

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



AGOSTO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
DESEMPENHO DO FUNDO	7
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\$ 99,59

COTA DE MERCADO

R\$ 59,20

VALOR DE MERCADO

R\$ 169 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

15.807

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

O mês de agosto foi muito positivo para o segmento de renda variável. Tivemos a continuidade do movimento de alta que se iniciou em julho, com a variação positiva para o IFIX chegando a 5,76% no mês e alcançando 6,11% no acumulado do ano. O Ibovespa teve um comportamento muito bom, com alta de 6,16%, a segunda maior do ano, acumulando 4,48% em 2022. Com relação ao dólar, houve desvalorização de 0,19% e na variação anual estamos em 7,21% de valorização do real em relação à moeda americana. Na renda fixa, houve alguma oscilação durante o mês, com as taxas mais longas apresentando ligeira queda e o DI janeiro 2023 estável em 13,75%, indicando que o ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central teria chegado ao fim. Tivemos destaque para um movimento de maior atenção para os produtos de renda fixa que possam ser impactados pela deflação de julho e agosto, mas como já havia a previsão de queda das taxas de inflação para o campo negativo, a maioria dos produtos, como, por exemplo, os fundos de CRI, já tinham reservas acumuladas para passar por esse período sem grande impacto nas suas distribuições de dividendos.

Tivemos na primeira semana de setembro alguns comentários do presidente e de diretores do Banco Central a respeito da necessidade de manter a vigilância em relação à inflação para termos a certeza de que os juros não precisam continuar subindo, ou ainda, da necessidade de deixar a taxa Selic em um patamar elevado por um tempo mais longo para realmente promover a queda da inflação, mas, em nossa opinião, trata-se apenas de retórica da autoridade monetária que quer evitar uma pressão do mercado para que haja uma antecipação do início de um ciclo de baixa das taxas de juros que já começa a ser precificado para o segundo trimestre de 2023 e na nossa opinião deveria começar já no primeiro trimestre do ano que vem. A realidade é que após a deflação apresentada no IPCA de julho de 0,68%, tivemos mais uma queda no IPCA de agosto, que ficou negativo em 0,36% e também se espera nova deflação em setembro, ao redor de 0,20%. Com isso, os últimos dados da pesquisa Focus do Banco Central (05/09), já indicam uma previsão de inflação para o ano de 2022 da ordem de 6,61% e de 5,27% para 2023. Caso esses números se confirmem, teremos uma taxa de inflação inferior a várias economias do primeiro mundo e uma taxa de juros muito elevada para os próximos meses o que traz um risco grande de queda mais acentuada da atividade econômica no fim desse ano e começo de 2023.

Enquanto o juro alto não manifesta os seus efeitos no comportamento da economia em geral, o dado mais expressivo do mês foi o anúncio do PIB do segundo trimestre de 2022, que surpreendeu positivamente com uma alta de 1,2% em relação ao trimestre anterior e fez com que várias casas de análise e pesquisa econômica refizessem suas projeções para o ano de 2022, com a expectativa passando para um possível crescimento do PIB entre 2,50% e 3,00% para o ano fechado. Pelo lado da demanda, o PIB cresce pelo aumento do consumo das famílias, turbinado pela liberação do FGTS, pela antecipação do 13º salário para aposentados e pensionistas e pela volta à normalidade em eventos presenciais com o fim da pandemia. Já pelo lado da oferta tivemos crescimento tanto na produção industrial como nos serviços. Com o estímulo da política fiscal e o aumento da mobilidade urbana, o mercado de trabalho vem reagindo com redução do desemprego mês após mês e o PIB quando anualizado para o período do segundo trimestre, já apresenta um resultado de 3,20%. Cabe lembrar que esses dados ainda não capturam o aumento do auxílio Brasil e a redução do ICMS da energia, além do corte no preço dos combustíveis, uma queda de 19,22% após quatro cortes em quarenta dias. Com tudo isso, teremos um terceiro trimestre bastante forte e provavelmente um crescimento do PIB que pode bater 3,00% em 2022.

Com relação à campanha política não temos grandes novidades. Como se previa, a diferença de preferência dos votos entre os dois principais candidatos tem diminuído e a tendência é termos uma disputa muito parelha e um segundo turno das eleições bastante disputado entre o ex-presidente Lula e o atual presidente Bolsonaro. No campo das propostas faltam aos dois candidatos uma maior assertividade sobre seus planos para os próximos quatro anos, principalmente porque a questão fiscal no Brasil não está endereçada e com os juros no atual patamar, o crescimento do PIB em 2023 deve ser próximo de 0,50% e com isso a arrecadação do governo central deve diminuir consideravelmente, sem falar da necessidade de se lidar com o teto dos gastos do governo federal, que na prática já acabou e existe a necessidade de se indicar uma nova âncora fiscal para que o país goze de credibilidade e possa contar com o investimento externo para ajudar no crescimento e financiar principalmente projetos de infraestrutura.

