

# General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



JULHO DE 2024

## Relatório Gerencial



## SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | 3  |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | 3  |
| PALAVRA DA GESTORA                      | 4  |
| MERCADO DE SHOPPING CENTERS             | 6  |
| PRINCIPAIS DESTAQUES                    | 7  |
| DESEMPENHO DO FUNDO                     | 8  |
| INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)  | 9  |
| FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO      | 10 |
| FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA            | 11 |
| RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)      | 12 |
| INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS | 13 |
| 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\$ 81,31**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 55,49**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 158 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**2.850.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**13.627**

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Assistimos, nos últimos meses, a um forte aumento da percepção de risco e ao consequente aumento da volatilidade dos mercados. Depois de termos um primeiro trimestre com ganhos na renda variável e uma perspectiva de continuidade na execução da política monetária, que nos levaria a encerrar 2024 com juros ao redor de 9% a.a., veio a mudança de *guidance* em meados de abril, anunciada de forma intempestiva pelo presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, em evento em Washington, trazendo a volatilidade de volta para os mercados. A partir daí o quadro só se agravou. As críticas feitas pelo Presidente Lula ao presidente do BACEN, que sempre existiram, tornaram-se mais frequentes, causando muito ruído. Aliás, sempre que a situação permite, o presidente Lula critica a autonomia do BACEN, a política monetária praticada e o próprio presidente da instituição. O fato é que essa instabilidade vem de inúmeras desconfianças, que vem crescendo ao longo dos últimos meses e não apenas de discursos do presidente Lula.

A condução da política monetária pelo Banco Central dos Estados Unidos (FED) foi um dos principais pilares do aumento do nervosismo do mercado. Começamos o ano com a grande maioria dos analistas prevendo pelo menos cinco cortes na taxa de juros americana. Terminamos junho com o mercado acreditando que talvez não tivéssemos corte de juros algum em 2024 e assistimos, na primeira semana de agosto, a defensores de um corte extraordinário (fora do calendário de reuniões) e um corte de 0,50% na reunião de setembro, seguido de outros cortes nas demais reuniões de 2024 e algumas de 2025 levando a um corte de 150 a 200 bps ao fim do ciclo. Essas alterações de grande magnitude, em um espaço de tempo tão curto, fizeram a volatilidade dos mercados disparar, como pudemos verificar no começo de agosto, quando o VIX, indicador que mede a volatilidade no mercado americano, teve a maior variação dentro de um mesmo dia da história, além de atingir a terceira maior marca já vista (65,73).

Continuando no mercado externo, o inesperado aumento da taxa de juros promovido pelo Banco Central do Japão (BoJ) foi o gatilho para essa movimentação, ao subir para 0,25% os juros de referência, após tê-los aumentado, quatro meses atrás, de zero para 0,10%, colocando a taxa acima de zero pela primeira vez em dezessete anos. Há décadas o mercado faz operações de *carry trade* com a moeda japonesa (YEN). O juro baixo no Japão por tanto tempo dava confiança para que os investidores tomassem empréstimos em Yen e aplicassem os recursos em ativos diversos, como moedas em países com juros mais elevados como o Brasil ou o México, ou mesmo ações de tecnologia. A desmontagem dessas operações, que alguns estimam podem ter um tamanho superior a um trilhão de dólares, trouxe ordens de liquidação a mercado para parar as perdas dos investidores (*stop loss orders*) e com o alto nível de alavancagem que o mercado tem, acabou causando esse pico de volatilidade que mencionamos no parágrafo anterior. Em catorze dias o SP500, índice de preços da bolsa americana, desvalorizou-se 8,50% e o NIKEI, índice de preços da bolsa japonesa, apresentou uma queda de 12,40% no pregão de 5 de agosto, na segunda maior queda da história para esse indicador.

