

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



JULHO 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\$ 75,95

COTA DE MERCADO

R\$ 63,85

VALOR DE MERCADO

R\$ 182 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

15.034

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

No mês de julho assistimos à continuidade do movimento de valorização dos ativos de renda variável, que segue em evolução desde abril de 2023. O mercado de ações na B3 teve expressiva valorização, subindo 3,27% no mês e acumulando um ganho de 11,13% no ano. O IFIX manteve a perspectiva positiva e subiu 1,33% no mês, a quarta alta mensal consecutiva, levando a uma valorização de 11,51% em 2023. O dólar desvalorizou-se 1,25% no mês e, com isso, o real acumula uma valorização de 10,43% no ano. Os juros continuaram o movimento de fechamento da curva e o IMA-B valorizou-se 0,81%, acumulando uma variação positiva de 12,27% no ano.

Como pudemos ver, os mercados performaram de forma muito positiva para os investidores que acreditaram nos fundamentos do Brasil. Embora o recesso parlamentar tenha contribuído para trazer muita tranquilidade nas últimas semanas do mês, tivemos um começo de julho promissor, com o encaminhamento da reforma tributária e a análise do novo arcabouço fiscal pelo Senado que deve devolver a PEC para a Câmara com algumas mudanças, mantendo, no entanto, a maior parte do texto aprovado anteriormente pelos deputados. Sabemos que o arcabouço vai depender de aumento de arrecadação para se manter efetivo, mas a nova regra para controle das contas públicas no Brasil vai contribuir para manter as contas sob vigilância e, embora o desafio de aumentar a arrecadação em 2024, num montante entre R\$ 100 bilhões e R\$ 130 bilhões, para cumprirmos a promessa de termos déficit zero no próximo ano, seja imenso, acreditamos que um crescimento do PIB nesse e no próximo ano ao redor de 2,50% pode nos entregar o resultado desejado para superarmos essa barreira.

Surpresas positivas não faltaram em julho, como, por exemplo, o aumento da nota de crédito do Brasil de BB- para BB pela agência de *rating* Fitch, deixando-nos a dois degraus do *investment grade*. A decisão, segundo a agência, foi motivada por um desempenho econômico mais robusto e pelas novas regras fiscais e medidas tributárias em negociação com o Congresso, que devem ancorar uma consolidação gradual da nossa economia.

Enquanto assistimos o FED, Banco Central americano, subir os juros para o maior patamar em vinte e dois anos nos EUA sancionando mais um aumento de 0,25% e com isso elevando a sua taxa de referência para um intervalo entre 5,25% e 5,50%, por aqui assistimos, no dia 2 de agosto, ao COPOM promover a primeira baixa de juros em três anos e levar a taxa SELIC do Banco Central do Brasil para o nível de 13,25%, surpreendendo os principais analistas econômicos do país que, em sua maioria, acreditavam que esse novo ciclo de baixa de juros no Brasil teria início com um corte da Selic de 0,25%. As boas notícias continuaram com o real atingindo a sua cotação mais alta no dia 26 de julho, ao redor de R\$ 4,71 contra o dólar, no que foi o ponto mais forte de nossa moeda desde 20 de abril de 2022. Pudemos, também, ver o Ibovespa negociar ao redor dos 123.000, o que foi a sua maior cotação no ano.

Continuamos bastante positivos, acreditamos que o Brasil deve atrair capitais estrangeiros, pois o patamar de juros ainda está bastante atrativo em comparação com as maiores economias do mundo e a percepção de que temos uma inflação que caminha para a estabilidade vai permitir que o Banco Central siga no caminho de uma acomodação na política monetária, que trará um novo dinamismo para a nossa economia, com patamares mais altos de crescimento.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