Seguimos otimistas com os mercados acreditando que tanto o Ibovespa quanto o IFIX devem seguir no campo positivo, atraindo a atenção dos investidores, como já vimos em agosto, quando houve entrada de R\$16,39 bilhões de investidores estrangeiros na B3 e uma movimentação também expressiva de investidores institucionais na compra de fundos de investimento imobiliário.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

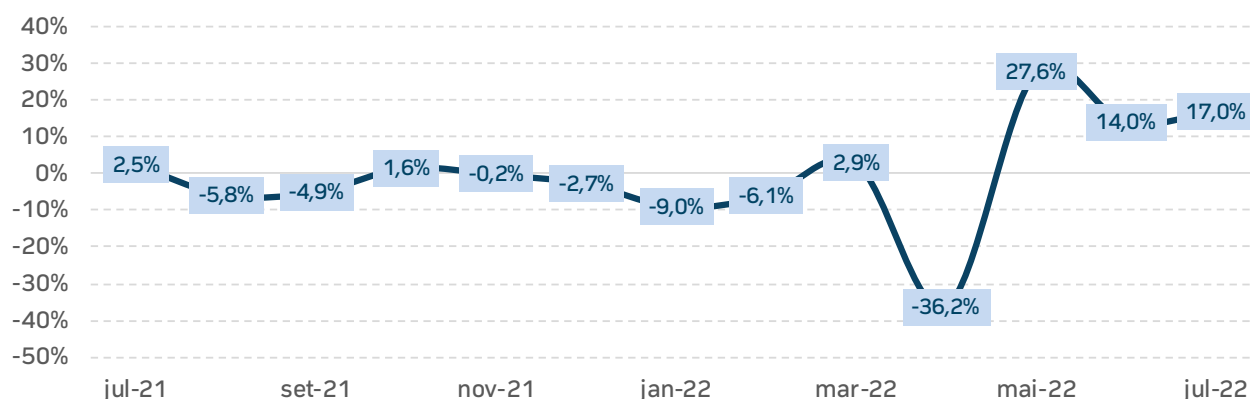
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 17% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.

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

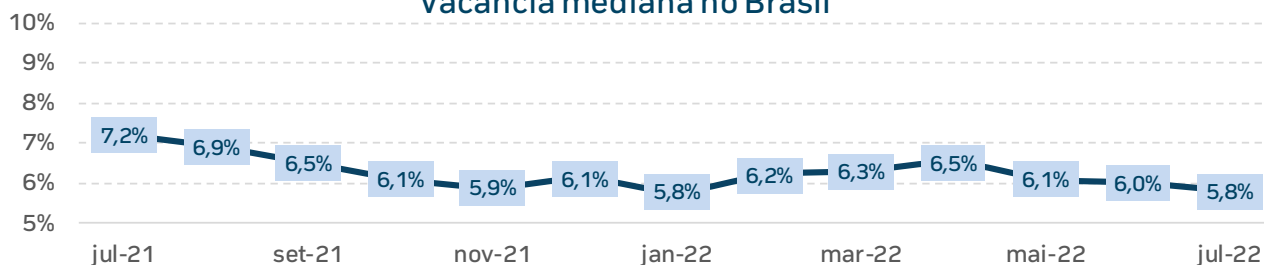


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jul/22	5,8%	7,1%	4,0%	5,8%	5,6%
Jun/22	6,0%	6,2%	3,9%	6,3%	5,8%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce



GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de agosto de 2022, que reflete os resultados de julho 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 (jul-22/21)	Vendas (jul-22/19)	Vacância (jul-22)
Shopping Bonsucesso	10,2%	7,8%	11,3%
Parque Shopping Maia	18,5%	15,2%	19,7%
FIGS11	13,9%	11,1%	15,9%

Fonte: General Shopping, Hedge.

COMERCIALIZAÇÃO

(i) Bonsucesso: encerrou o mês com vacância praticamente inalterada de 11,31% vs. 11,32% no mês anterior, uma redução de 3m² em função do aumento de área da Kidstok (49m²), e da saída da Albert's Burger & Hot Dogs (46m²). Além destas movimentações, tivemos a assinatura do contrato com a KFC e, segundo a administradora do imóvel, o shopping está em negociações avançadas para comercializar um adicional de 1.655m², divididos em 4 operações.

