

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

JANEIRO DE 2022

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\$ 99,63****COTA DE MERCADO****R\$ 55,50****VALOR DE MERCADO****R\$ 158 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****16.506****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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de janeiro trouxe, além de muita chuva, uma reversão das tendências que observamos em dezembro: as ações apresentaram expressiva recuperação de 6,98% e os FII tiveram uma queda de quase 1%, sem falar no real que finalmente se valorizou, com alta de 4,83%. Acreditamos que esses movimentos, de certa forma, estavam sinalizados no final do ano passado. Com o aumento significativo dos juros promovido pelo BACEN, em algum momento os investidores internacionais iriam olhar para o Brasil com mais entusiasmo. E foi exatamente isso que aconteceu, com o fluxo de investidores estrangeiros para a bolsa brasileira atingindo R\$ 32,49 bilhões, o segundo maior valor mensal dos últimos dez anos.

Bolsa para cima e dólar para baixo. O ponto dissonante foi o comportamento do IFIX, que se desvalorizou 0,99% em um ambiente bastante favorável, visto que o fim do ciclo de aperto monetário se aproxima, com a sinalização clara do COPOM no começo de fevereiro de que vai diminuir o ritmo de ajuste da sua política monetária e que começará a pensar mais na inflação de 2023, cujas expectativas estão bem próximas da meta de 3,25% segundo a FOCUS. Aqui cabe uma ressalva: sem dúvida o comportamento do IFIX foi impactado por uma decisão, a nosso ver bastante equivocada, do colegiado da CVM, ao mudar seu entendimento em relação aos critérios que os administradores de FII deveriam adotar em sua política de distribuição de dividendos. Esse assunto está endereçado em artigo preparado pela nossa equipe, publicado no portal Brazil Journal e que pode ser acessado em [Fundos Imobiliários: coragem para reduzir a \(in\)segurança regulatória](#). Esperamos que o Colegiado da CVM tenha a grandeza de aceitar as críticas que vêm sendo feitas a essa posição e retomar o entendimento que o mercado e a própria CVM, em decisões anteriores, sempre explicitou. Cabe lembrar que todos os auditores que examinaram as demonstrações financeiras dos FII ao cabo de seu exercício fiscal, também validaram a política de distribuição vigente, que está explícita na lei 8.668 que criou os Fundos de Investimento Imobiliário em 1993. Aprofundando um pouco mais esse tema, vemos com muita preocupação essa questão de o colegiado revisar posições já estabelecidas em decisões do colegiado ocorridas em anos anteriores. Não podemos instalar um clima de insegurança regulatória no mercado de capitais. Não faz muito tempo vimos esse mesmo colegiado, com apenas três membros à época da decisão, deliberar sobre a questão do voto em situação de conflito de interesse nas assembleias dos FII, alterando o entendimento anterior, estabelecido em decisões do colegiado ocorridas há quase dez anos. Acreditamos que se deve respeitar o que o colegiado da CVM em formações anteriores deliberou ou caso a evolução de alguma matéria necessite de revisão, que isso se faça através do debate com o mercado, respeitando sempre as práticas que estavam em vigor, estabelecendo um período de transição e, se for o caso, definindo uma data para o início da nova orientação. Não podemos esquecer, com relação à distribuição de dividendos, que, há dez anos, tínhamos 30.000 investidores em FII e hoje estamos próximos de 1.600.000 investidores. Esses mais de 1.550.000 de investidores que passaram a ter FII nos seus portfólios compraram uma política de investimento com uma distribuição de dividendos diversa dessa que a CVM quer implementar a partir dessa deliberação de seu colegiado. Portanto, foram induzidos a erro. Por fim, parece-nos que devemos rediscutir a própria lei 8.668, que caminha para completar 30 anos e precisa ser aperfeiçoada.

