

# General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

NOVEMBRO DE 2021

Relatório Gerencial

## 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.

**COTA PATRIMONIAL****R\$ 94,40****COTA DE MERCADO****R\$ 49,55****VALOR DE MERCADO****R\$ 141 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****16.725****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 para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

**Cadastre-se**

## 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

Em novembro tivemos mais um mês difícil para os mercados financeiros, marcado pelo nervosismo em relação às questões fiscais, principalmente no que tange ao teto de gastos do governo e à ameaça de desrespeitá-lo representada pela PEC dos Precatórios, que atravessou o mês em discussão no Congresso junto com o novo sistema de suporte financeiro para a população carente, batizado de Auxílio Brasil. Essas questões devem sair de cena agora após serem aprovadas pelo Senado em 01/12, e com isso devemos ter uma melhora nos mercados em dezembro.

Outro ponto que contribuiu para o comportamento negativo dos mercados em novembro foi o surgimento, na África do Sul, de uma nova variante da COVID-19, batizada de Ômicrom. Essa variante segue sendo estudada em detalhes, mas, assim como as últimas variantes que surgiram, as informações preliminares apontam para um alto nível de transmissibilidade, mas com sintomas moderados para o infectado. Caso isso se confirme, teremos novas medidas de restrição à mobilidade, como alguns países já anunciaram (Áustria, Holanda, etc) e com isso um impacto forte naqueles setores que dependem de mobilidade, como companhias aéreas e hospitalidade, mas isso deve ser transitório e rapidamente teremos a volta à normalidade.

Como dito acima, questões políticas, fiscais e a nova variante fizeram com que tivéssemos um péssimo mês para a bolsa (-1,53%) e também para o IFIX (-3,64%). Para os FIIs, em especial, pesa a insegurança dos mercados em relação ao nível em que deve estar a taxa Selic ao fim do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central. Após muita volatilidade durante o mês, ao nos aproximarmos do fim de novembro, o consenso parece indicar que teremos mais um aumento de 150bps na última reunião do ano em 07 e 08/12, chegando, portanto, a uma Selic de 9,25%, encerrando o fim do ciclo entre 10,50% e 11,50%. Os sinais de algo parecido com isso estão presentes nos mercados, e isso torna-se evidente quando vemos a inversão da inclinação da curva de juros para os anos mais à frente. O Brasil foi o país que promoveu o ajuste mais severo e rápido em sua política monetária, e só agora que as economias mais avançadas começam a iniciar o *tapering*, que vai retirar estímulos financeiros dos mercados antes que os bancos centrais promovam um aumento de juros, enquanto nós nos aproximamos de uma definição para o fim do nosso ciclo de alta para a Selic. Em nossa opinião, assistiremos a uma melhora dos mercados. Explicando melhor, o mercado acionário brasileiro talvez tenha sido aquele que teve o pior desempenho durante 2021 e isso também vale para os FIIs; agora que finalmente fizemos o *catch up* e a política monetária venha a se estabelecer à frente da inflação, que vai ser exatamente a nossa situação em janeiro ou fevereiro, esperamos uma melhora dos mercados e uma valorização do real em relação ao dólar, que aliás também teve um mês nervoso em novembro, mas terminou praticamente inalterado a R\$ 5,6239/USD.

Pode parecer incoerente, mas, justamente porque o mercado vive de expectativas, nós acreditamos que estamos começando a ver elementos que nos tornam mais otimistas. Quando olhamos a questão fiscal, embora seja muito ruim depender de casuísmos para driblar o teto de gastos e, na prática, furar efetivamente esse teto, que representa uma âncora fiscal para o país, o que foi votado foi o possível para acomodar a situação que se apresentou quando houve a decisão de lançar o Auxílio Brasil no valor de R\$ 400, mas a verdade é que no campo fiscal estamos terminando o ano muito melhor do que imaginávamos no começo do ano e poucos países, talvez nenhum outro, possui uma política fiscal que preveja um teto de gastos para amarrar os devaneios orçamentários de seus políticos, portanto, foi muito ruim furar o teto, mas nada que nos traga uma situação de descontrole eminente no campo fiscal.

