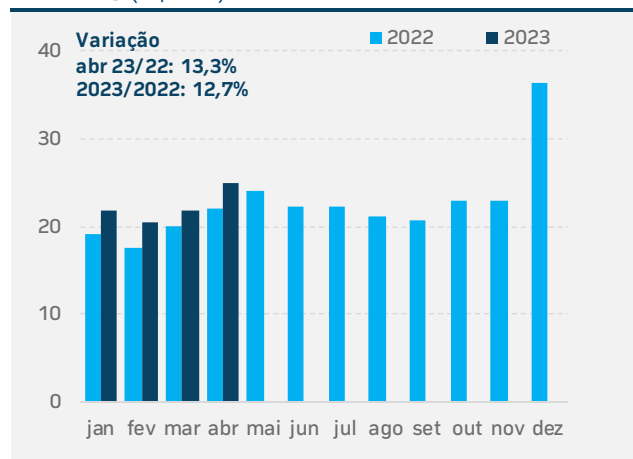
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

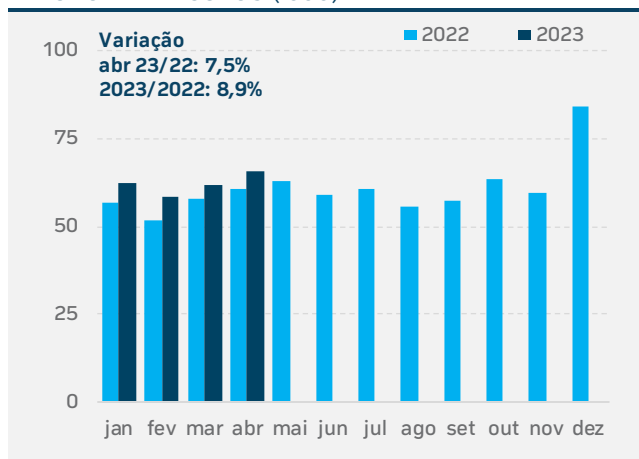
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com o ano de 2022. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Em relação a vacância, não ocorreu alteração em relação ao mês anterior.

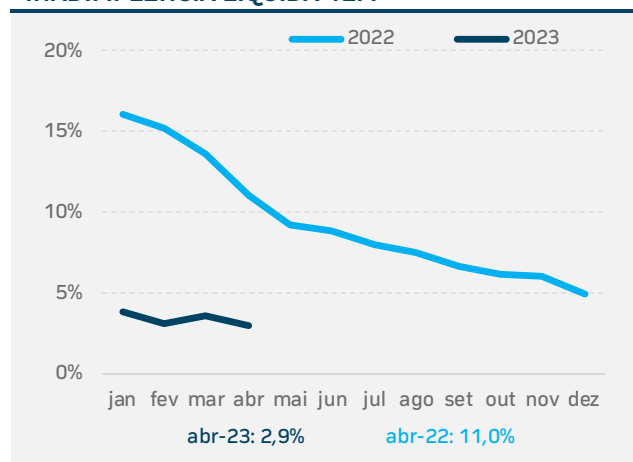
VENDAS (R\$ MM)



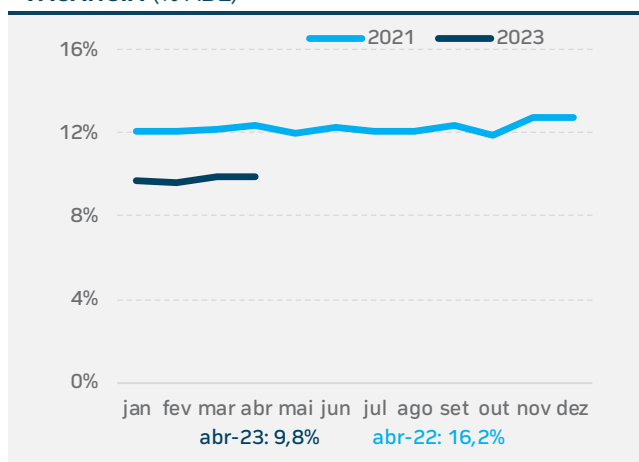
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[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