

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



DEZEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO	6
DESEMPENHO DO FUNDO	11
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	12
FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO	13
FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA	14
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	15
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS	16
DOCUMENTOS	17



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\$ 76,48

COTA DE MERCADO

R\$ 50,39

VALOR DE MERCADO

R\$ 144 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

15.678

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

Iniciamos nossa carta desse mês desejando aos nossos amigos e investidores um 2023 com muita prosperidade e sucesso em seus investimentos e estratégias.

O ano de 2022, que em diversos momentos se mostrou promissor, acabou de forma melancólica, com a grande maioria das classes de ativos tendo uma performance ruim em dezembro. O mês terminou com o IBOVESPA caindo 2,45% e o IFIX inalterado. O real se valorizou 1,44% e as taxas de juro embutidas nos contratos futuros de DI tiveram na média uma pequena queda entre 0,10% e 0,50%. No acumulado do ano de 2022, tivemos o IFIX se valorizando 2,22%, o IBOVESPA subindo 4,69% e o real alcançando um ganho de 6,50%. O grande destaque do ano de 2022 foi o expressivo aumento dos juros: o DI de Jan-2024, que havia fechado 2021 marcando 9,25%, encerrou o ano a 13,75%. Da mesma forma, analisando o DI de Jan-2027, tivemos uma oscilação de 10,57% para 12,61%. Esses resultados nos mostram que realmente 2022 foi o ano de consagração da renda fixa, como reforçam os números positivos em relação à captação de recursos para essa classe de ativos que terminou o ano com a entrada de mais de R\$ 300 bilhões nas mais diversas categorias e produtos que a ela pertencem ou mesmo correlatos como CRA, CRI, LCA, LCI, etc.

A verdade é que, desde o resultado das eleições, o mercado vem enfrentando uma realidade muito diferente do que se esperava inicialmente. Cabe lembrar que o governo Lula foi eleito por uma diferença inferior a 1% dos votos válidos e não existe dúvida alguma sobre o fato de que essa diferença só foi alcançada pelo apoio que teve de partidos de centro, além das diversas lideranças do mercado financeiro e expoentes de peso do setor de serviços e indústria que acreditaram que o terceiro mandato de Lula seria parecido com o seu primeiro mandato. Mais importante ainda, acreditavam que seria quase como uma frente ampla, com espaço para políticas que trouxessem a manutenção de práticas já consolidadas de gestão econômica alinhadas com uma maior atenção aos programas sociais, principalmente o já esperado aumento dos valores destinados ao Auxílio Brasil, além de um destaque importante para as políticas ambientais.

Ao longo de novembro, o mercado foi percebendo pelos discursos de Lula, que ele estava longe de ser aquele presidente que tomou posse em 2003 e que o protagonismo nesse início de governo será inegavelmente do PT. A partir do anúncio dos ministros escolhidos para comandar as pastas mais importantes do novo governo, a ficha dos investidores caiu: o Lula de 2023 poderá ser mais parecido com a Dilma de 2011 ou pior ainda, com a Dilma de 2015. Infelizmente, esse começo de governo nos faz acreditar que o PT e Lula não aprenderam nada com a experiência fracassada do governo Dilma no campo econômico e isso faz com que o mercado apresente um grande aumento de volatilidade desde o fim de 2022, crescendo ainda mais no começo de 2023. Será trágico para a nossa economia se a razão no campo de políticas econômicas não prevalecer. Não existe espaço para aventuras como a chamada “nova matriz econômica” de Dilma e Mantega. Digamos que já se esperava uma paralização em algumas diretrizes que prevaleceram nos últimos anos, nas privatizações, por exemplo. Mas retrocessos como mexer nas leis trabalhistas ou nas questões relativas à previdência é muita estupidez. A manutenção da desoneração dos combustíveis indo contra o anúncio da volta da tributação feito por Haddad no dia anterior, só mostra o nível de politização que as decisões econômicas podem enfrentar. O Brasil precisa de continuidade nas políticas públicas que deram certo e de humildade para copiar políticas públicas de outros países que se mostraram vitoriosas, onde as nossas não tem funcionado. Enfim, cabe lembrar que não nos cabe fazer julgamentos políticos, mas não podemos deixar de manifestar nossa opinião nas questões econômicas que afetam o resultado dos diversos produtos que fazemos gestão.

