hedge.
INVESTMENTS

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

MARÇO DE 2023

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PALAVRA DA GESTORA 4

MERCADO DE SHOPPING CENTERS 5

PRINCIPAIS DESTAQUES 6

DESEMPENHO DO FUNDO 6

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS) 8

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO 9

FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA 10

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA) 11

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS 12

DOCUMENTOS 13

Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela General Shopping Brasil S.A., para posterior alienação, locação ou arrendamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL
R$ 76,32

COTA DE MERCADO
R$ 47,70

VALOR DE MERCADO
R$ 136 mi

QUANTIDADE DE COTAS
2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
15.291

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.

Data base das informações: 31/03/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O que assistimos nesse mês de março foi realmente surpreendente. Poucos poderiam acreditar, ao fim de fevereiro, que iríamos presenciar o colapso de três bancos americanos (Silicon Valley Bank, Signature Bank e Silvergate Bank), bem como a queda de um dos mais tradicionais bancos europeus, com mais de 150 anos de história, como o Credit Suisse. Esse último, após um declínio constante nos últimos anos que culminou com uma intervenção do banco central da Suíça, que agiu em conjunto com o governo e a autoridade de supervisão do mercado financeiro suíços para intermediar a transferência de controle da centenária instituição para seu maior concorrente, o UBS, por apenas U$ 3,2 bilhões. Pela primeira vez desde que os principais bancos centrais do mundo começaram a promover o mais importante ciclo de aperto monetário em 40 anos, o setor financeiro internacional voltou a mostrar fragilidade, indicando que nessa travessia de um mundo sem juros para uma nova realidade, em que, para enfrentar a inflação, que voltou a se mostrar presente em quase todas as economias do mundo, foi necessário uma boa dose de aumento de juros, talvez os ajustes já efetivados tenham sido suficientes para promover a desaceleração na atividade econômica necessária.

Como não poderia deixar de ser, também sentimos por aqui o impacto da crise bancária internacional. Em março o Ibovespa caiu 2,91% e acumulou um retorno negativo de 7,16% nesse primeiro trimestre do ano. O IFIX também teve retorno negativo no último mês e agora cai 3,70% no ano. O destaque positivo foi o comportamento do dólar comercial, que surpreendeu com uma desvalorização de 2,45% em março, chegando a uma queda acumulada de 4,00% no ano. Também tivemos quedas nas taxas de juros, expressas pelo contrato futuro de DI, assim como diminuição dos spreads dos papéis do Tesouro que têm correção pela inflação. Para referência, em março o DI Jan/28 caiu 0,89%, o DI Jan/33 caiu 0,62% e as NTN-B curtas caíram 0,25%. Essa ligeira baixa tanto na taxa pré- como na pós-fixada se deve à queda das taxas de juros americanas, muito em função da crise bancária que se instalou em meados do mês passado. Cabe, entretanto, ressaltar a forte entrada de dólares que vimos no primeiro trimestre, somando U$ 12,524 bilhões, o maior valor para o período desde 2012, com um saldo de U$ 12,512 bilhões vindo da conta comercial e U$ 12,1 milhões do fluxo financeiro. A percepção que temos é que se aproxima o fim do ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano. Provavelmente teremos apenas mais uma alta de 0,25% em maio e depois uma pausa para avaliar se os efeitos dessa política monetária mais restritiva serão suficientes para frear o avanço da inflação nos EUA. Caso essa situação de fato se verifique, ficará cada vez mais evidente que as taxas de juro no Brasil estão em níveis muito altos, o que, somado a uma possível revisão das metas de inflação pelo Conselho Monetário Nacional, em junho, pode dar início ao tão esperado recuo da taxa Selic.

O fator mais importante no mercado doméstico foi a apresentação do arcabouço fiscal pela equipe do Ministério da Fazenda. Em linhas gerais o ministro Fernando Haddad alinhou um plano que deveria estabilizar o déficit/superávit primário a partir de 2024, gerando superávit de 0,50% em 2025 e de 1,0% já em 2026. Esse ajuste deve acontecer, segundo o governo, sem aumento de alíquotas de impostos existentes. Além da expectativa de estabilização da relação dívida/PIB através da obtenção de superávits primários recorrentes, existe uma banda para o crescimento dos gastos, com a fixação de um piso de 0,6% ao ano e limite de 70% do crescimento da receita dos doze meses que se encerram em junho do ano anterior com um teto de 2,50% de crescimento real dos gastos. A grande crítica que se fez ao pacote do governo é sua dependência de um aumento da arrecadação, e sem a contribuição de aumentos de carga fiscal, o desafio será bem grande.