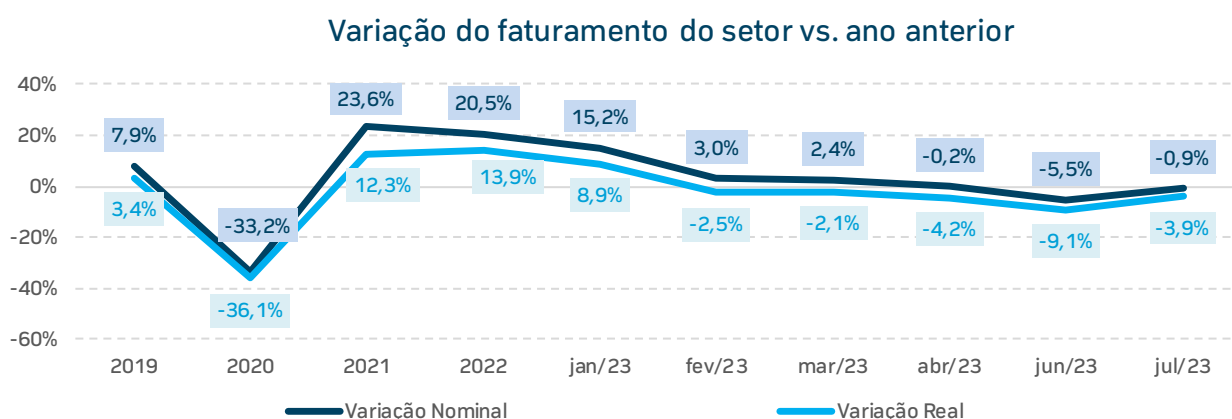
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,9% 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 3,9%.

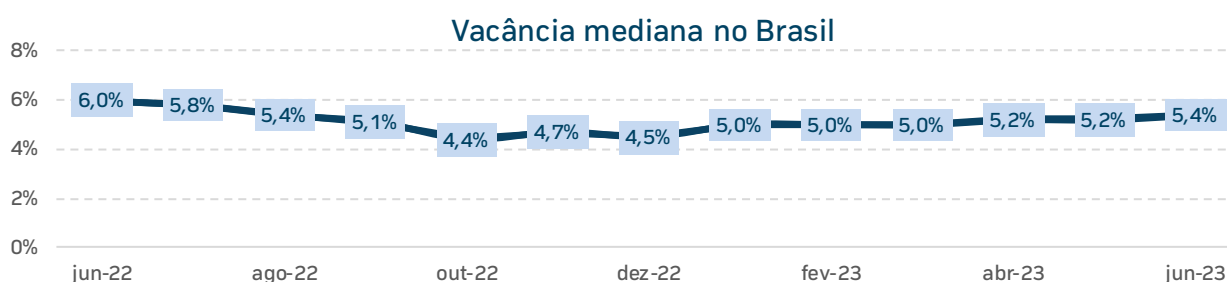
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jun/23	5,4%	6,5%	3,9%	5,4%	5,6%
Mai/23	5,2%	5,0%	3,6%	4,8%	5,4%



Fonte: Abrasce

PRINCIPAIS DESTAQUES

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado caixa do Fundo referente ao mês de julho de 2023, que reflete os resultados de junho 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 (jun-23/22)	Vacância (jun-23)
Shopping Bonsucesso	7,5%	7,9%
Parque Shopping Maia	9,0%	11,4%
FIGS11	8,2%	9,8%

Fonte: General Shopping

Comercialização

- (i) Bonsucesso: sem movimentações.
- (ii) Parque Maia: entradas da Lemon & Soda (46 m²) e Trevisan Alianças (44 m²).

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,48 / cota e, será distribuído R\$ 0,45 / cota como rendimento referente ao mês de julho 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\$ 0,72 / cota.

O pagamento será realizado em 14 de agosto de 2023 aos detentores de cota em 31 de julho de 2023. Conforme citado anteriormente, 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.

