

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



MARÇO DE 2024

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	14



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\$ 81,15

COTA DE MERCADO

R\$ 60,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 171 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

14.371

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 um mês em que os mercados tiveram um aumento de volatilidade, o IFIX foi o destaque positivo, com uma alta de 1,43%, acumulando no ano uma rentabilidade de 2,92%. O IBOVESPA caiu 0,71% e apresenta um retorno, em 2024, de -4,53% e dólar voltou a superar o real, valorizando-se 0,84% em março, acumulando um ganho de 3,34% em 2024. Os mercados de juros tiveram uma pequena alta nos vencimentos mais longos; por exemplo, o DI JAN28 subiu 0,23% e tem ganho de 0,53% em 2024, mas o DI JAN 25 caiu 0,04% e desvaloriza 0,11% no ano.

Tivemos alguns eventos que deram a tônica do mês. No campo político, a questão da disputa entre o Ministro de Minas e Energia, Alexandre Silveira, e o presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, teve que ser mediada pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, que intercedeu em favor do último junto ao presidente Lula, o que garantiu uma sobrevida à Prates em relação a sua manutenção à frente da petroleira. O fato é que essa disputa trouxe muitas oscilações para os papéis da Petrobras durante o mês de março. O pano de fundo da discórdia foi o fato do Conselho de Administração da Petrobras ter decidido pela não distribuição de dividendos extraordinários da companhia, que o mercado dava como praticamente certa. A questão de dividendos teve impactos, mas também não podemos negar que a existência de uma defasagem, que chegou perto de 20% para os preços da gasolina e mais de 13% para o óleo diesel quando se compara com a paridade internacional, também contribui bastante para a tensão nos mercados.

Outro ponto de grande impacto nos mercados em março foi a retirada do *forward guidance* que o Banco Central vinha dando em relação aos próximos cortes para as duas reuniões seguintes às suas decisões. Ao mudar seu padrão de comunicação, o BACEN visa a ganhar mais liberdade na condução da política monetária, mas permanece a grande influência para o futuro da SELIC, de dados importantes como o comportamento da inflação, os dados do emprego e da atividade econômica, ou seja, a condução da política monetária continua menos previsível e mais *data dependent*. O dado mais importante do mês, no entanto, veio do mercado externo. O comunicado do FOMC, órgão do banco central americano que estabelece o ritmo da política monetária seguida pela autoridade econômica mais importante do mundo foi determinante para esfriar os mercados. O tão esperado corte dos juros na economia americana parece ter ficado um pouco mais distante. Se no início de 2024 viam-se, entre os analistas, previsões de corte da taxa de referência do FED em seis ou sete reuniões em 2024, agora especula-se que poderemos ter de dois a três cortes apenas e o início dessa flexibilização foi deslocado de junho para julho de 2024 na visão que passou a prevalecer após o FED reconhecer que a atividade econômica, a inflação e o mercado de trabalho mais aquecidos levam a uma política econômica mais conservadora.

Enfim, o espaço de queda nas taxas de juro no Brasil vai começar a diminuir na medida que o Banco Central americano demora a iniciar o seu processo de acomodação na política monetária e devemos começar a ver uma revisão para os números da Selic terminal por aqui.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