O Ministério não detalhou a proposta em toda a sua magnitude, mas já sinalizou três pontos que pretende endereçar para melhorar a arrecadação, a saber: a diminuição da renúncia fiscal na tributação de impostos federais sobre o ICMS estabelecida a partir de 2017; a incidência de tributos sobre o mercado de apostas online e a tributação de websites estrangeiros que, por estarem fora da nossa jurisdição, não têm sido alcançados na tributação de operações de comércio varejista. Quando do encaminhamento do chamado arcabouço fiscal para aprovação do Congresso, acreditamos que haverá um detalhamento mais específico das medidas e outras que ainda não foram apresentadas, com certeza, virão se juntar ao pacote, como, por exemplo, a possibilidade de tributação dos fundos exclusivos.

Seguramente o pacote fiscal do governo poderia ser mais assertivo, no entanto, pelo menos a questão fiscal começou a ser debatida pelo atual governo e existem pontos que podemos destacar como positivos nesse início de discussão. Aliás, só o fato de se trazer a questão fiscal para o centro das discussões e se dar a ela a importância devida, já representa uma sinalização positiva. O caminho até chegarmos a um arcabouço fiscal que seja crível e de implementação razoável pode ser longo, mas acreditamos que será possível vencermos essa etapa e a partir

daí, com certeza abre-se espaço para a queda das taxas de juros e pode-se esperar que a economia volte a andar de forma mais intensa.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

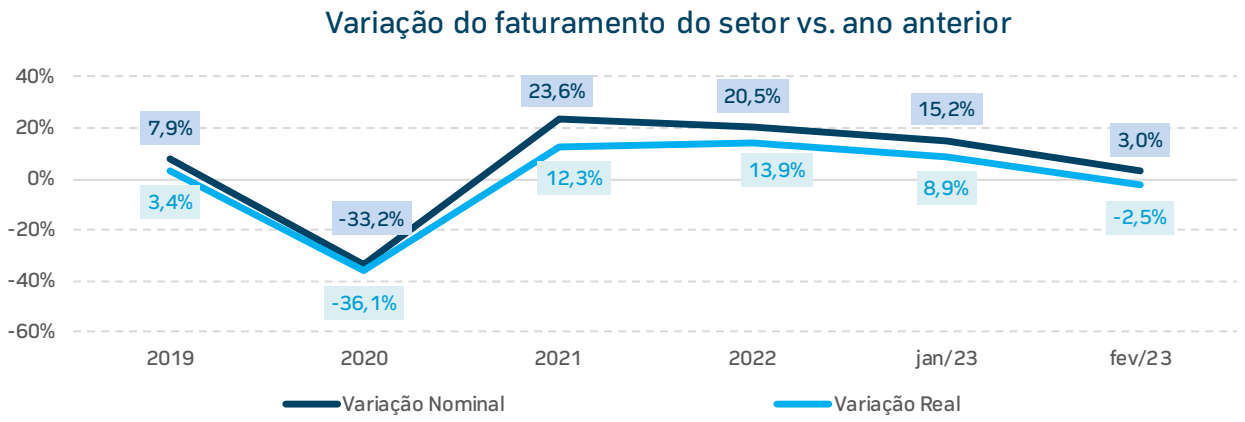
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 3,0% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve diminuição de 2,5%

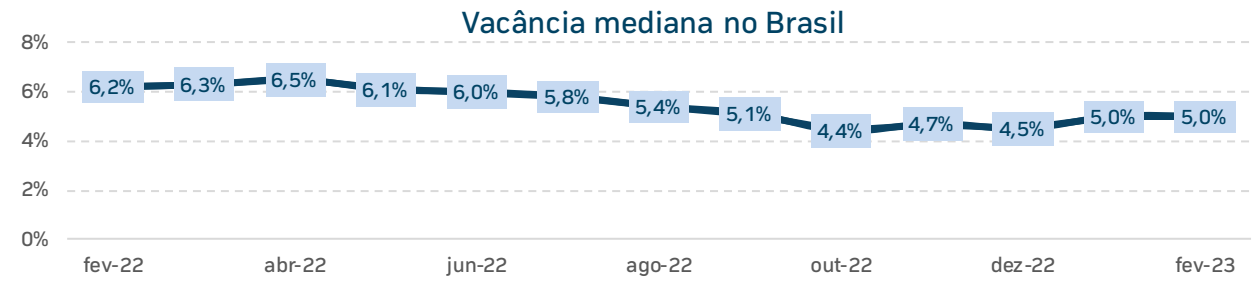
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), 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
Fev/23	5,0%	5,3%	3,3%	4,7%	5,6%
Jan/23	5,0%	7,5%	2,4%	4,3%	5,6%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de março de 2023, que reflete os resultados de fevereiro de 2023 do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