No campo interno a grande preocupação segue sendo a situação fiscal do Brasil. Os investidores continuam duvidando da capacidade da equipe econômica em entregar o resultado primário prometido (banda entre -0,25% e 0,25 % do PIB) além de temer por um aumento da inflação em virtude da grande variação apresentada pela moeda americana em relação ao real, chegando a bater R\$ 5,86/dólar. Dessa forma os mercados de juros futuros passaram a apresentar um grande prêmio de risco embutido nos preços. Para ilustrar, o DI de janeiro 2025 chegou a precificar uma taxa de juros terminal para 2024 ao redor de 11,75%, embutindo, portanto, um aumento de juros de 1,25 p.p. até o final do ano em um ciclo total de aperto monetário, quando se olha para os meses seguintes, da ordem de 200 bps. A ata da última reunião do Comitê de Política Monetária do BACEN (COPOM) trouxe clara preocupação de seus integrantes com relação à convergência da inflação à meta de 3%. Esse tom mais conservador está manifestado quando o BACEN afirma que não hesitará em elevar a taxa de juros para assegurar a convergência da inflação à meta. Enfim, esse quadro agudo, na nossa opinião, representa o lado histórico do mercado. Quando a situação chega a esse nível de nervosismo e torna-se, pode se dizer, caótica, precisamos parar para respirar fundo e avaliar se a situação é realmente tão extrema como os mercados estão precificando ou se a desalavancagem de posições realizadas em outro nível de preços e outra situação de mercado não leva as cotações a níveis que não se verificarão quando essas posições forem liquidadas.

Concordamos que o Brasil tem uma reação dívida/PIB mais delicada que seus pares emergentes, perto dos 80%, enquanto Chile, México e África do Sul, por exemplo, estão com esse indicador ao redor de 40%. Portanto, temos que endereçar de maneira clara como estabilizar essa relação pelo menos nos próximos cinco anos para podermos atrair o capital internacional que tanto precisamos para promover o investimento que trará o crescimento que desejamos. Mas o quadro não é tão ruim. Existem indicadores que mostram que estamos no

caminho certo, talvez sem a intensidade que os mais aflitos desejassem, mas sem dúvida a direção está correta, como demonstram dados e fatos recentes.

O Ministério da Fazenda anunciou medidas de contenção no gasto público, R\$ 11,2 bilhões de bloqueio orçamentário e R\$ 3,8 bilhões de contingenciamento, além de estabelecer uma trava adicional pela qual os Ministérios só poderão empenhar 35% da verba orçamentária que restou após os cortes, ou seja, já abriu o espaço necessário para mais bloqueios e contingenciamento à frente, o que é alinhado com a expectativa de resultado primário. A pesquisa FOCUS do BACEN passou a prever um déficit primário de 0,69% ante 0,80% anteriormente. O número ainda é alto e fora da meta, mas com as novas medidas deve diminuir. O fato é que sairemos de um déficit de R\$ 230 bilhões em 2023 para um número significativamente menor em 2024. É fato também que o presidente Lula reafirmou seu compromisso com o arcabouço fiscal para 2024 em 28 de julho, em cadeia nacional, e aceitou o contingenciamento para esse ano e para o próximo. O governo iniciou uma operação pente fino nos benefícios sociais e pode haver medidas adicionais de cortes de gastos.

Tivemos crescimento de 4,10% na produção industrial sobre maio e 3,20% sobre junho de 2023, com crescimento de 2,60% no ano. O desemprego terminou o segundo trimestre de 2024 em 6,90%, o menor nível em dez anos. Espera-se crescimento do PIB entre 2,30% e 2,50% em 2024. O Brasil tem indicadores razoáveis tanto na balança de pagamentos quanto nas contas fiscais. Estamos com um crescimento de arrecadação da ordem de 8,50% real. Temos aumento de massa salarial da ordem de 9%, reservas internacionais elevadas, inflação relativamente controlada e contas públicas sendo ajustadas, de novo, talvez sem a intensidade desejada. Mas todas essas medidas estão na direção correta.