No campo externo, o FED (Banco Central Americano) acentuou ainda mais a mudança de direção que pretende implementar na condução da sua política monetária. O mercado agora já precifica um início da alta dos juros para março e entre cinco e sete aumentos em 2022, podendo encerrar o ano ao redor de 1,75%. Tivemos um forte aumento de volatilidade nas bolsas internacionais com essa sinalização mais dura para os juros. Os títulos de 10 anos do FED chegaram a voltar para níveis próximos a 1,90%, patamar mais alto dos últimos 2 anos, e o BOE (Banco Central da Inglaterra) promoveu seu segundo aumento de taxas consecutivo. Espera-se, inclusive, que o BCE (Banco Central da União Europeia) comece a subir juros apenas no segundo semestre, aplicando talvez dois ou três aumentos de juros ainda em 2022. Com isso vemos que, de forma generalizada, exceção feita à China, a quase totalidade das economias do mundo estão ou vão promover um ciclo de aperto na sua política monetária para segurar a inflação mais alta das últimas décadas, decorrente do aumento dos preços da energia e das commodities e outras matérias primas nos últimos dois anos, principalmente como consequência da interrupção de várias cadeias produtivas pela pandemia da COVID-19.

No campo político as pesquisas continuam a mostrar uma intenção de voto polarizada entre o atual presidente Jair Bolsonaro e o ex-presidente Lula. Acreditamos que a eleição ainda não seja a matéria que mais impacta o mercado financeiro no atual momento. As questões fiscais são o ponto focal hoje. Passam por essa discussão um eventual aumento de certas categorias do funcionalismo público, a questão da reforma tributária e a

discussão sobre a redução/congelamento dos impostos que incidem sobre os combustíveis. Sem dúvida a partir de março teremos um direcionamento maior de qual será a condução que o governo vai dar ao manejo da política fiscal nesse último ano de Jair Bolsonaro à frente do executivo, no atual mandato.

Tivemos alguns dados positivos no campo econômico, com destaque para a divulgação do superávit primário do governo em 2021, de R\$ 64,73 bilhões ou 0,75% do PIB, o primeiro em oito anos. Esse número foi uma surpresa muito positiva. Sabe-se que as receitas seguem a inflação de perto, portanto existe uma contribuição da alta da inflação nesse resultado. No entanto, há também um componente de redução significativa de despesas decorrentes do combate a COVID-19: redução de gastos de pessoal, pois não houve reajuste salarial a servidores públicos e um crescimento menor nas emissões de benefícios previdenciários em função da reforma da previdência. Sabemos que esses números não se repetirão em 2022, afinal a inflação deve cair e o PIB provavelmente ficará estável, mas o resultado foi muito positivo e com certeza dá um certo alívio nas contas públicas.

Embora tenhamos uma preocupação com o equilíbrio fiscal das contas públicas e saibamos que com juros ao redor de 12%, que deve ser a nossa realidade ao final do ciclo de aperto monetário implementado pelo BACEN, o juro real vai estar perto de 6%. Acreditamos que a bolsa brasileira está barata, principalmente quando analisamos medidas como a relação preço/lucro, hoje em 7,5 vezes quando na média dos últimos anos essa relação fica ao redor de 11,5 vezes. Também cabe destacar a forte presença na bolsa brasileira de ações do setor financeiro e de *commodities* que tem um momento muito positivo em 2022. Importante destacar que achamos que os FII estão muito descontados e vão começar uma recuperação muito positiva quando houver uma clareza maior a respeito de qual vai ser o juro terminal desse ciclo de aperto, quando provavelmente vai ter início a especulação a respeito de quando se inicia um ciclo de suavização na política monetária. Não resta dúvida de que os imóveis lastro de vários FII estão notadamente abaixo do respectivo custo de reposição o que torna os chamados "FII de tijolo" uma excelente oportunidade de investimento. Por outro lado, com os juros voltando a dois dígitos e provavelmente estabilizando ao redor de 12% a.a. devemos ter excelentes oportunidades de investimento também no segmento de FII de CRI e com isso os portfólios bem diversificados dos FOFII devem ter bons retornos no ano.