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

	Vendas (fev-23/22)	Vacância (fev-23)
Shopping Bonsucesso	7,5%	7,7%
Parque Shopping Maia	25,3%	11,3%
FIGS11	**15,5%**	**9,7%**

Fonte: General Shopping

Comercialização

(i) Bonsucesso: encerrou o mês com 7,7% da ABL vaga, sem alteração em relação ao mês anterior.

(ii) Parque Maia: encerrou o mês com 11,3% da ABL vaga vs. 11,4% em janeiro. A movimentação que levou a esta redução foi a entrada da Capodarte (50 m²).

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

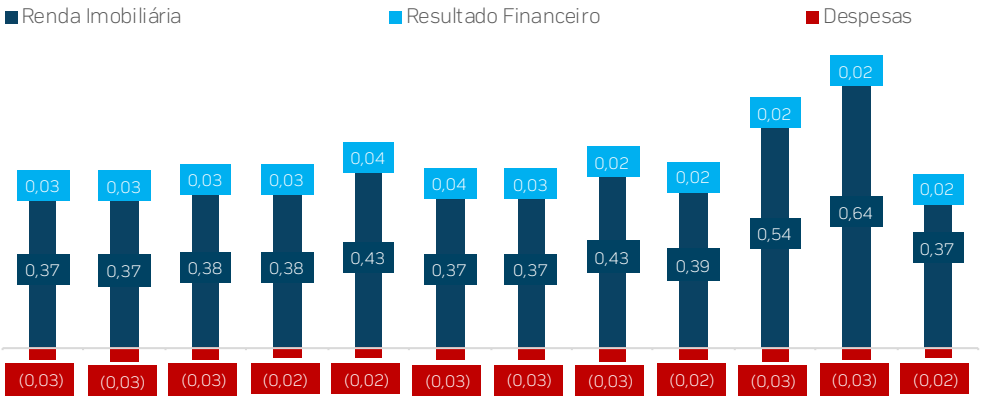
O Fundo distribuirá R$ 0,39 / cota como rendimento referente ao mês de março de 2023, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 0,93 / cota.

O pagamento será realizado em 17 de abril de 2023 aos detentores de cota em 31 de março de 2023. 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	mar-23	R$ / Cota	2023	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**1.093.063**	**0,38**	**4.598.155**	**0,54**
Renda imobiliária	1.050.040	0,37	4.421.532	0,52
Receita financeira	43.023	0,02	176.623	0,02
Despesas totais	**(64.329)**	**(0,02)**	**(221.078)**	**(0,03)**
Resultado FIGS11	**1.028.734**	**0,36**	**4.377.077**	**0,51**
Rendimento FIGS11	**1.111.500**	**0,39**	**3.334.500**	**0,39**

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	Média 12m
Resultado Total	0,37	0,37	0,39	0,39	0,45	0,38	0,38	0,42	0,39	0,54	0,64	0,36	0,42
Rendimento	0,37	0,37	0,40	0,37	0,37	0,37	0,38	0,39	0,42	0,39	0,39	0,39	0,38
Resultado Acumulado	0,47	0,47	0,45	0,48	0,55	0,56	0,56	0,59	0,56	0,71	0,95	0,93	-

LIQUIDEZ

FIGS11	mar-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	3,04	7,96	43,60
Giro (em % do total de cotas)	2,3%	5,9%	30,1%
Valor de mercado			**R$ 136 milhões**
Quantidade de cotas do Fundo			**2.850.000 cotas**

Fonte: Hedge / Economática / B3

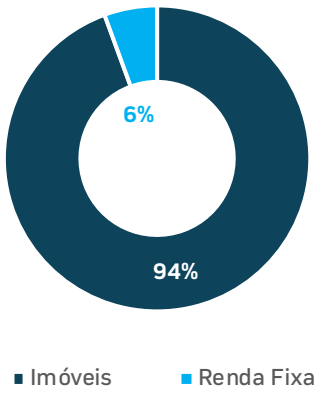
RENTABILIDADE

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$ 47,70**.