(ii) Parque Maia: encerrou o mês com 19,7% da ABL vaga vs. 18,9% no mês anterior, sendo a saída da Forever 21 (723m²) a principal responsável pela redução ainda que parcialmente compensada pelas seguintes entradas: Saj (239m²), Boulangerie Carioca (42m²), Multimarcas Ragabesh (134m²) e Óticas Chilli Beans (42m²). Adicionalmente, informamos que já foram assinados contratos para um total 2.160m² de ABL, o que deverá reduzir a vacância do shopping ao longo dos próximos meses.

Em agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,45 / cota, impactado por uma boa performance de recuperação de aluguéis de meses anteriores em ambos os ativos. Desta forma, por se tratar de um resultado não recorrente, foi mantido o patamar de distribuição de rendimento de R\$ 0,37 / cota. Se houver necessidade, o rendimento poderá ser ajustado ao final do semestre para atingir a distribuição de no mínimo 95% do resultado gerado, conforme determina a regulamentação vigente.

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

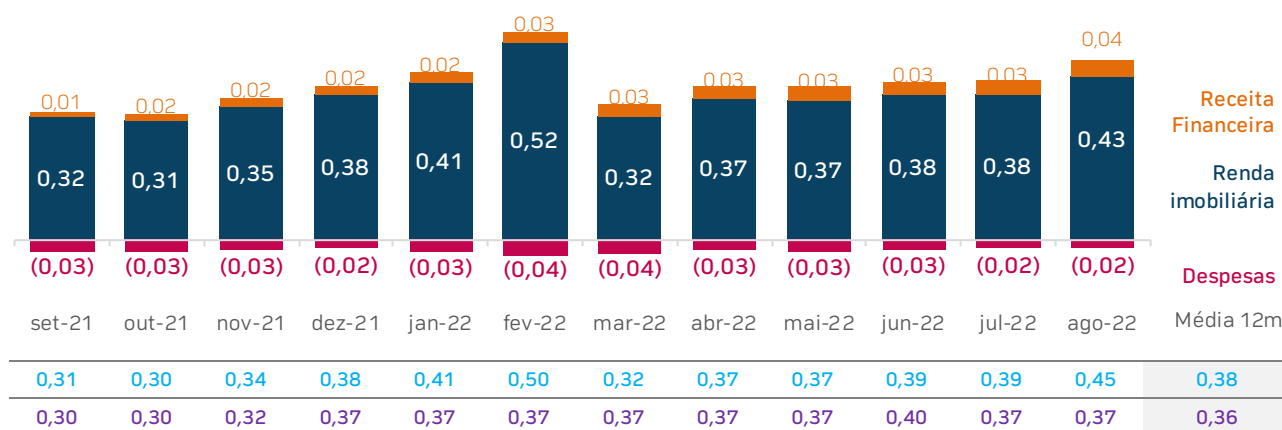
O Fundo distribuiu R\$ 0,37 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2022, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,55 / cota.

O pagamento foi realizado em 15 de setembro de 2022 aos detentores de cota em 31 de agosto 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	ago-22	2022	12 Meses
Receitas totais	1.337.204	9.793.058	13.871.509
Renda imobiliária	1.225.263	9.079.163	12.949.692
Receita financeira	111.940	713.895	921.817
Despesas totais	(65.549)	(692.207)	(1.003.859)
Resultado	1.271.655	9.100.852	12.867.651
Rendimento	1.054.500	8.521.500	12.198.000
Resultado mensal / cota	0,45	0,40	0,38
Rendimento mensal / cota	0,37	0,37	0,36

Fonte: Hedge / General Shopping

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



Resultado – Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	ago-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,50	31,07	48,06
Giro (em % do total de cotas)	2,9%	21,1%	32,1%
Valor de mercado	R\$ 168,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.850.000 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

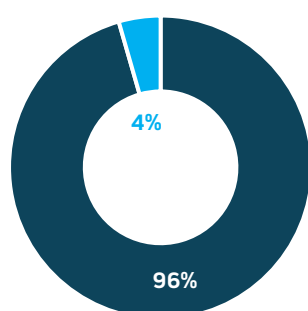
RENTABILIDADE

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\$ 59,20**.