Não precisamos de maior aperto monetário. O que precisamos é ter uma meta de inflação realista. Em 25 anos de política de metas de inflação, em apenas quatro oportunidades o Brasil teve inflação abaixo de 4%, sendo que em duas delas estávamos na esteira da forte recessão do fim do desastroso governo Dilma. Realista para o Brasil seria termos uma meta de inflação de 3,75%, caindo a cada dois anos algo como 0,25%, por exemplo, e uma banda de tolerância menor, talvez da ordem de 0,75%. Com esse quadro, o teto da banda ficaria inicialmente inalterado em 4,50%, mas o centro em linha com o que temos de previsão para os próximos doze meses na FOCUS, eliminaria qualquer clamor por mais aumento de juros. O que será melhor: inflação de 3,75% para os próximos doze meses, juros em 10,50%, desemprego em 6,90% e crescimento do PIB de 2,50% ou inflação de 3,0%, juros de 12,50%, desemprego em 9% e crescimento zero do PIB? Muito possivelmente esse seria o quadro para frente, se tivéssemos que apertar a política monetária e subir os juros em 200 bps como o mercado precifica.

Sem dúvida, não esperávamos que o mercado tivesse o comportamento que teve até o momento. Nossa visão para 2024 era mais otimista do que aquela que está se manifestando, mas consideramos esse momento vivido nas últimas três semanas como algo fora do razoável, uma verdadeira histeria alavancada pela desmontagem de posições a nível global. Sim, poderíamos estar vivendo um momento de maior tranquilidade nos mercados se tivéssemos fundamentos melhores, mas dentro da realidade que temos, tanto no que diz respeito ao quadro político e aqui fazemos menção ao Legislativo também, como às restrições orçamentárias, com total incapacidade para investimentos por parte do Governo Federal em virtude do comprometimento com gastos obrigatórios, estamos navegando na direção correta. Com ajustes na indexação dos pensionistas e beneficiários de programas públicos à política de reajuste do salário mínimo e uma reforma administrativa que reduza o tamanho do Estado, talvez consigamos apertar o passo na direção correta.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em junho e julho, além do acumulado para o ano.

| Variação dos Indicadores | jun-24  | jul-24 | 2024    |
|--------------------------|---------|--------|---------|
| Ibovespa                 | 1,48%   | 3,02%  | -4,87%  |
| IFIX                     | -1,04%  | 0,52%  | 1,61%   |
| Dólar (R\$ / U\$)        | 6,05%   | 1,86%  | 16,95%  |
| DI Fut - Jan/25          | +38 bps | -6 bps | +68 bps |