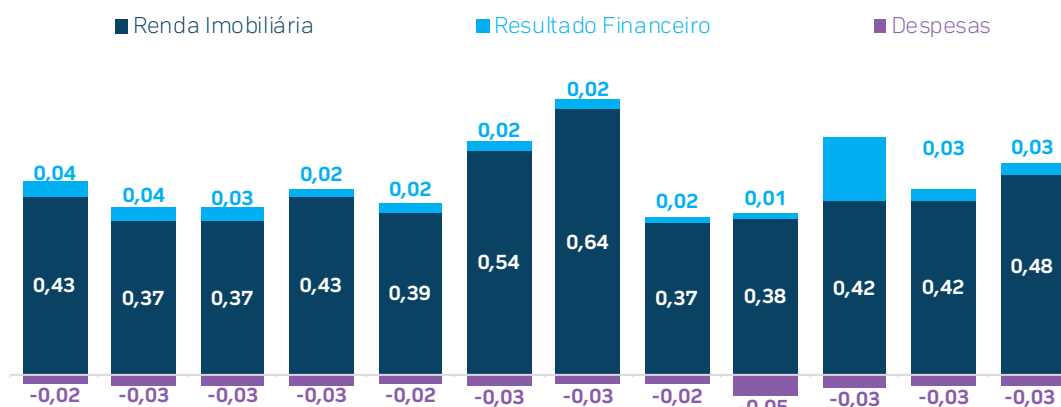
Em função dos resultados recentes, reavaliamos as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e, optamos por aumentar novamente o patamar de distribuição do Fundo. Assim, para o segundo semestre, considerando as novas premissas, indicamos o patamar de rendimentos mensal médio de R\$ 0,45 / cota.

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	jul-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.457.852	0,51	10.081.168	0,51
Renda imobiliária	1.378.446	0,48	9.273.820	0,46
Receita financeira	79.406	0,03	807.348	0,04
Despesas totais	(76.956)	(0,03)	(617.018)	(0,03)
Resultado FIGS11	1.380.896	0,48	9.464.150	0,47
Rendimento FIGS11	1.282.500	0,45	9.006.000	0,45

Fonte: Hedge

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



	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	Média 12m
Resultado Total	0,45	0,38	0,38	0,42	0,39	0,54	0,64	0,36	0,34	0,54	0,42	0,48	0,44
Rendimento	0,37	0,37	0,38	0,39	0,42	0,39	0,39	0,39	0,41	0,42	0,71	0,45	0,42
Resultado Acumulado	0,55	0,56	0,56	0,59	0,56	0,71	0,95	0,93	0,85	0,97	0,69	0,72	-

LIQUIDEZ

FIGS11	jul-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,91	21,54	42,47
Giro (em % do total de cotas)	2,8%	14,5%	28,3%
Valor de mercado			R\$ 182 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

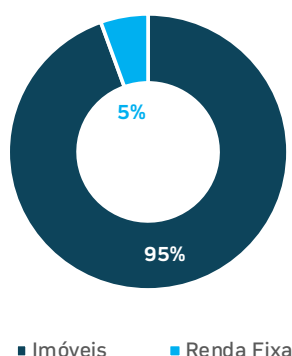
RENTABILIDADE

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\$ 63,85**.

FIGS11	jul-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	59,86	50,39	49,39	100,00
Renda Acumulada	1,2%	6,2%	10,1%	73,5%
Ganho de Capital Líq.	5,3%	21,4%	23,4%	-36,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,6%	28,4%	35,1%	63,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	114,3%	54,3%	35,1%	5,0%
% CDI Líquido	720%	439%	307%	57%
Retorno Total Bruto	7,9%	32,9%	39,4%	37,4%
IFIX	1,3%	11,5%	13,6%	123,6%
% IFIX	592%	286%	290%	30%