Acreditamos que o bom senso vai prevalecer e, após um começo de ano bastante conturbado, as questões de cunho fiscal não venham a atrapalhar a política monetária conduzida pelo Banco Central do Brasil. Na nossa opinião, ainda veremos o início do ciclo de suavização da política monetária em 2023 e com isso, a reação dos ativos de renda variável como fundos de investimento imobiliário e ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

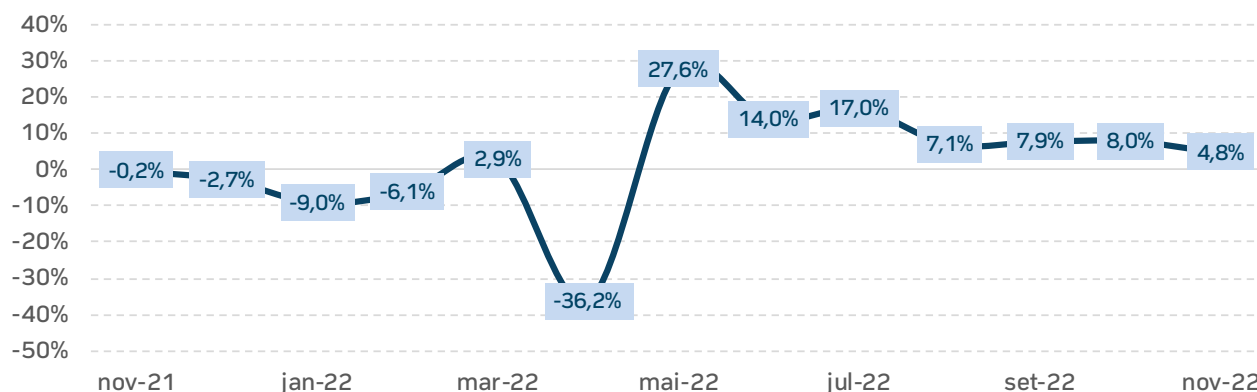
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 4,8% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

Abaixo, trazemos os dados dos últimos 13 meses, comparados com os mesmos meses de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)

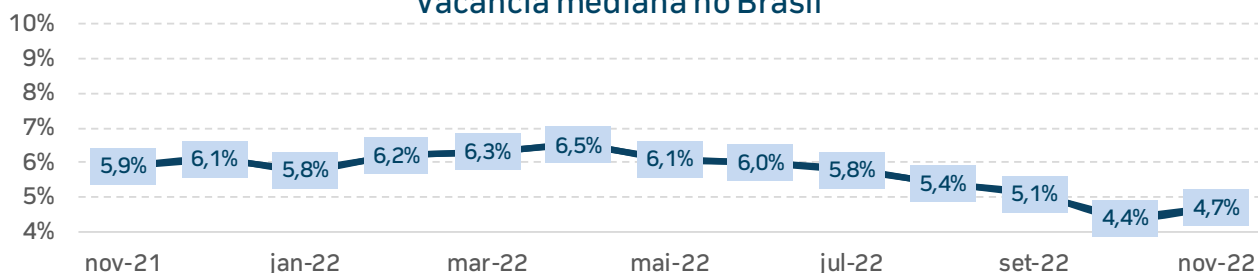


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Nov/22	4,7%	5,2%	4,0%	4,4%	4,7%
Out/22	4,4%	4,9%	4,4%	3,8%	4,6%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

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

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

	Vendas (nov-22/21)	Vendas (nov-22/19)	Vacância (nov-22)
Shopping Bonsucesso	7,9%	4,2%	8,5%
Parque Shopping Maia	7,6%	21,5%	13,4%
FIGS11	7,7%	11,7%	11,1%

Fonte: General Shopping, Hedge.

COMERCIALIZAÇÃO

- (i) Bonsucesso: encerrou o mês com 8,5% da ABL vaga vs 11,1% no mês anterior. As movimentações que levaram a esta redução foram as assinaturas de contrato da Soneda (721,9 m²) e da Sóbrancelhas (17,5 m²). Além disso, houve um aumento de 17,0 m² na ABL total do shopping, uma vez que para viabilizar a entrada da Soneda, a loja avançou sobre área de corredor.
- (ii) Parque Maia: encerrou o mês com 13,4% da ABL vaga vs. 13,9% no mês anterior. As movimentações que levaram a esta redução foram as assinaturas de contratos da Reserva (122,9 m²) e da Carmen Steffens (60,0 m²).

REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborar um laudo de avaliação.

A tabela a seguir demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2022, bem como a variação em relação ao valor da última avaliação.

Imóvel	Avaliador	Valor Justo (36,5%)	R\$ / m ²	Variação vs última avaliação
Bonsucesso	Cushman & Wakefield	R\$ 104.227.685	R\$ 10.239	6,4%
Parque Maia	Cushman & Wakefield	R\$ 100.371.679	R\$ 8.382	-41,7%

Destacamos que, neste ano, foi realizada a troca da empresa avaliadora dos imóveis no Fundo, conforme prática adotada para todos os Fundos sob gestão da Hedge de rotacionar o prestador deste serviço.