FIGS11	mar-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**47,59**	**50,39**	**54,49**	**100,00**
Renda Acumulada	0,8%	2,4%	8,4%	71,6%
Ganho de Capital Líq.	0,2%	-5,3%	-12,5%	-52,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,0%	-3,0%	-4,2%	32,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	11,6%	-11,4%	-4,2%	2,9%
% CDI Líquido	**101%**	**-**	**-**	**32%**
Retorno Total Bruto	**1,1%**	**-3,0%**	**-4,0%**	**19,3%**
IFIX	**-1,7%**	**-3,7%**	**-0,7%**	**93,1%**
% IFIX	**-**	**-**	**-**	**21%**

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	27,9 mil m²	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 Kubitscheck de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP

Fotos: Maurício Moreno.

FICHA TÉCNICA: PARQUE SHOPPING MAIA

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
36,5%	33,5 mil m²	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)

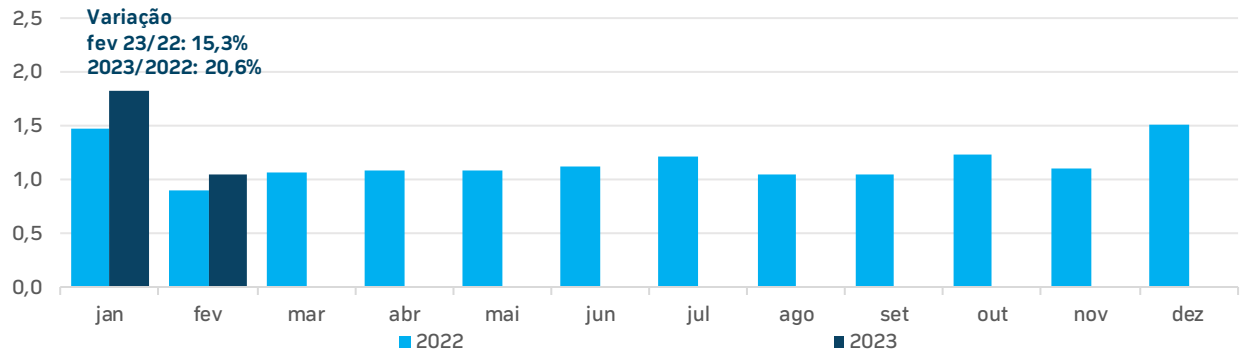
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de fevereiro, comparados com o mesmo período de 2022. 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$ 1,0 milhão, o que representa um crescimento de 15,3% vs. o realizado em fevereiro de 2022. No ano, o resultado operacional acumula crescimento de 20,6% vs. o mesmo período de 2022.

FIGS11	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acumulado fev-23	Acumulado fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.214.575	1.268.553	-4%	3.007.763	3.208.801	-6%
Aluguel complementar faturado	70.936	35.007	103%	449.993	338.064	33%
Aluguel quiosques/stands	112.435	128.706	-13%	233.010	217.477	7%
Descontos / carências / cancelamentos	(173.601)	(197.638)	-12%	(381.013)	(574.725)	-34%
Inadimplência	(100.706)	(212.418)	-53%	(320.863)	(600.326)	-47%
Outras receitas	7.407	5.084	46%	15.097	11.604	30%
Receitas totais	**1.131.045**	**1.027.295**	**10%**	**3.003.987**	**2.600.896**	**15%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(220.069)	(211.372)	4%	(442.664)	(426.712)	4%
Outras despesas	(97.690)	(87.083)	12%	(162.702)	(177.296)	-8%
Despesas totais	**(317.759)**	**(298.455)**	**6%**	**(605.367)**	**(604.008)**	**0%**
Resultado operacional (NOI)	**813.286**	**728.840**	**12%**	**2.398.620**	**1.996.888**	**20%**
Resultado estacionamento	237.443	182.782	30%	482.698	392.737	23%
NOI + estacionamento	**1.050.729**	**911.621**	**15%**	**2.881.318**	**2.389.625**	**21%**
Benfeitorias	(1.244)	-	-	(74.034)	(5.475)	1252%
Resultado não operacional	(689)	10.919	-	(2.805)	16.042	-
Fluxo de caixa total	**1.048.796**	**922.541**	**14%**	**2.804.479**	**2.400.192**	**17%**

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R$ MILHÕES, 36,5% DE CADA SHOPPING)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI consolidado (resultado operacional), incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2022. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