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

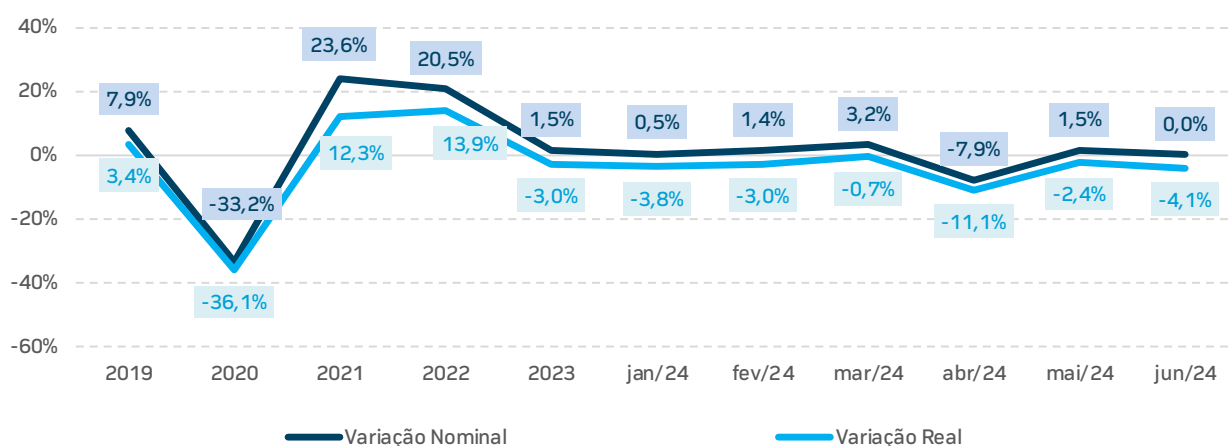
**Equipe de Gestão Hedge Investments**

## MERCADO DE SHOPPING CENTERS

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou faturamento equivalente 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 4,1%. Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

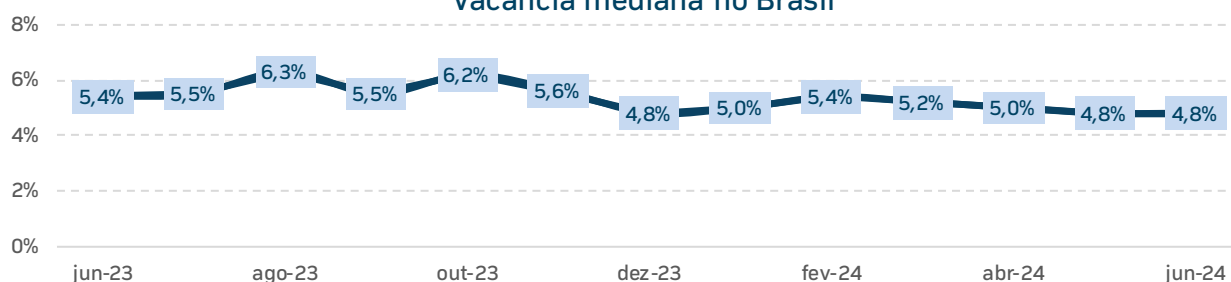


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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/24             | 4,8%   | 5,4%           | 4,8%         | 4,2%    | 6,3% |
| Mai/24             | 4,8%   | 5,8%           | 4,3%         | 4,3%    | 4,2% |

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado caixa do Fundo referente ao mês de julho de 2024, que reflete os resultados de junho 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, a variação das vendas no acumulado do ano versus o mesmo período do ano anterior, e, a vacância mensal por ativo e consolidada do Fundo.

Em relação à vacância, ressaltamos que desde o relatório de abril, alteramos o critério de vacância, passando a levar em consideração também contratos de locações de prazos curtos. Para maiores informações, recomendamos a leitura do relatório em questão ([link](#)).

| Mai-24/23            | Vendas (jun-24/23) | Vendas (YTD-24/23) | Vacância (jun-24) |
|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Shopping Bonsucesso  | 2,7%               | -2,4%              | 3,3%              |
| Parque Shopping Maia | 6,7%               | -1,6%              | 8,0%              |
| <b>FIGS11</b>        | <b>4,6%</b>        | <b>-2,0%</b>       | <b>5,8%</b>       |

Fonte: General Shopping

### Comercialização

A vacância do Fundo permaneceu em 5,8%, devido às seguintes movimentações:

- (i) Bonsucesso: sem alterações.
- (ii) Parque Maia: entrada da Express Grill (42 m<sup>2</sup>) e saída da Starbucks (80 m<sup>2</sup>).

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



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,43 / cota como rendimento referente ao mês de julho de 2024, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de agosto de 2024, aos detentores de cota em 31 de julho de 2024. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,70 / cota.