Com relação ao aperto monetário, promovido pelo BACEN, sem dúvida sua intensidade foi muito maior do que esperávamos quando esse ciclo se iniciou, mas o fato é que a pandemia nos trouxe uma situação tão inusitada que o BACEN baixou os juros de forma muito intensa e rápida, levando a Selic a 2% no ápice da crise sanitária e suas consequências para os diversos setores da economia e talvez tenha demorado demais a alterar esse status. Dessa forma, a nossa curva de juros ficou muito para trás da inflação: chegamos a ter juros negativos ao redor de 4%, o que sem dúvida foi muito agressivo para um país com a situação fiscal que o Brasil tem. O ajuste que o BACEN promoveu foi constante e expressivo e vamos provavelmente chegar a uma Selic ao redor de 11%, que levará o juro real no Brasil para um nível próximo de 5%, um patamar que fará com que tenhamos baixo ou nenhum crescimento no PIB em 2022, mas trará uma nova ancoragem para a economia brasileira e com isso as expectativas criadas trarão benefícios para os mercados financeiros nesse fim de ano e em 2022, apesar do ano eleitoral.

Com relação às eleições, com as prévias do PSDB indicando que o candidato do partido será João Doria e o lançamento da candidatura de Sergio Moro pelo Podemos, fechamos o quadro das principais candidaturas para o pleito de 2022. Sinceramente, embora políticas populistas sempre representem um risco para os mercados, como inclusive temos visto recentemente, não acreditamos que as eleições sejam um fator de risco muito grande, pelo menos nesse quadro de candidaturas que temos hoje.

Agradecemos mais uma vez a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

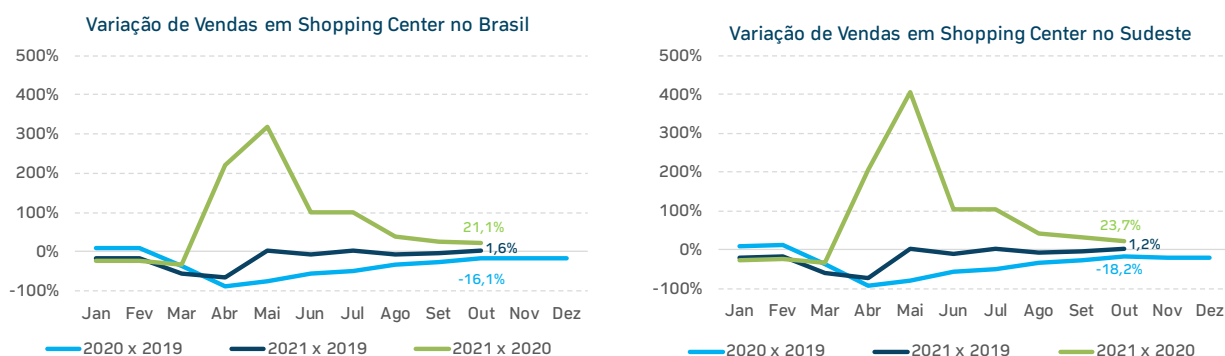
## SHOPPING CENTERS

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de outubro, que impactaram os resultados dos shoppings centers em novembro.

Em outubro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 21,1% em relação a outubro de 2020. Quando comparamos as vendas de outubro de 2021 versus outubro de 2019, observamos um crescimento, em termos nominais, de 1,6% neste indicador.

Já na região Sudeste, onde se localizam os ativos do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 23,7% em relação a outubro de 2020. Em relação a outubro de 2019, observamos uma variação positiva de 1,2%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portando, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



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. Houve uma melhora de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional. Esta variação foi puxada pelas reduções nas regiões do Sudeste e Centro-Oeste. Já a região Sul e Norte/Nordeste, apresentaram aumento de vacância no período, conforme detalhado abaixo.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Out/21	6,1%	8,3%	3,7%	4,8%	15,6%
Set/21	6,5%	7,7%	6,3%	5,5%	10,6%

Fonte: Abrasce

### General Shopping Ativo e Renda FII

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de novembro de 2021, que reflete o resultado de outubro de 2021 do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

Em outubro, os ativos do Fundo apresentaram variação positiva de vendas de 15,5% em relação a outubro de 2020, sendo que no Shopping Bonsucesso a variação foi de 8,0%, e no Parque Shopping Maia de 25,7%. Quando comparamos as vendas de outubro 2021 versus outubro de 2019, as vendas do Fundo apresentaram crescimento de 17,4%, sendo variações positivas neste indicador de 10,0% no Shopping Bonsucesso e de 27,4% no Parque Maia.

Em termos de vacância, o Shopping Bonsucesso encerrou o mês com 7,8% da área vaga, já o Parque Maia terminou com 15,4%. Assim, a vacância consolidada do Fundo em outubro ficou em 11,9%.