Para encerrar, continuamos com uma visão mais positiva para os mercados, principalmente ações e FII, notadamente porque a preocupação com o equilíbrio fiscal existe, mas os resultados nesse quesito foram melhores do que se previam no início de 2021 e também porque o Brasil, através do BACEN, promoveu o ajuste na sua política monetária de forma rápida e antecipada em relação às principais economias do mundo, se credenciando portanto a receber investimentos, seja pela atratividade de suas empresas seja pelo juro real elevado que permite o *carry trade* e ajuda a valorizar o real, contribuindo para a derrubada da inflação a partir da segunda metade do ano e seguramente em 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

Censo brasileiro de shopping centers 2021/2021 (Abrasce)

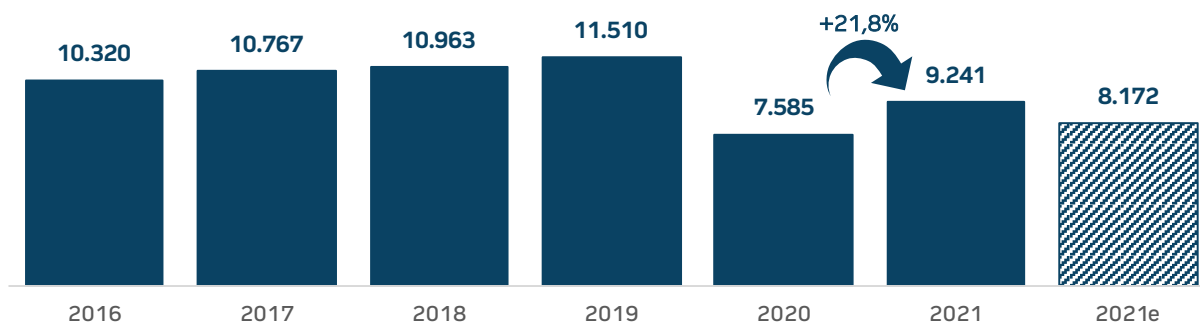
Trazemos nesta edição os principais destaques do Censo brasileiro de shopping centers, publicação anual da Abrasce, que se tornou uma das principais referências de dados e informações da indústria no país.

Após o difícil ano de 2020, marcado pelo início da pandemia e que, por um período, todos os shoppings do país tiveram suas atividades suspensas, o ano de 2021 se iniciou com a expectativa de um processo de retomada baseado na eficácia e velocidade do processo de vacinação, conforme indicamos em nosso relatório gerencial de [janeiro](#) de 2021.

Agora, olhando para trás, é possível afirmar que esta expectativa estava correta. Com exceção dos primeiros meses do ano, impactados por uma segunda onda da pandemia, observamos uma retomada no faturamento do setor a partir de maio e que se seguiu até o final do ano. Cabe lembrar que o processo de vacinação do país avançou significativamente entre o final do segundo e início do terceiro trimestre, como demonstramos em nossos relatórios gerenciais ao longo deste período.

Adicionalmente, como mostramos em janeiro de 2021, a expectativa de faturamento para o ano de 2021 à época era de R\$ 8.172 / m² e, segundo dados do censo de shopping center o faturamento do setor realizado no ano foi de R\$ 9.241 / m², um crescimento de 21,8% em relação ao ano de 2020, conforme detalhado no gráfico abaixo.