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

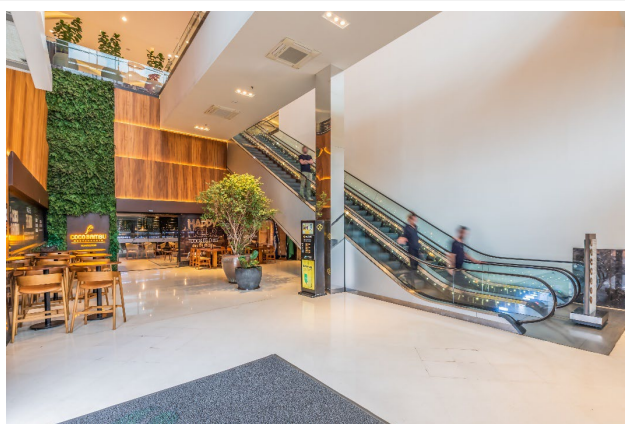
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33,5 mil m ²	Abril de 2015	General Shopping Outlets do Brasil

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)

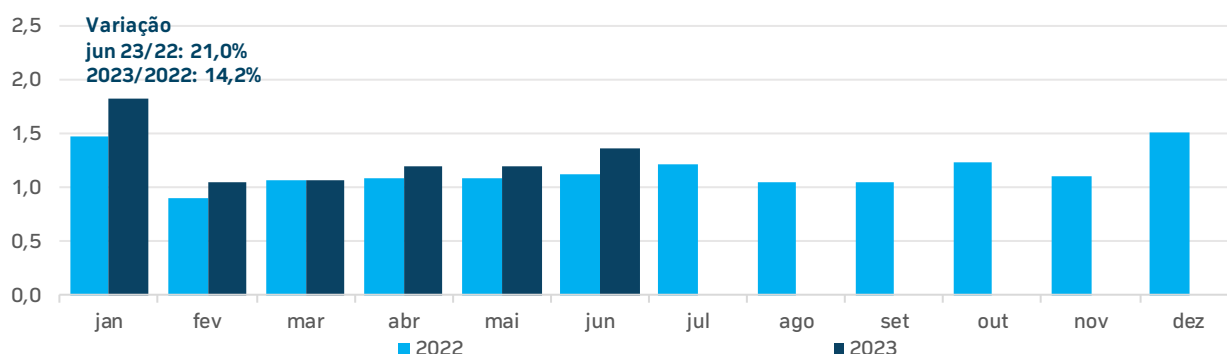
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de junho, comparados com o mesmo período de 2022, na participação do Fundo nos imóveis. O resultado reflete os contratos de locação vigentes e as vendas de maio de 2023.

FIGS11	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acumulado jun-23	Acumulado jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.215.096	1.292.252	-6%	7.993.580	8.376.724	-5%
Aluguel complementar faturado	109.736	60.449	82%	754.012	509.991	48%
Aluguel quiosques/stands	136.956	179.985	-24%	761.794	815.250	-7%
Descontos / carências / cancelamentos	(190.038)	(298.423)	-36%	(1.204.474)	(1.879.403)	-36%
Inadimplência	88.539	(91.240)	-	(251.536)	(726.294)	-65%
Outras receitas	17.404	8.531	104%	47.758	104.239	-54%
Receitas totais	1.377.694	1.151.553	20%	8.101.134	7.200.507	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(204.319)	(187.297)	9%	(1.317.486)	(1.267.657)	4%
Outras despesas	(99.819)	(104.535)	-5%	(596.797)	(557.117)	7%
Despesas totais	(304.138)	(291.833)	4%	(1.914.283)	(1.824.774)	5%
Resultado operacional (NOI)	1.073.556	859.721	25%	6.186.851	5.375.734	15%
Resultado estacionamento	293.463	269.620	9%	1.533.596	1.381.923	11%
NOI + estacionamento	1.367.019	1.129.340	21%	7.720.447	6.757.657	14%
Benfeitorias	(21.069)	(23)	92913%	(341.630)	(306.874)	11%
Resultado não operacional	11.426	(40.957)	-	10.354	(34.958)	-
Fluxo de caixa total	1.357.377	1.088.361	25%	7.389.170	6.415.825	15%