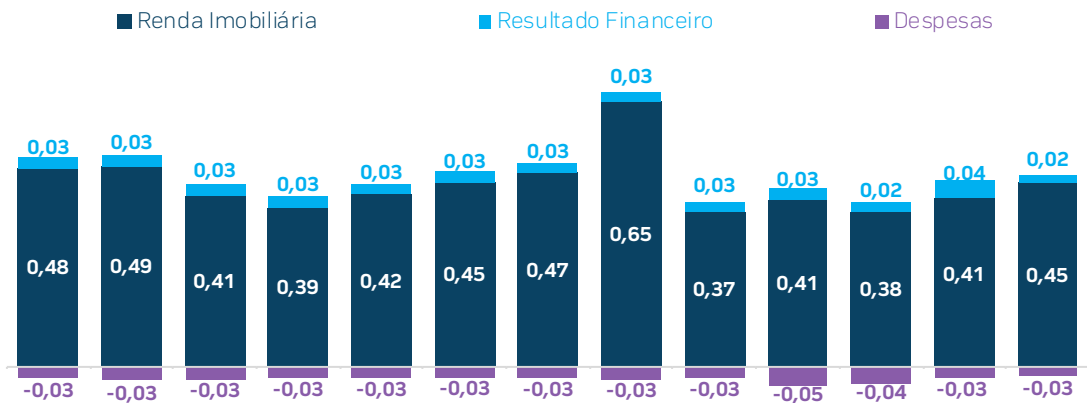
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa, recomenda-se 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 segundo 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                   | jul-24           | R\$ / Cota    | 2024             | R\$ / Cota Média Mensal |
|--------------------------|------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <b>Receitas totais</b>   | <b>1.339.458</b> | <b>0,47</b>   | <b>9.481.521</b> | <b>0,48</b>             |
| Renda imobiliária        | 1.273.183        | 0,45          | 8.931.615        | 0,45                    |
| Receita financeira       | 66.275           | 0,02          | 549.906          | 0,03                    |
| <b>Despesas totais</b>   | <b>(73.282)</b>  | <b>(0,03)</b> | <b>(667.452)</b> | <b>(0,03)</b>           |
| <b>Resultado FIGS11</b>  | <b>1.266.177</b> | <b>0,44</b>   | <b>8.814.069</b> | <b>0,44</b>             |
| <b>Rendimento FIGS11</b> | <b>1.225.500</b> | <b>0,43</b>   | <b>8.578.500</b> | <b>0,43</b>             |

Fonte: Hedge

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



|                     | jul-23 | ago-23 | set-23 | out-23 | nov-23 | dez-23 | jan-24 | fev-24 | mar-24 | abr-24 | mai-24 | jun-24 | jul-24 | Média 12m |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| Resultado Total     | 0,48   | 0,48   | 0,41   | 0,39   | 0,42   | 0,45   | 0,47   | 0,64   | 0,37   | 0,39   | 0,36   | 0,42   | 0,44   | 0,44      |
| Rendimento          | 0,45   | 0,45   | 0,45   | 0,45   | 0,45   | 0,45   | 0,43   | 0,43   | 0,43   | 0,43   | 0,43   | 0,43   | 0,43   | 0,44      |
| Resultado Acumulado | 0,72   | 0,75   | 0,71   | 0,65   | 0,62   | 0,61   | 0,65   | 0,86   | 0,80   | 0,76   | 0,69   | 0,68   | 0,70   | -         |

## LIQUIDEZ

| FIGS11                            | jul-24 | 2024  | 12 Meses |
|-----------------------------------|--------|-------|----------|
| Presença em pregões               | 100%   | 100%  | 100%     |
| Giro (em % do total de cotas)     | 1,7%   | 14,6% | 24,6%    |
| Volume negociado (R\$ milhões)    | 2,72   | 24,35 | 41,96    |
| Volume médio diário (R\$ milhões) | 0,12   | 0,17  | 0,17     |

Fonte: Hedge / Econômica / B3

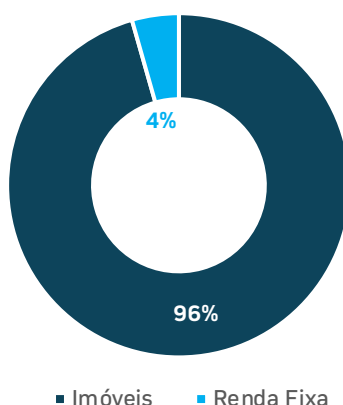
## RENTABILIDADE

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\$ 55,49**.