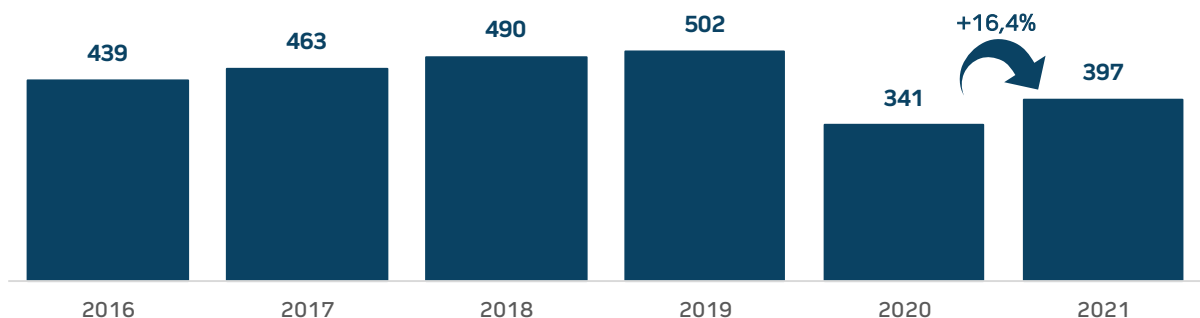
Faturamento do setor por ABL - R\$/m²



Fonte: Abrasce. Valores nominais

Abaixo, trazemos também o histórico do fluxo de visitantes do setor. Como é possível observar, a variação no fluxo foi inferior a variação observada no faturamento.

Fluxo de visitantes (milhões)



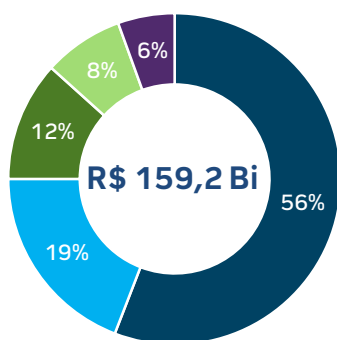
Fonte: Abrasce

Os gráficos acima mostram que tanto o faturamento quanto o fluxo de visitantes ainda estão abaixo dos valores de 2019. Apesar do crescimento, o setor ainda sentiu o impacto da pandemia ao longo do ano, seja

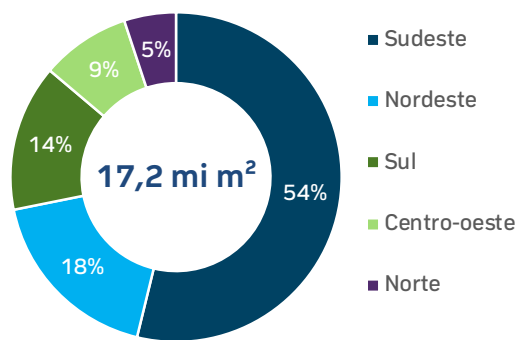
por razões macroeconômicas, com aumento do desemprego, aumento dos juros e redução de crédito, seja ainda por um receio da população no retorno a uma vida normal, considerando as novas variantes da COVID19

Destacamos também a relevância que tem a região sudeste para a indústria, onde estão localizados os imóveis do Fundo.

Faturamento do setor por região



ABL do setor por região



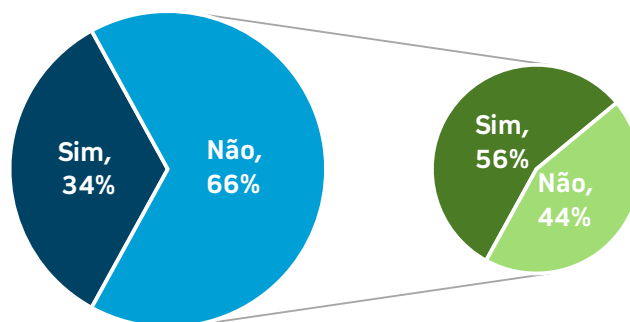
Fonte: Abrasce

Adicionalmente, os ativos que temos em nosso portfólio carregam um histórico de bons resultados e tradição no mercado de Shopping Center do Brasil.

E-commerce

Sem dúvida, os projetos de e-commerce e outras iniciativas digitais foram um dos tópicos mais comentados e questionados ao longo destes anos. E, quanto a isso, o censo da Abrasce trouxe um dado interessante que reproduzimos abaixo. Neste ano, 34% dos empreendimentos disseram ter alguma plataforma de market place já implantada contra 29% em 2020. E, dos 66% que ainda não possuem, 56% pretendem implantar ao longo dos próximos dois anos.