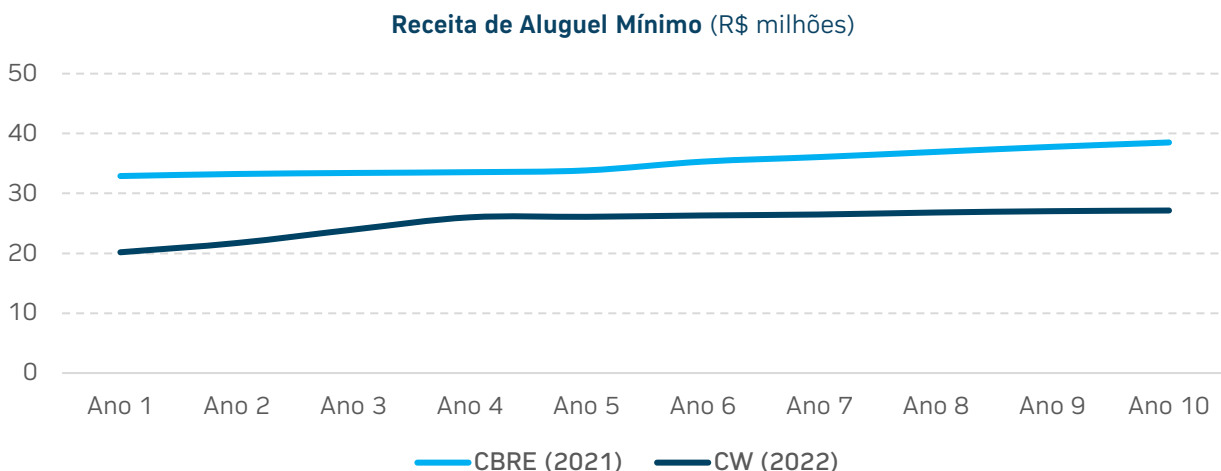
Vale mencionar ainda que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos, sendo este fluxo composto por valores nominais, sem considerar os efeitos da inflação. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

Abaixo, vamos apresentar as principais variações que auxiliam no entendimento da queda observada no Shopping Parque Maia. Cabe reforçar que os avaliadores trabalham de forma independente e que a Hedge e a administradora do empreendimento são responsáveis por muni-los de informações de cada ativo.

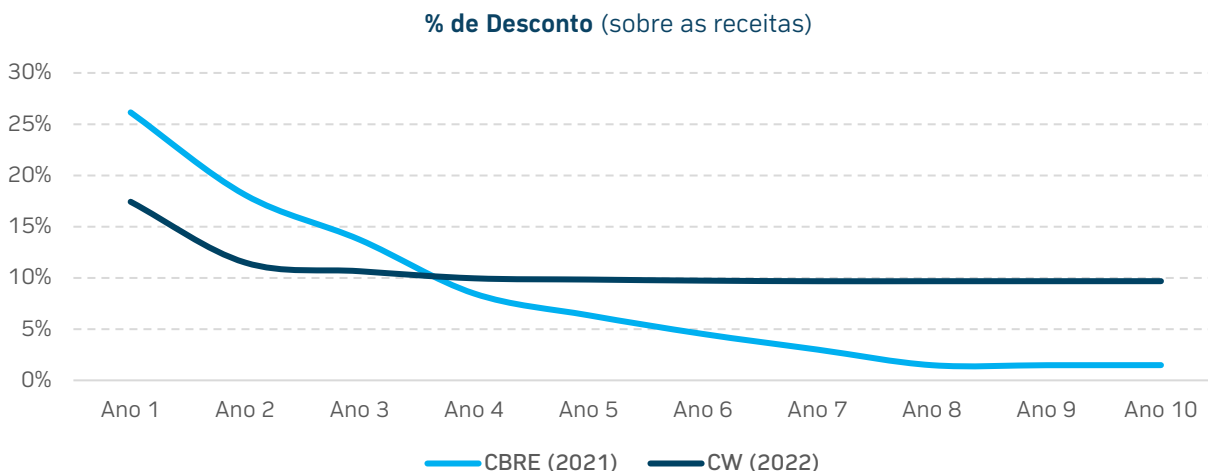
FLUXO DE CAIXA PROJETADO

A metodologia aplicada para todas as avaliações é a mesma. O valor de mercado é calculado através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. As projeções dos avaliadores se baseiam no desempenho atual e histórico do shopping, com premissas de crescimento arbitradas pelos avaliadores. Cabe ressaltar que o Ano 1 do fluxo da avaliação da CBRE é 2022, enquanto o Ano 1 da última avaliação, realizada pela Cushman & Wakefield, é 2023. Abaixo, trazemos um detalhamento maior de algumas das variáveis que impactaram o fluxo de caixa projetado para o Parque Shopping Maia.

Receita de Aluguel Mínimo: considera os contratos de locação vigentes do empreendimento somado à expectativa de receita potencial que as áreas hoje vagas gerarão de aluguel ao longo do tempo. Nota-se uma grande discrepância entre os avaliadores com relação ao potencial de renda que o shopping Parque Maia pode gerar.