FIGS11	ago-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	49,39	57,70	58,64	100,00
Renda Acumulada	0,7%	5,2%	7,2%	68,9%
Ganho de Capital Líq.	15,9%	2,1%	0,8%	-40,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	16,7%	7,5%	8,2%	45,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	443,5%	11,4%	8,2%	4,2%
Retorno em % CDI Líquido	1685%	114%	96%	50%
Retorno Total Bruto	20,6%	7,8%	8,1%	28,1%
IFIX*	5,8%	6,1%	8,2%	108,2%
% IFIX	358%	127%	99%	26%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	27.851 m ²	Maio de 2006	General Shopping Outlets do Brasil

Principais Operações: C&A, Lojas Americanas, Centauro, Pernambucanas, Marisa, Tenda Atacado, Casas Bahia, Dafyne, Daphyne Presentes e Caedu.

Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões

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



FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33.324m 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.

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



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
---	--	--

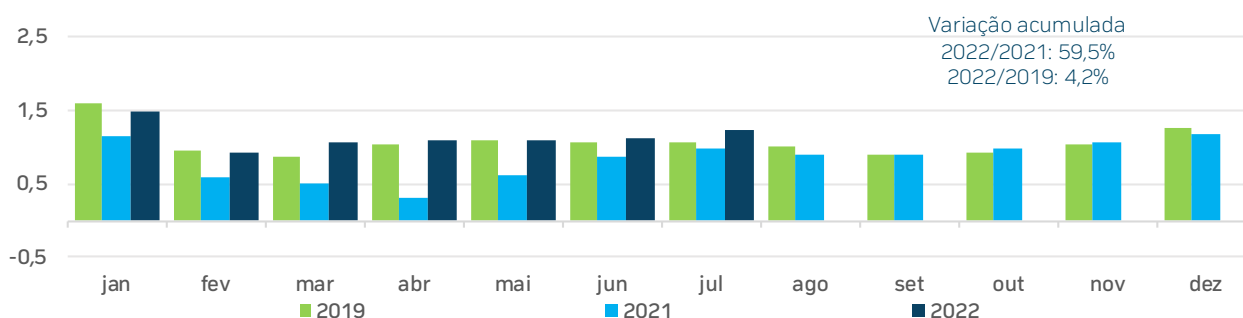
Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de julho, comparados com o mesmo período de 2021. Os valores se referem à soma dos fluxos de caixa dos shoppings Bonsucesso e Parque Maia, ponderados pelas devidas participações. No mês, o resultado operacional somados na fração do Fundo foi de R\$ 1,2 milhão, o que representa um crescimento de 16,2% vs. o realizado em julho de 2019. Conforme mencionado anteriormente, o resultado do mês foi impactado positivamente pela boa performance de recuperação de inadimplência no mês em ambos os ativos.

FIGS11	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acumulado jul-22	Acumulado jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.267.871	1.135.483	12%	9.644.596	7.905.700	22%
Aluguel complementar faturado	54.681	36.882	48%	564.672	400.180	41%
Aluguel quiosques/stands	112.538	83.317	35%	927.788	530.809	75%
Descontos / carências / cancelamentos	(287.609)	(185.269)	55%	(2.167.012)	(1.385.228)	56%
Inadimplência	65.583	(56.607)	-	(660.711)	(1.646.889)	-60%
Outras receitas	19.056	11.274	69%	123.296	78.623	57%
Receitas totais	1.232.121	1.025.079	20%	8.432.628	5.883.194	43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(189.096)	(184.946)	2%	(1.456.753)	(1.356.578)	7%
Outras despesas	(98.255)	(62.045)	58%	(655.372)	(508.109)	29%
Despesas totais	(287.351)	(246.991)	16%	(2.112.125)	(1.864.687)	13%
Resultado operacional (NOI)	944.769	778.087	21%	6.320.503	4.018.507	57%
Resultado estacionamento	280.165	198.789	41%	1.662.089	987.634	68%
NOI + estacionamento	1.224.935	976.877	25%	7.982.592	5.006.141	59%
Benfeitorias	(49.432)	(97.090)	-49%	(356.306)	(595.794)	-40%
Resultado não Operacional	1.373	-	-	(33.585)	19.857	-
Fluxo de caixa total	1.176.875	879.787	34%	7.592.701	4.430.204	71%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, 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