Tem plataforma de Market Place? Pretende implantar?



Fonte: Abrasce

Monitoramento mensal

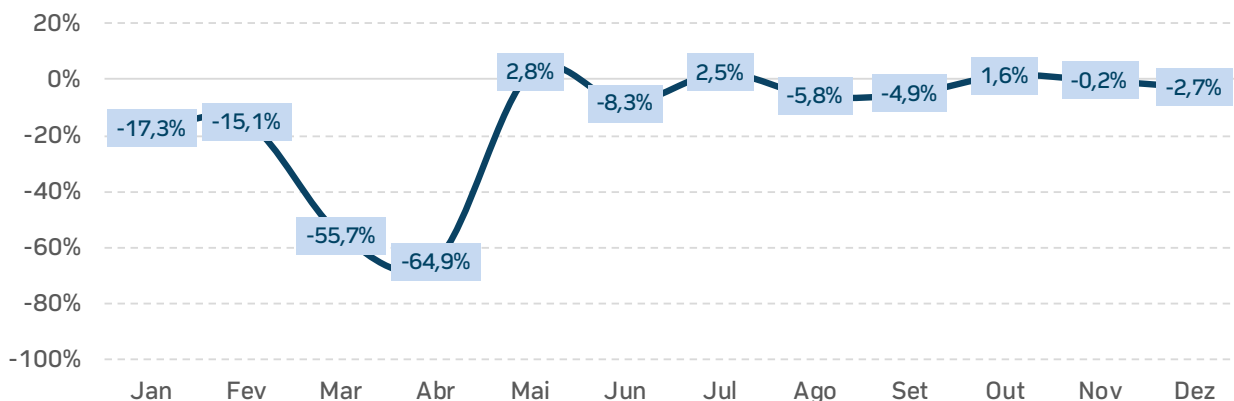
Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de dezembro de 2021, que impactaram os resultados dos shoppings centers em janeiro.

Em dezembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 17,1% em relação a dezembro de 2020. Quando comparamos as vendas de dezembro de 2021 versus dezembro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 2,7% neste indicador.

Conforme mencionamos anteriormente, é possível observar no gráfico abaixo o efeito da segunda onda pandemia no faturamento do setor nos primeiros meses do ano e a recuperação a partir do mês de maio.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (2021 x 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 |
|--------------------|--------|----------------|--------------|---------|------|
| Dez/21 | 6,1% | 7,3% | 6,1% | 5,4% | 4,7% |

Vacância mediana no Brasil ao longo de 2021



Fonte: Abrasce

General Shopping Ativo e Renda FII

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de janeiro de 2022, que reflete o resultado de dezembro de 2021 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 (dez-21/20) | Vendas (dez-21/19) | Vacância (dez-21) |
|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Shopping Bonsucesso | 5,6% | -1,6% | 8,2% |
| Parque Shopping Maia | 37,1% | 10,3% | 16,5% |
| FIGS11 | 19,1% | 3,9% | 12,7% |

Fonte: General Shopping, Hedge.

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 dezembro em 16% vs. o pico de 37% em fevereiro de 2021.

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

Reavaliação dos imóveis do Fundo

Em 29 de dezembro, foi comunicado ao mercado que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE, resultando em valor 5,61% superior ao valor contábil daquela data de referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de 5,31% no valor da cota patrimonial da cota do Fundo naquela data.