Por fim, temos com um dos principais destaques do mês, a contínua queda do indicador de inadimplência líquida dos últimos 12 meses. Apesar de ainda estar acima do patamar pré-pandemia, a inadimplência líquida 12 meses encerrou o mês de outubro em 18% vs. o pico de 37% em fevereiro de 2021.

Em outubro, o resultado do fundo, foi de R\$ 0,34 / cota, enquanto o rendimento anunciado foi de R\$0,32 / cota. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,34 / cota.

A Planilha de Fundamentos do Fundo pode ser acessada através do seguinte [link](#), para melhor análise.

## DESEMPENHO DO FUNDO

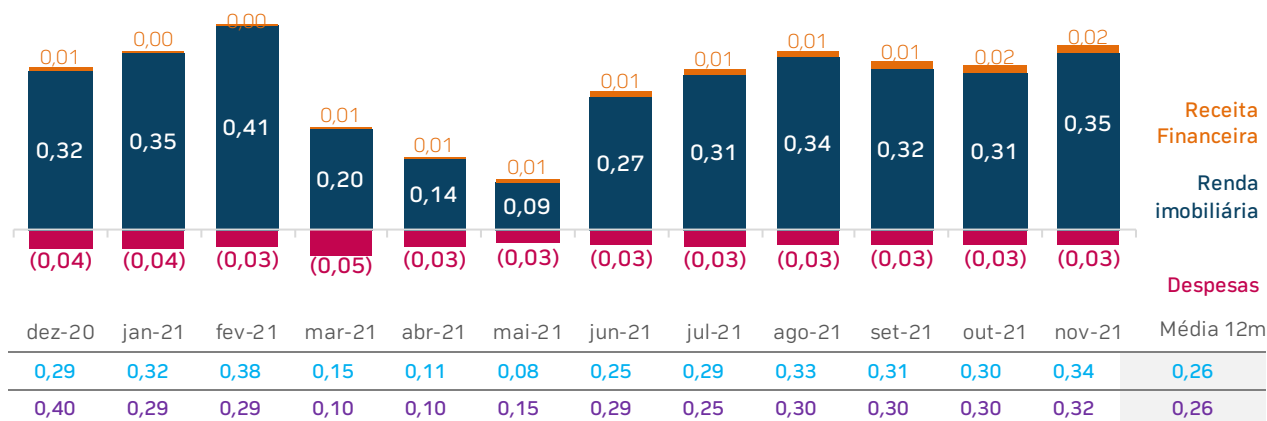
### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,32 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2021, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14/12/2021 aos detentores de cota em 30/11/2021. 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	nov-21	2021	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>1.048.581</b>	<b>9.120.847</b>	<b>10.036.540</b>
Renda imobiliária	994.676	8.797.393	9.698.325
Receita financeira	53.905	323.454	338.216
<b>Despesas totais</b>	<b>(80.012)</b>	<b>(1.034.723)</b>	<b>(1.135.586)</b>
<b>Resultado</b>	<b>968.569</b>	<b>8.086.123</b>	<b>8.900.954</b>
<b>Rendimento</b>	<b>912.000</b>	<b>7.666.500</b>	<b>8.806.500</b>
<b>Resultado mensal / cota</b>	<b>0,34</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>
<b>Rendimento mensal / cota</b>	<b>0,32</b>	<b>0,24</b>	<b>0,26</b>

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

## LIQUIDEZ

FIGS11	nov-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,88	68,71	75,77
<b>Valor de mercado</b>			<b>R\$ 141,2 milhões</b>
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>			<b>2.850.000 cotas</b>

Fonte: Hedge / Economática / B3

## RENTABILIDADE

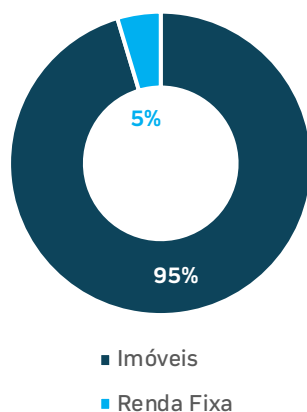
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 49,55** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,40**.