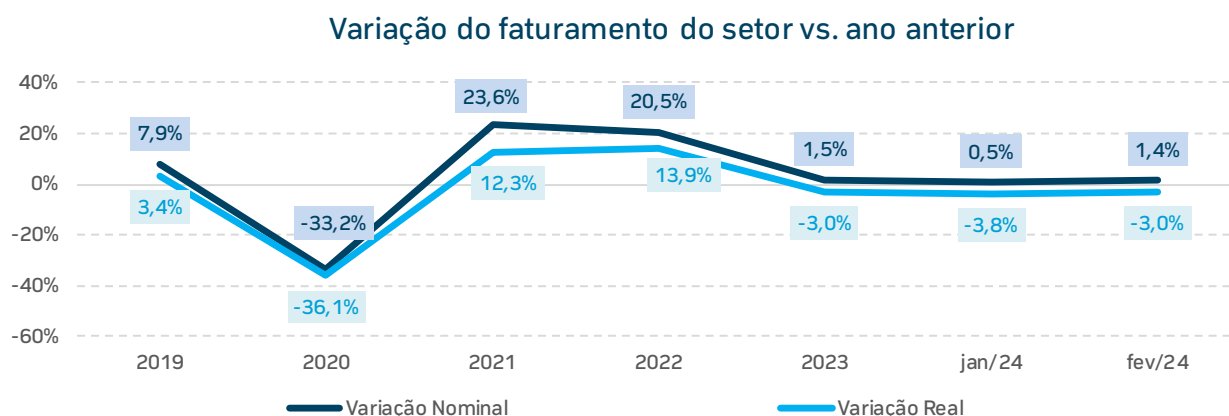
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 1,4% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,0%.

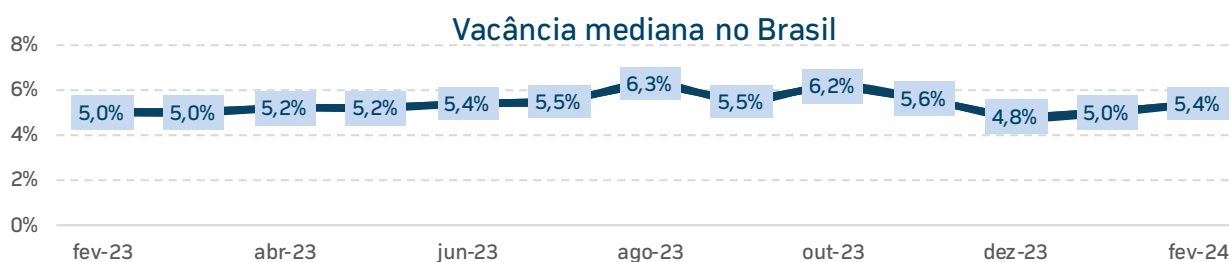
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Fev/24	5,4%	5,8%	5,2%	4,8%	5,7%
Jan/24	5,0%	5,8%	4,5%	4,2%	6,2%



Fonte: Abrasce

PRINCIPAIS DESTAQUES

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado caixa do Fundo referente ao mês de março de 2024, que reflete os resultados de fevereiro de 2024 (regime caixa) do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

Na tabela a seguir, apresentamos a variação de vendas versus o mesmo mês do ano anterior e a vacância mensal por ativo e consolidada do Fundo. Vale destacar que no indicador de vendas o Parque Shopping Maia vem sofrendo o impacto da saída da operação Jun Japonese Food que saiu em agosto de 2023, enquanto no Bonsucesso tivemos uma performance mais fraca de algumas âncoras.

	Vendas (fev-24/23)	Vacância (fev-24)
Shopping Bonsucesso	-2,0%	6,8%
Parque Shopping Maia	-4,2%	11,3%
FIGS11	-3,0%	9,3%

Fonte: General Shopping

Comercialização

A vacância do Fundo foi reduzida de 9,6% em janeiro para 9,3% em fevereiro, devido às seguintes movimentações:

- (i) Bonsucesso: saídas da Claro (54 m²) e Sal e Brasa 39 m²).
- (ii) Parque Maia: entradas da Sandry (419 m²) e Gendai (40 m²), saída da Handbook (135 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\$ 0,37 / cota. Vale destacar que este valor reflete o resultado dos ativos de fevereiro, que por sua vez reflete as vendas de janeiro do shopping. Foi distribuído R\$ 0,43 / cota como rendimento referente ao mês, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Por fim, o Fundo encerrou o mês com um saldo de resultado acumulado de R\$ 0,80 / cota.