Adicionalmente, informamos que os laudos de avaliação dos imóveis estão disponíveis para consulta na página do Fundo. (<https://www.hedgeinvest.com.br/FIGS/>)

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

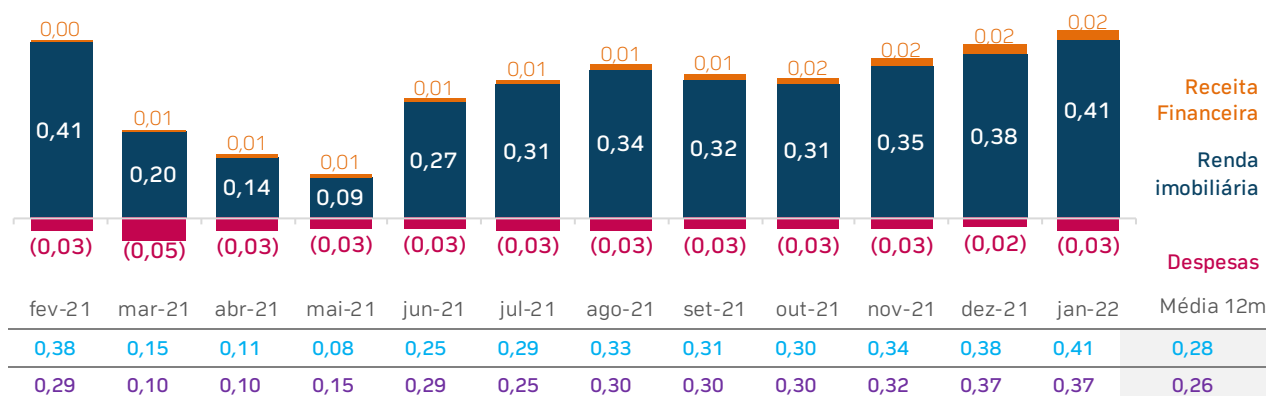
O Fundo distribuirá R\$ 0,37 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2022, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,39 / cota.

O pagamento será realizado em 14/02/2022 aos detentores de cota em 31/01/2022. 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 | jan-22 | 2022 | 12 Meses |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receitas totais | 1.243.911 | 1.243.911 | 10.497.477 |
| Renda imobiliária | 1.176.444 | 1.176.444 | 10.049.955 |
| Receita financeira | 67.467 | 67.467 | 447.522 |
| Despesas totais | (88.433) | (88.433) | (1.079.606) |
| Resultado | 1.155.478 | 1.155.478 | 9.417.871 |
| Rendimento | 1.054.500 | 1.054.500 | 8.949.000 |
| Resultado mensal / cota | 0,41 | 0,41 | 0,28 |
| Rendimento mensal / cota | 0,37 | 0,37 | 0,26 |

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

| FIGS11 | jan-22 | 2022 | 12 Meses |
|-------------------------------------|--------|------|--------------------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 3,20 | 3,20 | 66,82 |
| Valor de mercado | | | R\$ 158,2 milhões |
| Quantidade de cotas do Fundo | | | 2.850.000 cotas |

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

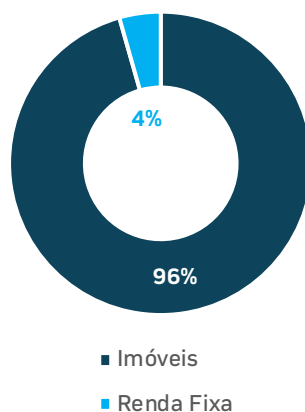
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 55,50** e o valor patrimonial foi de **R\$ 99,63**.

| FIGS11 | jan-22 | 2022 | 12 meses | Início* |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Cota Aquisição (R\$) | 57,70 | 57,70 | 67,05 | 100,00 |
| Renda Acumulada | 0,6% | 0,6% | 4,6% | 66,3% |
| Ganho de Capital Líq. | -3,8% | -3,8% | -17,2% | -44,5% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | -3,2% | -3,2% | -12,9% | 34,8% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | -32,2% | -32,2% | -12,9% | 3,5% |
| Retorno em % CDI Líquido | - | - | - | 43% |
| Retorno Total Bruto | -3,2% | -3,2% | -12,7% | 21,8% |
| IFIX* | -1,0% | -1,0% | -3,6% | 94,2% |
| % IFIX | - | - | - | 23% |