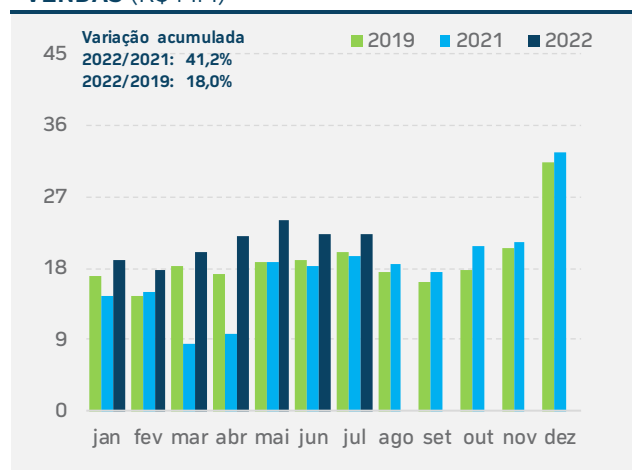
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos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

No mês de julho, as vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 11,1% em relação a julho de 2019 e de 13,9% vs. julho de 2021. No ano, as vendas apresentam crescimento de 18,0% vs. o mesmo período de 2019 e de 41,2% vs. mesmo período de 2021.

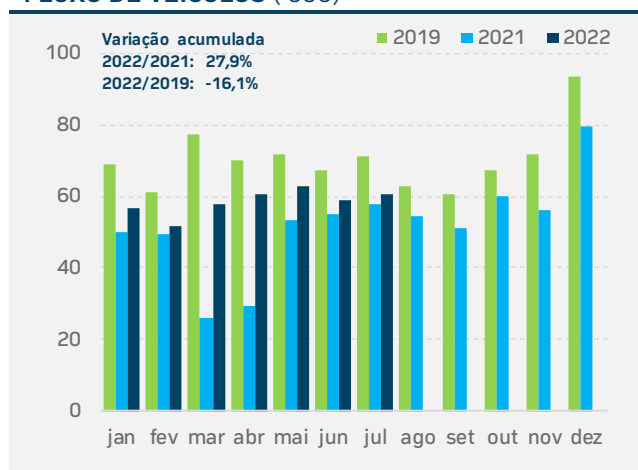
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês, o fluxo de veículos foi 14,7% inferior ao observado em julho de 2019. No ano, este indicador apresenta queda de 16,1% vs. o mesmo período de 2019.

A vacância do Fundo encerrou o mês em 15,9% da ABL vaga vs. 15,5% no encerramento do mês anterior. O principal responsável por este aumento foram as movimentações no Parque Maia: saída da Forever 21, que encerrou as atividades no país e as seguintes entradas: Saj, Boulangerie Carioca, Multimarcas Ragabesh e Óticas Chilli Beans.

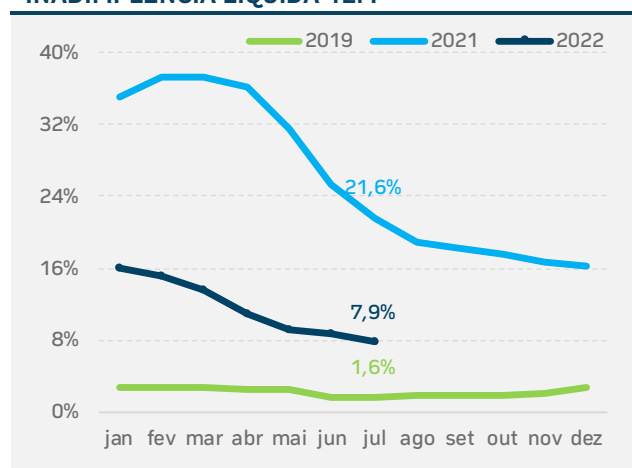
VENDAS (R\$ MM)



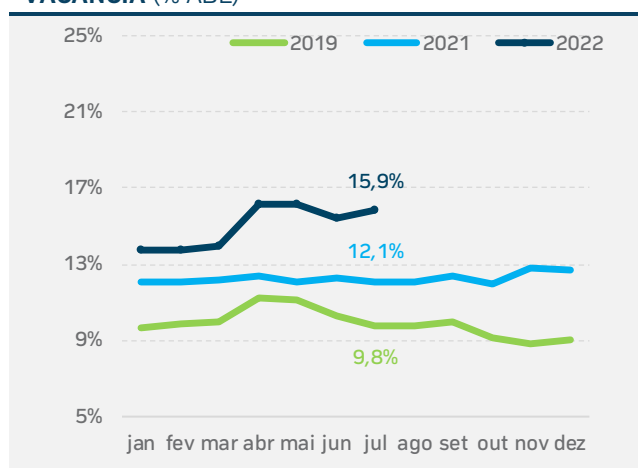
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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