FIGS11	nov-21	2021	12 meses	Início*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>54,94</b>	<b>66,20</b>	<b>63,00</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,5%	4,2%	4,8%	65,6%
Ganho de Capital Líq.	-9,8%	-25,2%	-21,3%	-50,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-9,3%	-21,4%	-17,0%	24,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-70,7%	-23,4%	-17,0%	2,6%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-21,0%</b>	<b>-16,6%</b>	<b>15,1%</b>
<b>IFIX*</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>80,4%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19%</b>

\*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Economática/ B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

## FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

<b>Participação</b> <b>36,5%</b> do shopping Bonsucesso	<b>ABL Total</b> <b>27.851 m<sup>2</sup></b>	<b>Inauguração</b> <b>Maio de 2006</b>	<b>Operador</b> <b>General Shopping</b> <b>Outlets do Brasil</b>
---	---	---	--

**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: PARQUE SHOPPING MAIA

<p><b>Participação</b> 36,5% do Parque Shopping Maia</p>	<p><b>ABL Total</b> 33.324m<sup>2</sup></p>	<p><b>Inauguração</b> Abril de 2015</p>	<p><b>Operador</b> General Shopping Outlets do Brasil</p>
--	---	---	---

**Principais Operações:** C&A, Daiso, Kalunga, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, Centauro, Tok & Stok, 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 DOS SHOPPINGS (BASE CAIXA)

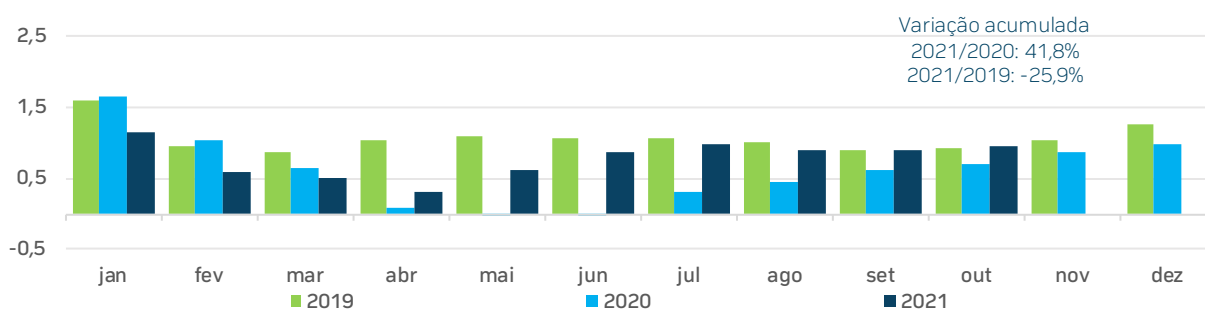
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de outubro, comparados com o mesmo período de 2020. 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\$ 957 mil. No ano, o NOI + Estacionamento acumula crescimento de 42% sobre igual período do ano anterior.

FIGS11	Realizado out-21	Realizado out-20	Varição vs. out-20	Acumulado out-21	Acumulado out-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.178.915	954.044	24%	11.406.500	10.607.850	8%
Aluguel complementar faturado	42.939	23.652	82%	524.303	434.188	21%
Aluguel quiosques/stands	92.366	74.848	23%	797.610	790.973	1%
Descontos / carências / cancelamentos	(180.660)	(187.294)	-4%	(1.930.997)	(1.520.347)	27%
Inadimplência	(172.453)	(186.575)	-8%	(2.094.715)	(3.903.979)	-46%
Outras receitas	6.812	26.616	-74%	104.555	134.093	-22%
<b>Receitas totais</b>	<b>967.920</b>	<b>705.291</b>	<b>37%</b>	<b>8.807.256</b>	<b>6.542.778</b>	<b>35%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(164.874)	(132.775)	24%	(1.871.136)	(1.738.819)	8%
Outras despesas	(99.068)	(102.767)	-4%	(770.380)	(634.090)	21%
<b>Despesas totais</b>	<b>(263.942)</b>	<b>(235.542)</b>	<b>12%</b>	<b>(2.641.517)</b>	<b>(2.372.909)</b>	<b>11%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>703.979</b>	<b>469.749</b>	<b>50%</b>	<b>6.165.740</b>	<b>4.169.869</b>	<b>48%</b>
Resultado estacionamento	252.949	226.564	12%	1.594.266	1.303.960	22%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>956.927</b>	<b>696.313</b>	<b>37%</b>	<b>7.760.006</b>	<b>5.473.829</b>	<b>42%</b>
Benfeitorias	(69.273)	(17.829)	289%	(911.575)	(610.226)	49%
Resultado não Operacional	-	(8.980)	-100%	6.772	7.445	-9%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>887.654</b>	<b>669.505</b>	<b>33%</b>	<b>6.855.202</b>	<b>4.871.048</b>	<b>41%</b>