| FIGS11                        | jul-24       | 2024         | 12 meses     | Início        |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Cota Aquisição (R\$)</b>   | <b>55,66</b> | <b>61,21</b> | <b>63,85</b> | <b>100,00</b> |
| Renda Acumulada               | 0,8%         | 5,0%         | 8,3%         | 59,4%         |
| Ganho de Capital Líq.         | -0,3%        | -9,3%        | -13,1%       | -44,5%        |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 0,5%         | -4,5%        | -5,0%        | 60,7%         |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 5,3%         | -7,6%        | -5,0%        | 4,4%          |
| <b>% CDI Líquido</b>          | <b>61%</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>46%</b>    |
| <b>Retorno Total Bruto</b>    | <b>0,5%</b>  | <b>-4,4%</b> | <b>-4,8%</b> | <b>14,9%</b>  |
| <b>IFIX</b>                   | <b>0,5%</b>  | <b>1,6%</b>  | <b>5,2%</b>  | <b>135,4%</b> |
| <b>% IFIX</b>                 | <b>90%</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>11%</b>    |

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 <sup>2</sup> | 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](http://shoppingbonsucesso.com.br)



Fotos: Maurício Moreno.

## FICHA TÉCNICA: PARQUE SHOPPING MAIA

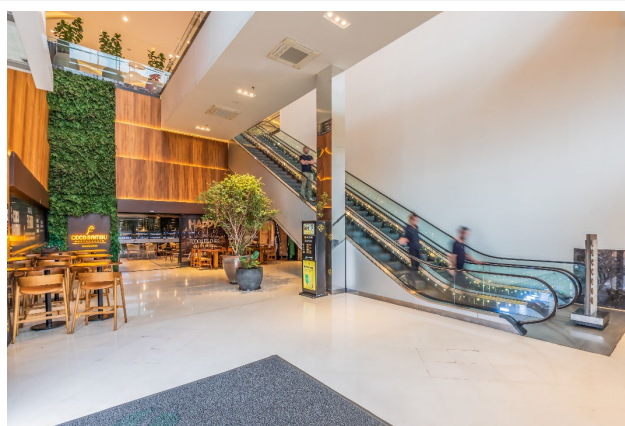
| PARTICIPAÇÃO | ABL TOTAL               | INAUGURAÇÃO   | OPERADOR                           |
|--------------|-------------------------|---------------|------------------------------------|
| 36,5%        | 33,5 mil m <sup>2</sup> | Abril de 2015 | General Shopping Outlets do Brasil |

**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](http://parqueshoppingmaia.com.br)



Fotos: Maurício Moreno.

## RESULTADO DOS SHOPPINGS (BASE CAIXA)

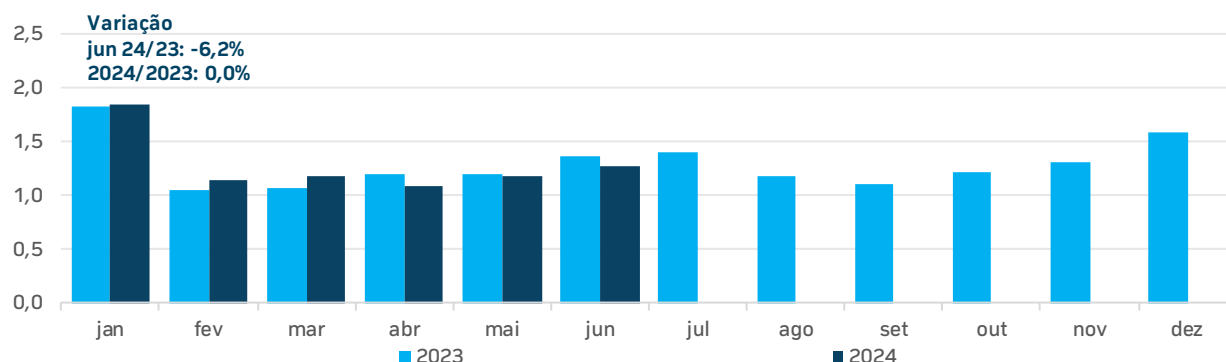
|                                                                                                  |                                                                                                           |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mês 1</b><br>Competência do shopping<br>Período de venda do lojista<br>com contratos vigentes | <b>Mês 2</b><br>Caixa do shopping<br>Vencimento dos boletos dos<br>contratos de locação vigentes no mês 1 | <b>Mês 3</b><br>Caixa do Fundo<br>Repasse do resultado do shopping,<br>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 2023, na participação do Fundo nos imóveis. O resultado reflete os contratos de locação vigentes e as vendas de maio de 2024.