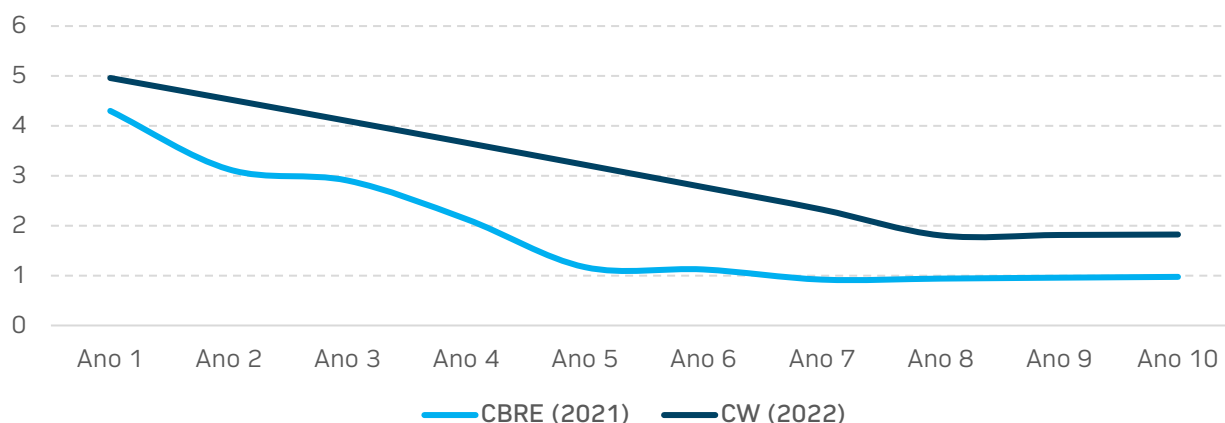


% de Desconto (sobre as receitas): considera o histórico do empreendimento com relação ao que é concedido de descontos sobre os aluguéis dos contratos de locação e como é a evolução deste indicador ao longo do tempo. Da mesma forma que a comparação anterior, nota-se uma grande discrepância entre os avaliadores com relação ao nível de descontos que o ativo irá conceder ao longo do tempo, muito em função de uma menor expectativa que o avaliador atual tem com relação ao faturamento dos lojistas, quando comparado com a projeção do avaliador anterior.



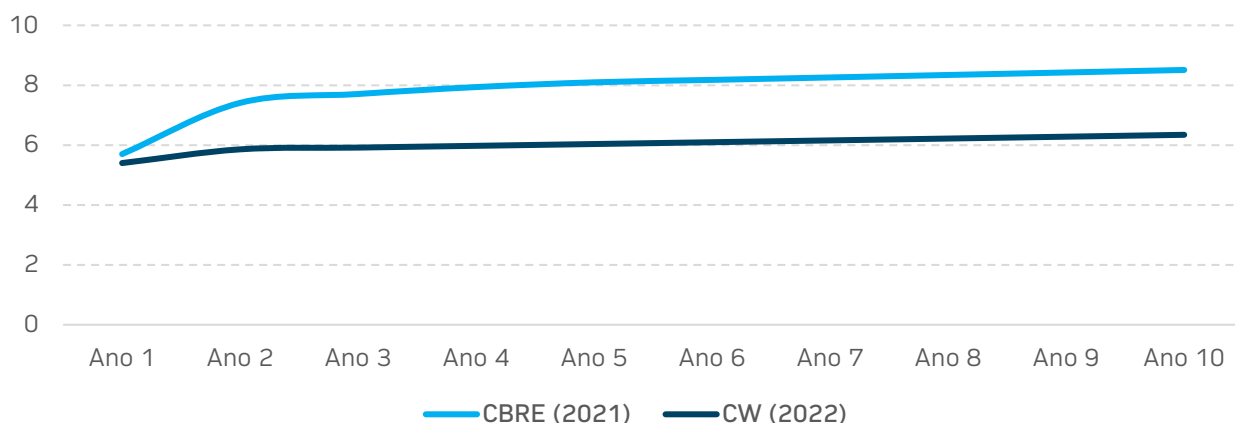
Encargos de lojas vagas: considera tanto o histórico do empreendimento como a expectativa do avaliador com relação à maturação do empreendimento. Esta é uma despesa que deve ser arcada pelos proprietários do shopping, neste caso o Fundo, decorrente das áreas vagas. Ou seja, quanto menor a despesa, menor a vacância esperada para o empreendimento ao longo dos anos. Igualmente ao observado acima, observa-se uma curva bem mais conservadora no avaliador atual quando comparado com o avaliador anterior.