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

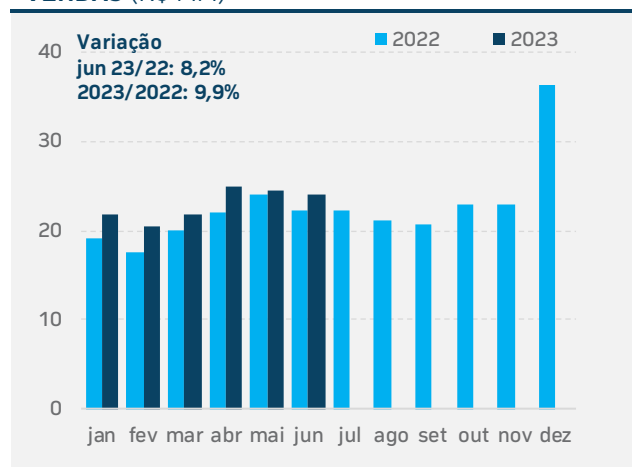
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

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.

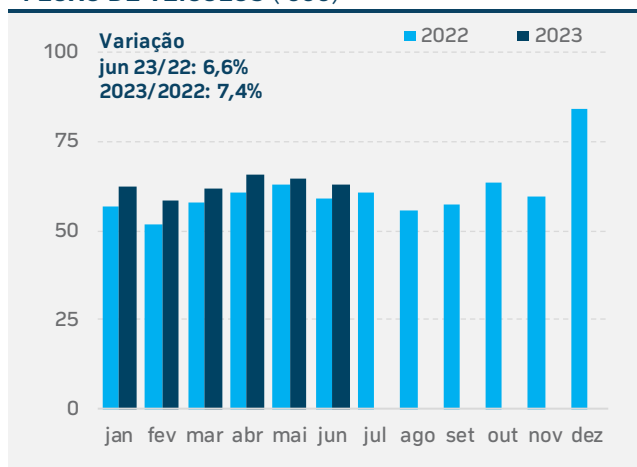
A vacância do Fundo cedeu de 9,9% em maio para 9,8% em junho.

Movimentações comerciais: entradas da Lemon & Soda (46 m²) e Trevisan Alianças (44 m²) no Parque Shopping Maia.

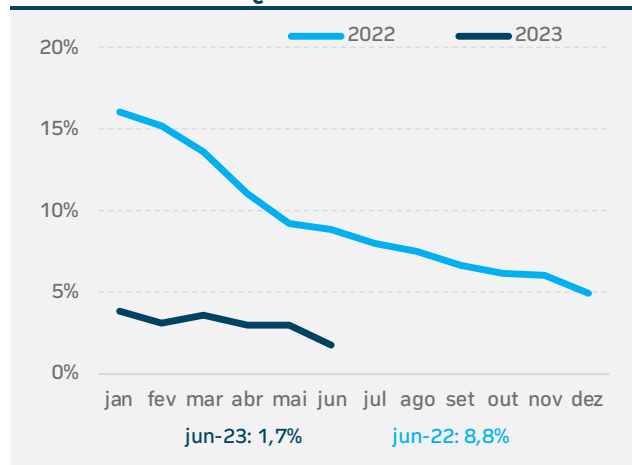
VENDAS (R\$ MM)



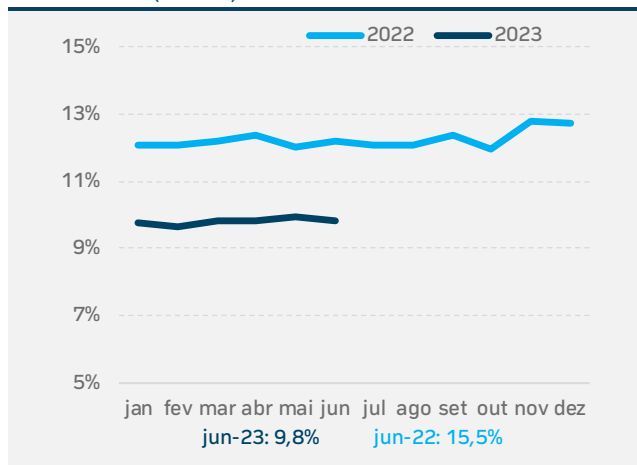
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 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