| FIGS11                                | Realizado<br>jun-24 | Realizado<br>jun-23 | Variação<br>vs. jun-23 | Acumulado<br>jun-24 | Acumulado<br>jun-23 | Variação<br>acum. a/a |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Aluguel mínimo faturado               | 1.183.092           | 1.215.096           | -3%                    | 7.550.043           | 7.993.580           | -6%                   |
| Aluguel complementar faturado         | 91.979              | 109.736             | -16%                   | 750.192             | 754.012             | -1%                   |
| Aluguel quiosques/stands              | 120.864             | 136.956             | -12%                   | 833.635             | 761.794             | 9%                    |
| Descontos / carências / cancelamentos | (141.044)           | (190.038)           | -26%                   | (986.393)           | (1.204.474)         | -18%                  |
| Inadimplência                         | (19.841)            | 88.539              | -                      | (312.715)           | (251.536)           | 24%                   |
| Outras receitas                       | 6.640               | 17.404              | -62%                   | 49.615              | 47.758              | 4%                    |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>1.241.689</b>    | <b>1.377.694</b>    | <b>-10%</b>            | <b>7.884.378</b>    | <b>8.101.134</b>    | <b>-3%</b>            |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (153.745)           | (204.319)           | -25%                   | (1.022.493)         | (1.317.486)         | -22%                  |
| Outras despesas                       | (108.289)           | (99.819)            | 8%                     | (681.509)           | (596.797)           | 14%                   |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(262.033)</b>    | <b>(304.138)</b>    | <b>-14%</b>            | <b>(1.704.002)</b>  | <b>(1.914.283)</b>  | <b>-11%</b>           |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>979.656</b>      | <b>1.073.556</b>    | <b>-9%</b>             | <b>6.180.376</b>    | <b>6.186.851</b>    | <b>0%</b>             |
| Resultado estacionamento              | 302.019             | 293.463             | 2,9%                   | 1.540.745           | 1.533.596           | 0%                    |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>1.281.674</b>    | <b>1.367.019</b>    | <b>-6,2%</b>           | <b>7.721.120</b>    | <b>7.720.447</b>    | <b>0%</b>             |
| Benfeitorias                          | (14.978)            | (21.069)            | -29%                   | (983.714)           | (341.630)           | 188%                  |
| Resultado não operacional             | (8.491)             | 11.426              | -                      | (132.319)           | 10.354              | -                     |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>1.258.206</b>    | <b>1.357.377</b>    | <b>-7%</b>             | <b>6.605.087</b>    | <b>7.389.170</b>    | <b>-11%</b>           |