Encargos de lojas vagas (R\$ milhões)



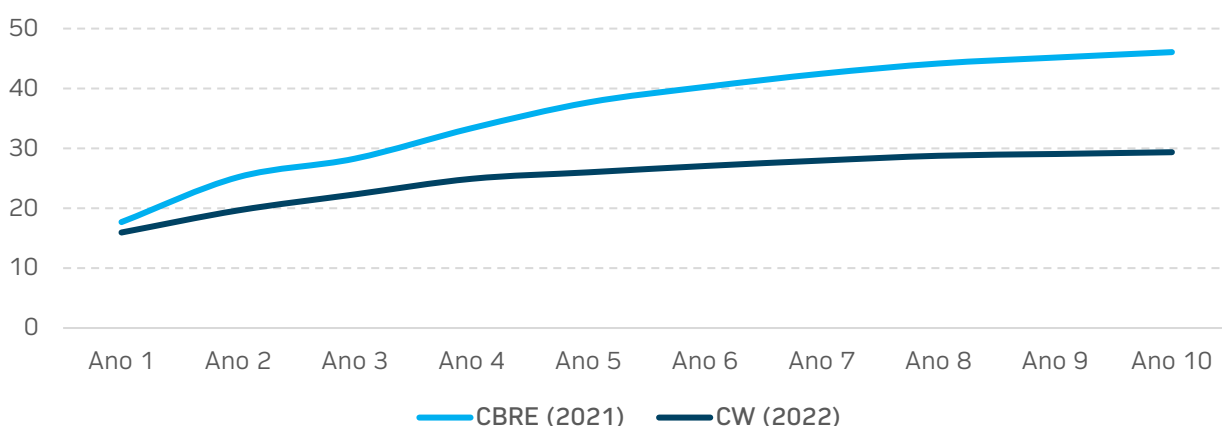
Resultado de Estacionamento: considera tanto o histórico do empreendimento como o potencial de atratividade que o empreendimento terá, de acordo com a maturação esperada. Esta receita acaba sendo uma consequência das anteriores.

Resultado de Estacionamento (R\$ milhões)



Trouxemos acima as principais variações do fluxo projetado por cada avaliador e que resultou em uma expectativa de NOI (resultado operacional líquido) bem inferior na avaliação de 2022 quando comparamos com a avaliação de 2021, vide abaixo. Todos estes fatores, somados a alteração nas taxas de desconto explicam a queda de 41,7% no valor justo do Parque Shopping Maia.

NOI (R\$ milhões)



TAXA DE DESCONTO E DE CAPITALIZAÇÃO (CAP RATE)

Conforme indicado anteriormente, a partir da projeção de fluxo de caixa do empreendimento e considerando as expectativas de receitas, despesas e investimentos ao longo dos 10 anos, este fluxo é “trazido” a valor presente (VPL) utilizando determinada Taxa de Desconto. Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

O Cap Rate é a taxa utilizada para valoração de determinado fluxo na perpetuidade. Neste caso, ela é aplicada sobre a projeção de fluxo de caixa do 10º ano, sendo calculado, basicamente, considerando a Taxa de Desconto aplicada ao ativo, descontando a taxa de crescimento esperada para o período futuro. Abaixo, trazemos o histórico das taxas aplicadas para os dois ativos do Fundo, desde 2018, bem como os valores finais das avaliações com os respectivos avaliadores contratados.

Taxa de Desconto					
	2018 (CBRE)	2019 (CBRE)	2020 (CBRE)	2021 (CBRE)	2022 (Cushman)
Bonsucesso	10,00%	9,75%	9,75%	10,00%	10,50%
Parque Maia	10,00%	8,75%	8,75%	9,00%	10,00%

Cap Rate					
	2018 (CBRE)	2019 (CBRE)	2020 (CBRE)	2021 (CBRE)	2022 (Cushman)
Bonsucesso	8,50%	8,00%	8,00%	8,25%	9,00%
Parque Maia	8,50%	7,25%	7,25%	7,50%	8,75%

Avaliação (R\$)					
	2018 (CBRE)	2019 (CBRE)	2020 (CBRE)	2021 (CBRE)	2022 (Cushman)
Bonsucesso	235,7 M	259,1 M	251,7 M	268,3 M	285,6 M
Parque Maia	439,7 M	469,1 M	446,5 M	471,5 M	275,0 M

Observamos na grande maioria do portfólio de shopping geridos pela Hedge um aumento nas taxas aplicadas pelos avaliadores, considerando o cenário econômico mais desafiador. Abaixo, trazemos uma tabela com as variações das taxas de todos os ativos de shopping que a Hedge faz a gestão (tanto do FIGS, quanto de outros fundos de investimento imobiliários). Observa-se que o aumento foi generalizado, tanto em função do cenário macro, quanto em função de visões divergentes entre os avaliadores para cada um dos ativos, **sendo o Parque Maia o ativo que sofreu maior variação, tanto na Taxa de desconto como no Cap Rate.**