O pagamento foi realizado em 12 de abril de 2024 aos detentores de cota em 28 de março de 2024. 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.

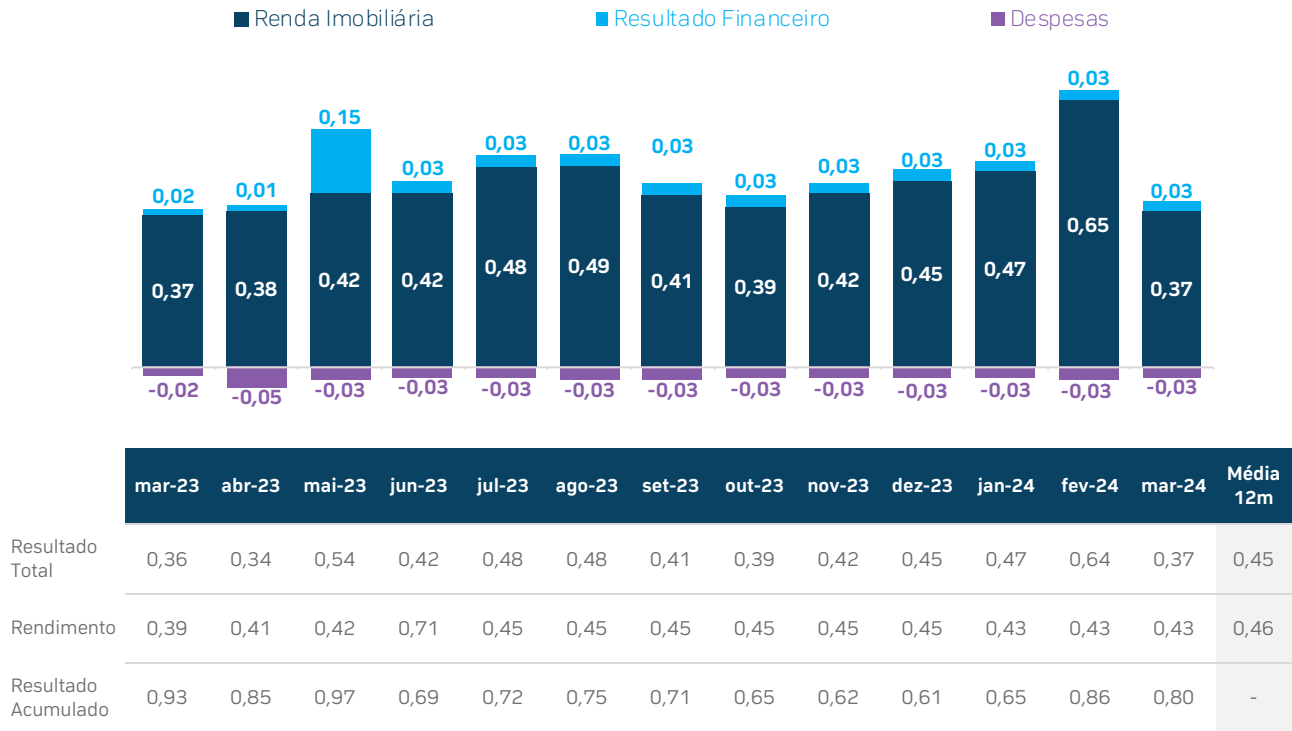
Informamos que, considerando as projeções para os ativos do Fundo e a retenção de parte do resultado, no limite de 5% estabelecido na regulamentação vigente, o patamar de rendimentos para o primeiro semestre de 2024 deverá ser de R\$ 0,43 / cota. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

FIGS11	mar-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.142.318	0,40	4.476.575	0,52
Renda imobiliária	1.067.743	0,37	4.254.470	0,50
Receita financeira	74.575	0,03	222.105	0,03
Despesas totais	(84.239)	(0,03)	(260.138)	(0,03)
Resultado FIGS11	1.058.079	0,37	4.216.437	0,49
Rendimento FIGS11	1.225.500	0,43	3.676.500	0,43