Fonte: Hedge / General Shopping

## HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



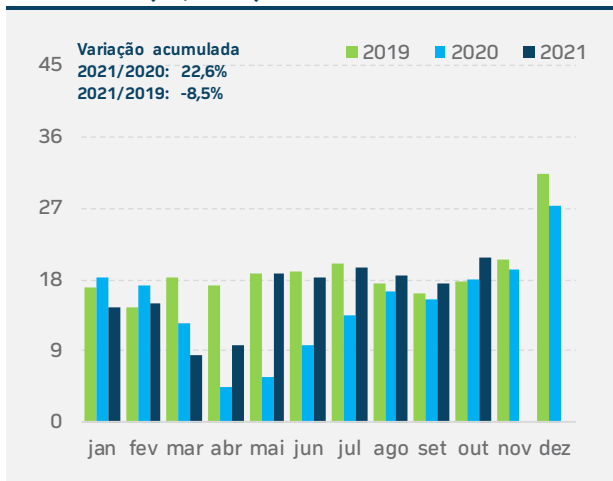
Fonte: Hedge / General Shopping

## INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

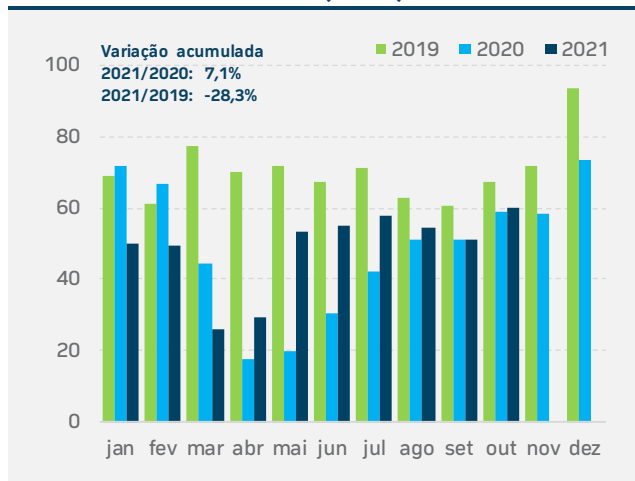
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês de outubro, as vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 15,5% em relação a outubro de 2020. Em relação a 2019, a variação neste indicador foi de 17,4%.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2020. No mês, o fluxo de veículos foi 1,6% superior ao observado em outubro do ano anterior. Em relação a 2019, a variação neste indicador foi de -10,3%.

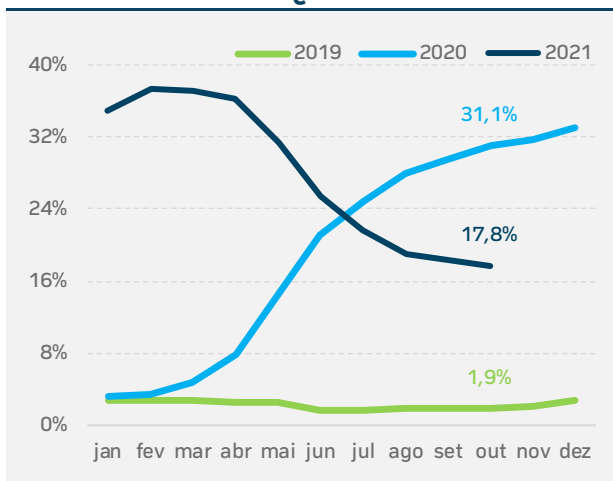
### VENDAS (R\$ MM)



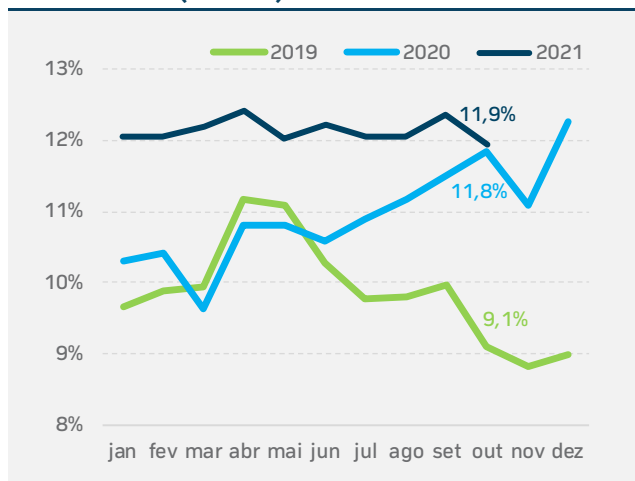
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



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

## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

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](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.



# hedge.

INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)