Imóvel	Δ Vs. Última Avaliação	
	Taxa de desconto	Cap rate
Bonsucesso	50 bps	75 bps
Parque Maia	100 bps	125 bps
Ativo 1	75 bps	125 bps
Ativo 2	50 bps	100 bps
Ativo 3	75 bps	100 bps
Ativo 4	25 bps	75 bps
Ativo 5	50 bps	75 bps
Ativo 6	50 bps	50 bps
Ativo 7	50 bps	50 bps
Ativo 8	50 bps	50 bps
Ativo 9	50 bps	50 bps
Ativo 10	0 bps	25 bps
Ativo 11	50 bps	25 bps
Ativo 12	25 bps	25 bps
Ativo 13	25 bps	25 bps
Ativo 14	0 bps	0 bps
Ativo 15	25 bps	-50 bps

Por fim, informamos que os laudos de avaliação serão disponibilizados para consulta na página do Fundo tão logo sejam recebidas as versões para publicação.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

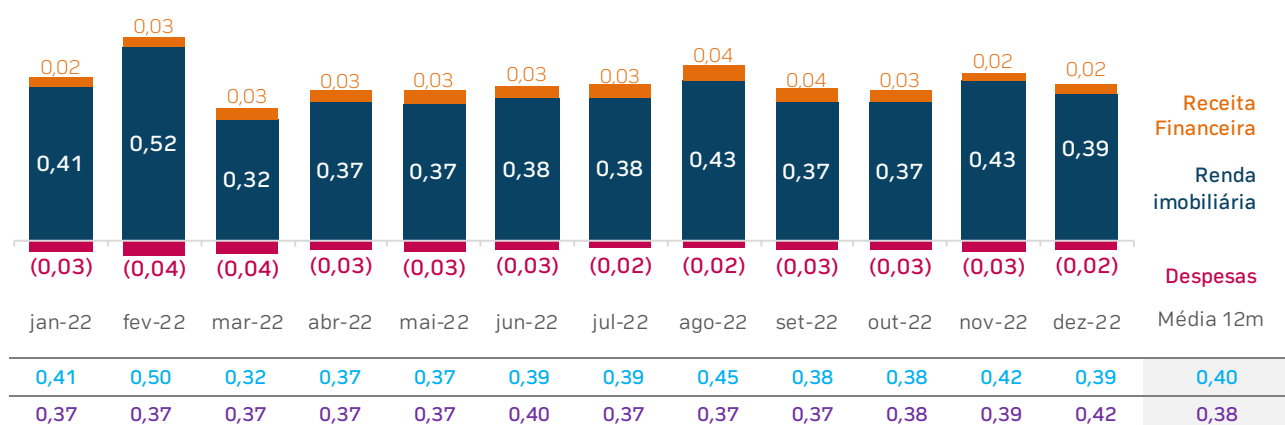
O Fundo distribuirá R\$ 0,42 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2022, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O rendimento do mês foi majorado para atingir o valor mínimo de 95% do resultado gerado, conforme determina a regulamentação vigente. Ainda assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,56 / cota.

O pagamento será realizado em 13 de janeiro de 2023 aos detentores de cota em 29 de dezembro de 2022. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa, recomenda-se considerar um período mais longo.

FIGS11	dez-22	2º Sem	2022
Receitas totais	1.187.017	7.296.745	14.567.896
Renda imobiliária	1.118.682	6.767.693	13.534.218
Receita financeira	68.335	529.052	1.033.678
Despesas totais	(70.738)	(442.037)	(1.002.936)
Resultado	1.116.279	6.854.708	13.564.960
Rendimento	1.197.000	6.555.000	12.967.500
Resultado mensal médio / cota	0,39	0,40	0,40
Rendimento mensal médio / cota	0,42	0,38	0,38

Fonte: Hedge

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



Resultado – Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	dez-22	2º Sem	2022
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,49	21,76	47,51
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	14,0%	31,9%
Valor de mercado			R\$ 144 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Econômica / B3

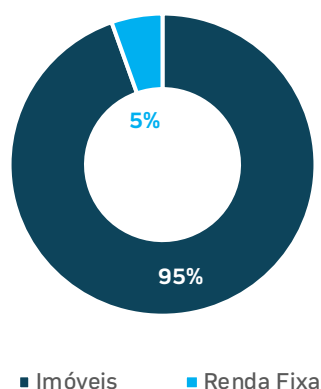
RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 50,39**.

FIGS11	dez-22	2º Sem	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	50,50	47,37	57,70	100,00
Renda Acumulada	0,8%	4,81%	7,8%	70,4%
Ganho de Capital Líq.	-0,2%	5,1%	-12,7%	-49,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,6%	10,2%	-5,1%	34,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,6%	21,2%	-5,1%	3,2%
% CDI Líquido	58%	181%	-	35%
Retorno Total Bruto	0,6%	11,2%	-4,9%	20,8%
IFIX	0,0%	2,6%	2,2%	100,6%
% IFIX	-	437%	-	21%

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, Lojas Americanas, Centauro, Pernambucanas, Marisa, 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



Fotos: Maurício Moreno.