Fonte: Hedge



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



LIQUIDEZ

FIGS11	mar-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,37	13,21	44,39
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	7,7%	26,3%

Fonte: Hedge / Economática / B3

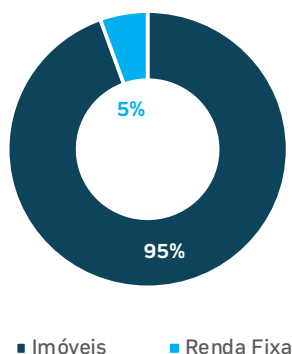
RENTABILIDADE

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\$ 60,00**.

FIGS11	mar-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	60,48	61,21	47,70	100,00
Renda Acumulada	0,7%	2,1%	11,5%	57,7%
Ganho de Capital Líq.	-0,8%	-2,0%	20,6%	-40,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,1%	0,2%	34,0%	64,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-1,0%	0,7%	34,0%	4,7%
% CDI Líquido	-	8%	327%	52%
Retorno Total Bruto	-0,1%	0,2%	37,3%	17,7%
IFIX	1,4%	2,9%	23,4%	138,4%
% IFIX	-	6%	159%	13%

Fonte: Hedge / Econômica / 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

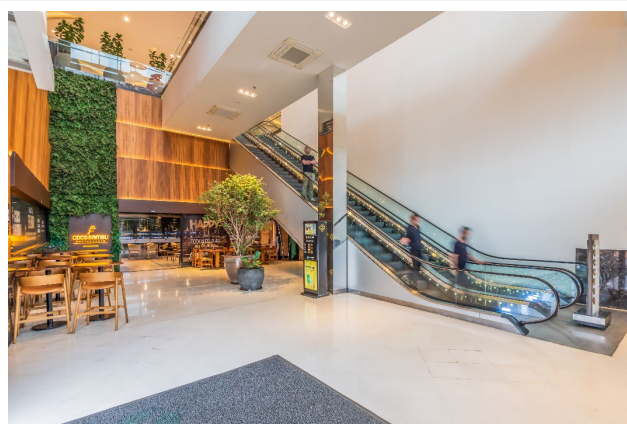
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33,5 mil m ²	Abril de 2015	General Shopping Outlets do Brasil

Principais Operações: C&A, Daiso, Kalunga, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, Centauro, Outback, Madero Steak House, 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)

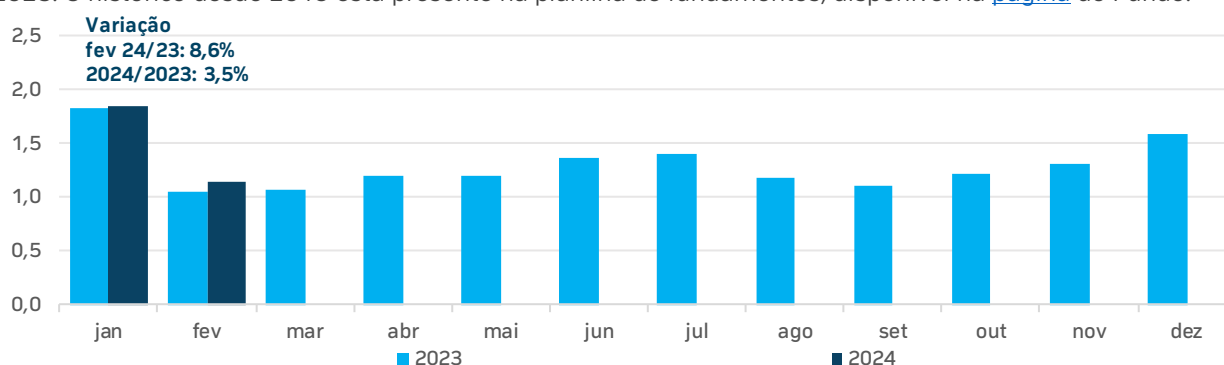
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
--	---	---