## 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.



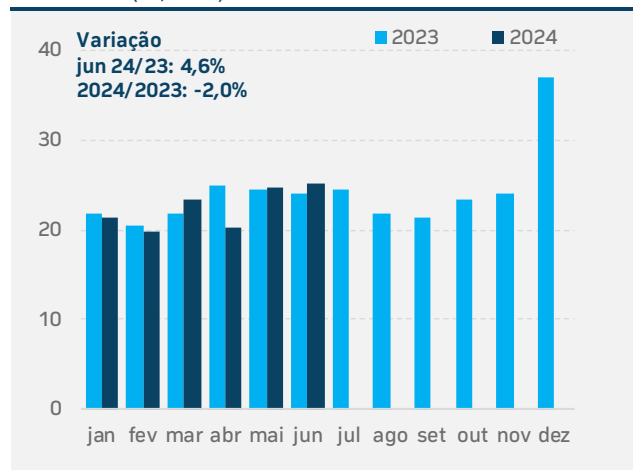
Fonte: Hedge / General Shopping

## INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

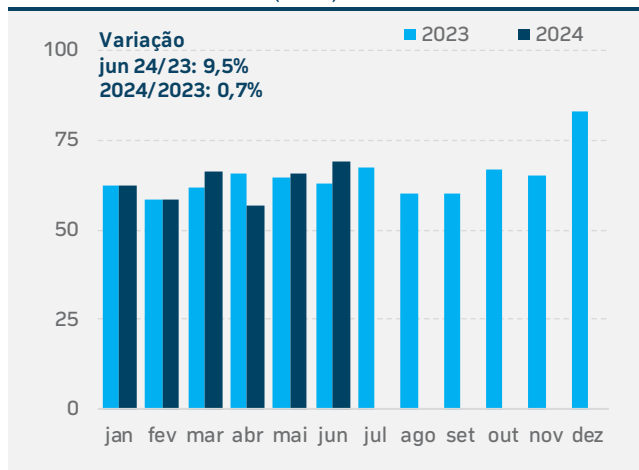
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com o ano de 2023. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Destacamos que revimos o critério para classificação da ABL vaga partir dos indicadores de março, visando o alinhamento entre o critério adotado pelo Fundo e demais agentes de mercado. Para melhor análise, o indicador da vacância foi alterado desde o mês de janeiro de 2023.

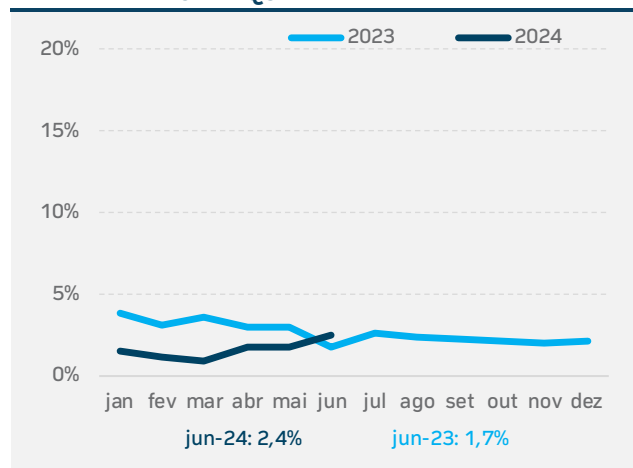
### VENDAS (R\$ MM)



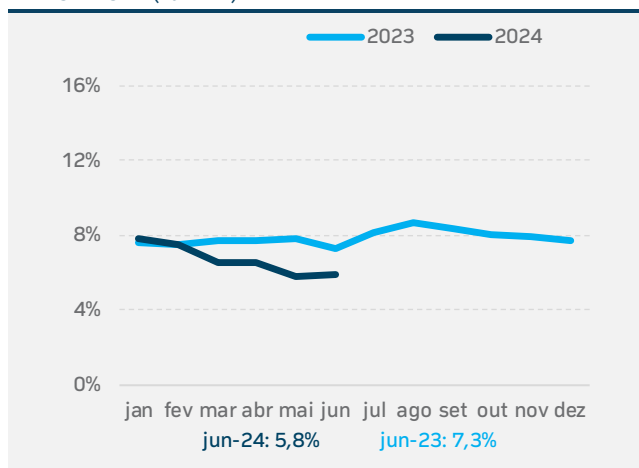
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



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

## DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações  
financeiras 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 total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**