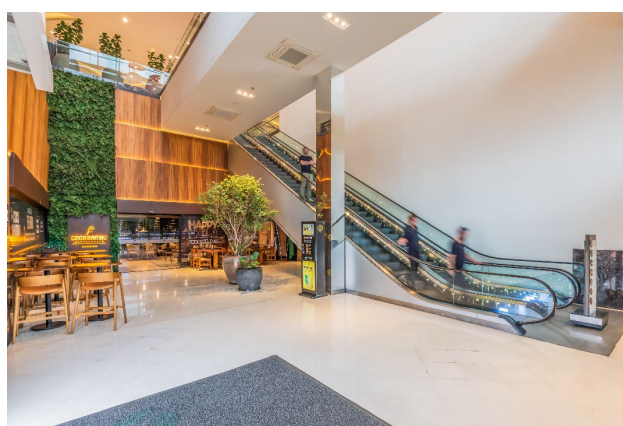
FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA

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



Fotos: Maurício Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

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

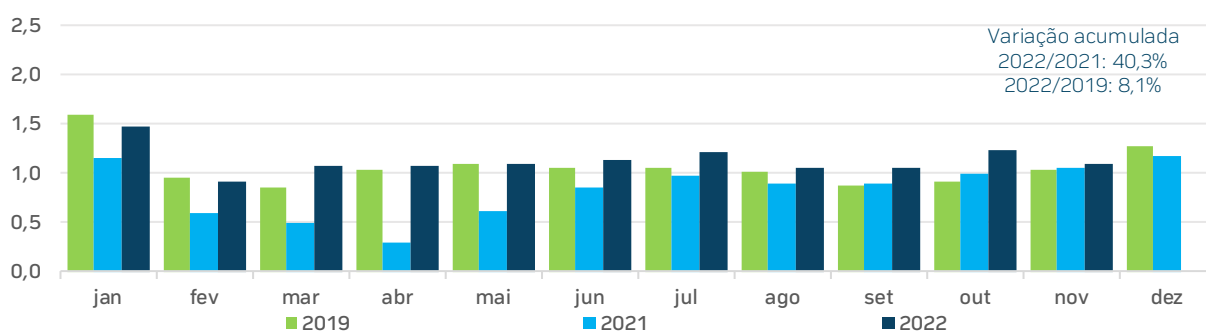
Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de novembro, comparados com o mesmo período de 2021. Os valores se referem à soma dos fluxos de caixa dos shoppings Bonsucesso e Parque Maia, ponderados pelas devidas participações. No mês, o resultado operacional somados na fração do Fundo foi de R\$ 1,1 milhão, o que representa um crescimento de 7,0% vs. o realizado em novembro de 2019. No ano, o shopping acumula NOI + estacionamento 8,1% acima do realizado no mesmo período de 2019.

FIGS11	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acumulado nov-22	Acumulado nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.213.137	1.193.518	2%	14.520.944	12.609.003	15%
Aluguel complementar faturado	72.519	46.297	57%	794.489	555.374	43%
Aluguel quiosques/stands	159.971	153.583	4%	1.427.101	962.810	48%
Descontos / carências / cancelamentos	(265.081)	(273.273)	-3%	(3.181.145)	(2.213.204)	44%
Inadimplência	(7.041)	(23.798)	-70%	(816.179)	(2.086.372)	-61%
Outras receitas	11.481	9.760	18%	160.458	116.994	37%
Receitas totais	1.184.985	1.106.086	7%	12.905.668	9.944.606	30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(137.184)	(168.276)	-18%	(2.068.322)	(2.039.413)	1%
Outras despesas	(201.703)	(100.595)	101%	(1.096.020)	(870.975)	26%
Despesas totais	(338.887)	(268.871)	26%	(3.164.341)	(2.910.388)	9%
Resultado operacional (NOI)	846.098	837.215	1%	9.741.326	7.034.218	38%
Resultado estacionamento	260.631	228.094	14%	2.687.851	1.822.360	47%
NOI + estacionamento	1.106.730	1.065.310	4%	12.429.177	8.856.579	40%
Benfeitorias	(181.248)	-	-	(1.214.514)	(938.738)	29%
Resultado não operacional	13.433	12.321	9%	(19.729)	39.948	-
Fluxo de caixa total	938.914	1.077.630	-13%	11.194.935	7.957.789	41%

Fonte: Hedge / General Shopping

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, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.



Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

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

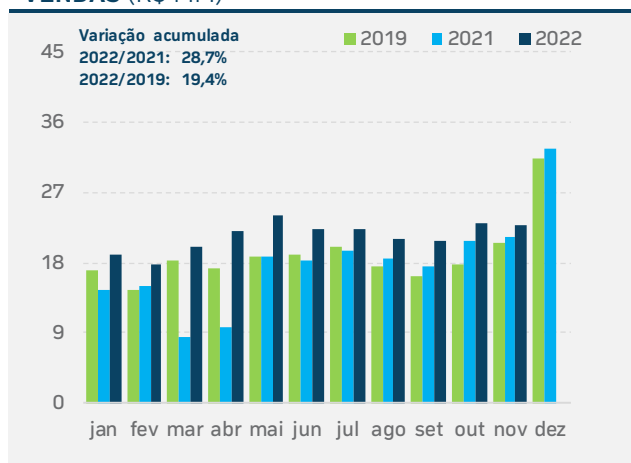
No mês de novembro, as vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 11,7% em relação a novembro de 2019 e de 7,7% vs. novembro de 2021. No ano, as vendas apresentaram crescimento de 19,4% vs. o mesmo período de 2019 e de 28,7% vs. mesmo período de 2021.

É importante notar que novembro é tradicionalmente um mês forte para os shoppings, principalmente em função da Black Friday, que se consolidou no calendário do varejo brasileiro nos últimos anos. No entanto, em 2022, além de um cenário macroeconômico mais desafiador, a Copa do Mundo ocorreu em um período fora do habitual, entre novembro e dezembro, fator que prejudicou a Black Friday, impactando negativamente as vendas deste mês, principalmente quando comparado com o mesmo mês de 2019.

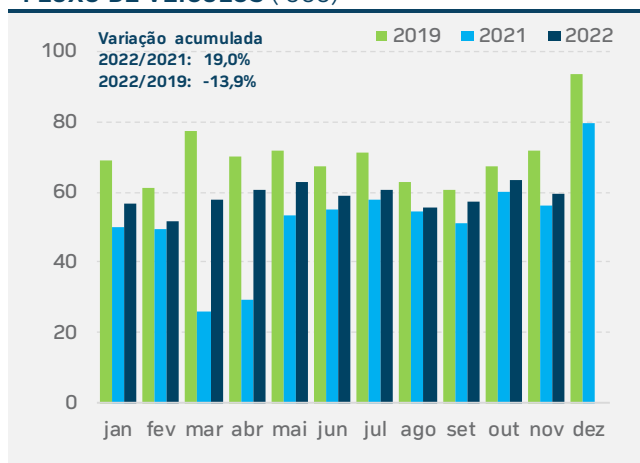
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês, o fluxo de veículos foi 17,2% inferior ao observado em novembro de 2019. No ano, este indicador apresenta queda de 13,9% vs. o mesmo período de 2019.

A vacância do Fundo encerrou o mês em 11,1% da ABL vaga vs. 12,6% no encerramento do mês anterior. Conforme mencionado anteriormente, esta redução foi puxada pelo Bonsucesso, principalmente pela entrada da Soneda.

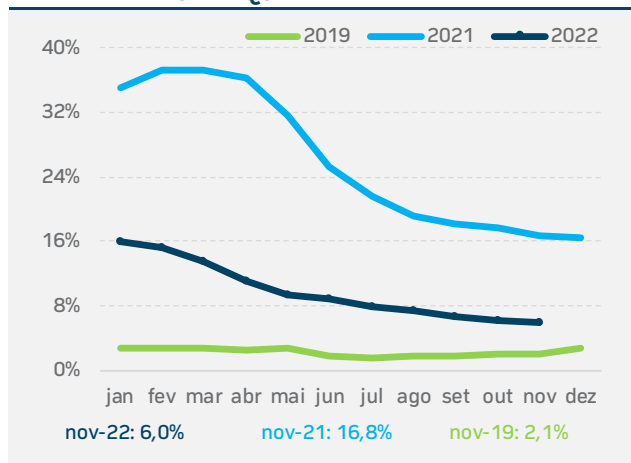
VENDAS (R\$ MM)



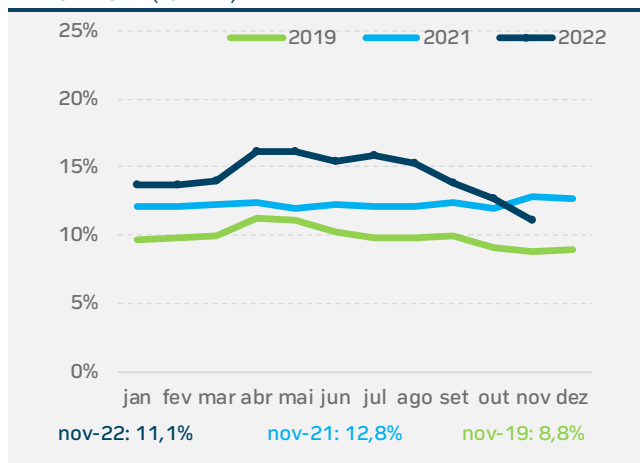
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

DOCUMENTOS

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

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição 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