Abaixo apresentamos o fluxo de caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de fevereiro, comparados com o mesmo período de 2023, na participação do Fundo nos imóveis. O resultado reflete os contratos de locação vigentes e as vendas de janeiro de 2024. Vale destacar que apesar do resultado operacional apresentar um crescimento mensal de 8,6% com relação ao mesmo mês do ano anterior, tivemos uma despesa não recorrente que afetou negativamente o resultado não operacional, fazendo com que o fluxo de caixa final do mês ficasse em linha com o que foi observado em fevereiro de 2023.

FIGS11	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Variação vs. fev-23	Acumulado fev-24	Acumulado fev-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.182.305	1.214.575	-3%	2.846.981	3.007.763	-5%
Aluguel complementar faturado	53.455	70.936	-25%	482.301	449.993	7%
Aluguel quiosques/stands	147.707	112.435	31%	300.156	233.010	29%
Descontos / carências / cancelamentos	(146.593)	(173.601)	-16%	(379.579)	(381.013)	0%
Inadimplência	(44.094)	(100.706)	-56%	(178.744)	(320.863)	-44%
Outras receitas	7.013	7.407	-5%	16.100	15.097	7%
Receitas totais	1.199.794	1.131.045	6%	3.087.215	3.003.987	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(183.802)	(220.069)	-16%	(358.272)	(442.664)	-19%
Outras despesas	(104.821)	(97.690)	7%	(218.135)	(162.702)	34%
Despesas totais	(288.623)	(317.759)	-9%	(576.407)	(605.367)	-5%
Resultado operacional (NOI)	911.171	813.286	12%	2.510.809	2.398.620	5%
Resultado estacionamento	229.923	237.443	-3,2%	471.334	482.698	-2%
NOI + estacionamento	1.141.094	1.050.729	9%	2.982.143	2.881.318	3%
Benfeitorias	(15.539)	(1.244)	1149%	(22.068)	(74.034)	-70%
Resultado não operacional	(73.351)	(689)	10540%	(70.487)	(2.805)	2413%
Fluxo de caixa total	1.052.204	1.048.796	0%	2.889.588	2.804.479	3%

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 2023. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

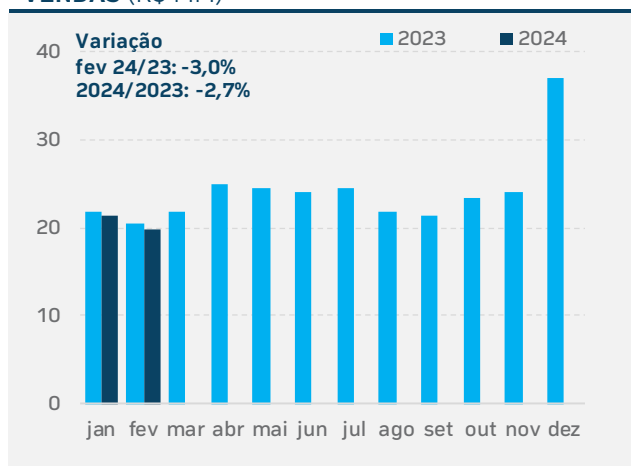
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com o ano de 2023. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância do Fundo foi reduzida de 9,6% em janeiro para 9,3% em fevereiro, devido às seguintes movimentações:

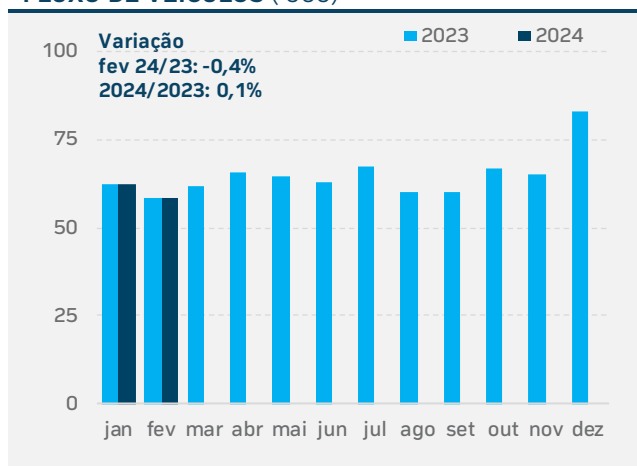
Bonsucesso: saídas da Claro (54 m²) e Sal e Brasa 39 m²).

Parque Maia: entradas da Sandry (419 m²) e Gendai (40 m²), saída da Handbook (135 m²).

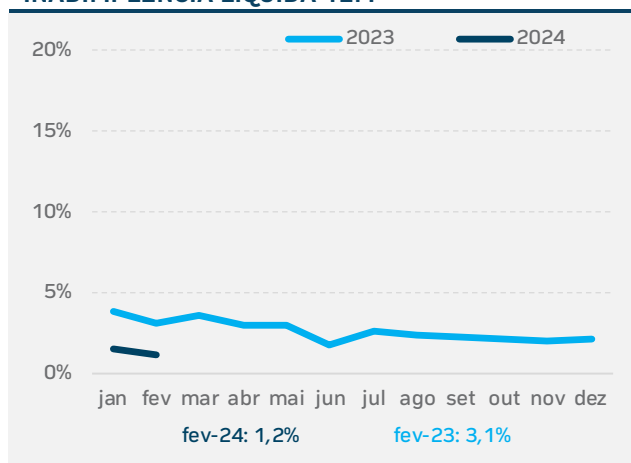
VENDAS (R\$ MM)



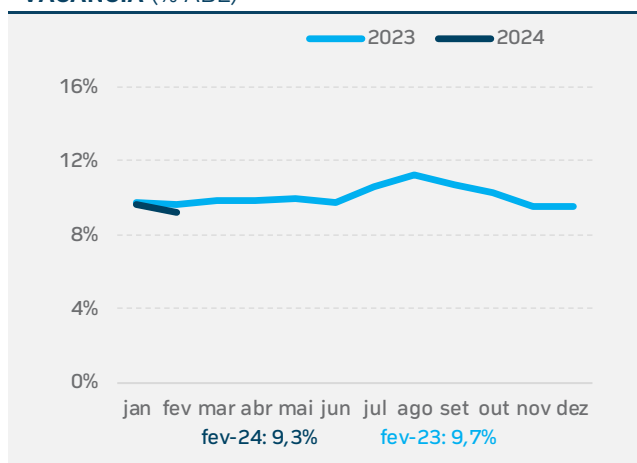
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGO – APROVAÇÃO DE CONTAS

No dia 28 de março a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [convidou](#) os cotistas para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo a ser encerrada no dia 29 de abril de 2024, a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas, a qual poderá ser formulada por meio das seguintes alternativas:

(i) B3 - Área do Investidor: os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3 ([clique aqui](#) para acessar);

(ii) Agentes de custódia: os Cotistas poderão manifestar seu voto através de seu agente de custódia, conforme sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 e de acordo com prazos e procedimentos operacionais definidos pelo agente de custódia, que transmitirá diretamente as respectivas manifestações de voto de seus investidores à B3;

(iii) Administradora: os Cotistas poderão utilizar a carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br. A manifestação de voto poderá ser assinada de forma digital com ICP (certificado digital), ou então impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma.

Em todos os casos, a manifestação de voto somente será considerada como válida se recebida pela Administradora até as 15h00 do dia da Consulta Formal.

Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo, foram disponibilizados no sistema FundosNet e, portanto, encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/FIGS/).

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[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 ou a reprodução 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