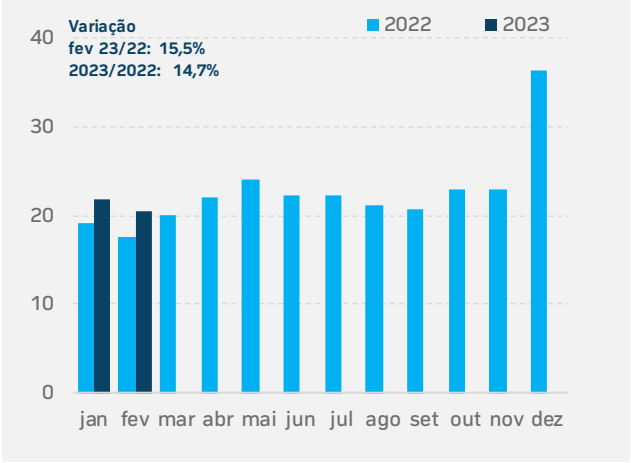
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com o ano de 2022. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

No mês de fevereiro, as vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 15,5% em relação a fevereiro de 2022. No acumulado do ano, as vendas estão 14,7% acima do realizado no mesmo período de 2022.

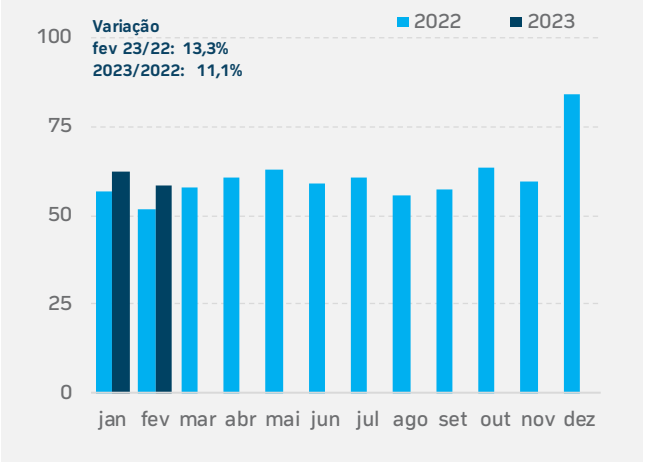
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2022. No mês, o fluxo de veículos foi 13,3% superior ao observado em fevereiro de 2022. No ano, o fluxo está 11,1% acima do mesmo período de 2022.

A vacância do Fundo encerrou o mês em 9,7% da ABL vaga, sem alteração em relação ao mês anterior.

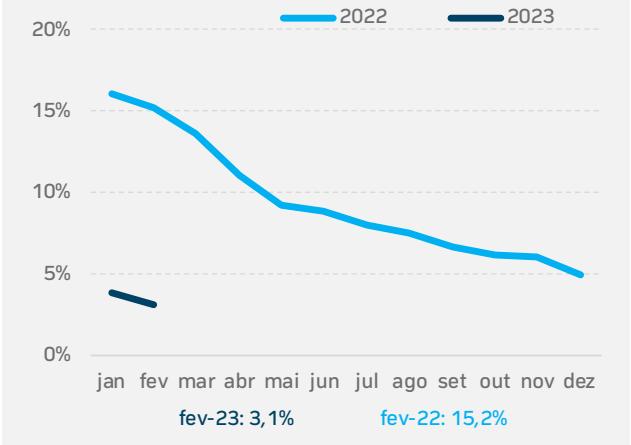
VENDAS (R$ MM)



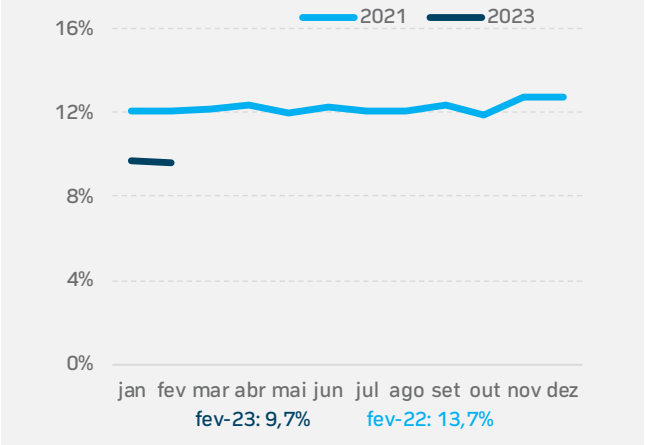
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2022	Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

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.

hedge.
INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br