*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Economática/ B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>Participação 36,5% do shopping Bonsucesso</p> | <p>ABL Total 27.851 m²</p> | <p>Inauguração Maio de 2006</p> | <p>Operador General Shopping Outlets do Brasil</p> |
|---|--|--|---|

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>Participação 36,5% do Parque Shopping Maia</p> | <p>ABL Total 33.324m²</p> | <p>Inauguração Abril de 2015</p> | <p>Operador 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)

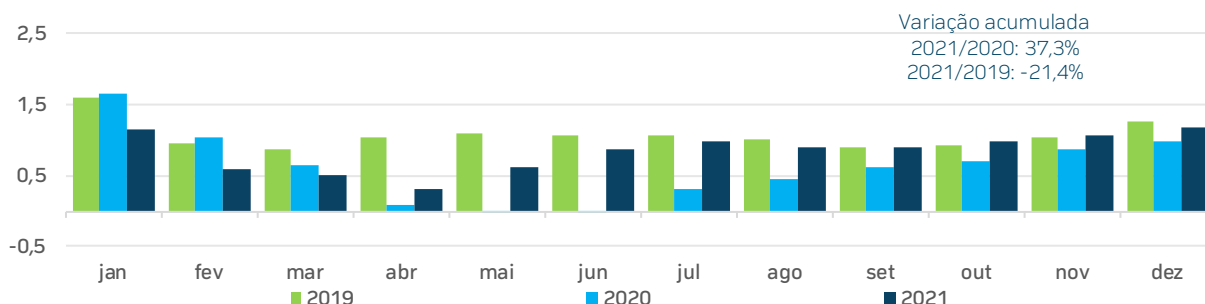
| Mês 1 | Mês 2 | Mês 3 |
|--|---|---|
| Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes | Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 | Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII |

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de dezembro, 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\$ 1,2 milhão. No ano, o NOI + Estacionamento apresentou crescimento de 37% sobre o ano anterior. Em relação ao realizado em 2019, o NOI + Estacionamento apresentou queda de 21%.

| FIGS11 | Realizado dez-21 | Realizado dez-20 | Varição vs. dez-20 | Acumulado dez-21 | Acumulado dez-20 | Varição acum. a/a |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Aluguel mínimo faturado | 1.271.682 | 976.550 | 30% | 13.880.684 | 12.534.938 | 11% |
| Aluguel complementar faturado | 59.369 | 79.411 | -25% | 614.743 | 569.405 | 8% |
| Aluguel quiosques/stands | 162.541 | 98.555 | 65% | 1.125.351 | 968.512 | 16% |
| Descontos / carências / cancelamentos | (310.734) | (143.060) | 117% | (2.523.938) | (1.825.478) | 38% |
| Inadimplência | (73.432) | (103.134) | -29% | (2.159.804) | (4.097.004) | -47% |
| Outras receitas | 7.929 | 14.835 | -47% | 124.924 | 157.651 | -21% |
| Receitas totais | 1.117.354 | 923.158 | 21% | 11.061.960 | 8.308.025 | 33% |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (166.312) | (124.054) | 34% | (2.205.724) | (1.995.647) | 11% |
| Outras despesas | (133.044) | (146.764) | -9% | (1.004.019) | (853.311) | 18% |
| Despesas totais | (299.355) | (270.818) | 11% | (3.209.743) | (2.848.957) | 13% |
| Resultado operacional (NOI) | 817.999 | 652.340 | 25% | 7.852.217 | 5.459.067 | 44% |
| Resultado estacionamento | 364.872 | 314.081 | 16% | 2.187.232 | 1.851.215 | 18% |
| NOI + estacionamento | 1.182.871 | 966.421 | 22% | 10.039.449 | 7.310.282 | 37% |
| Benfeitorias | (169.725) | - | - | (1.108.463) | (616.351) | 80% |
| Resultado não Operacional | (6.427) | 42.005 | - | 33.418 | 69.998 | -52% |
| Fluxo de caixa total | 1.006.719 | 1.008.426 | 0% | 8.964.404 | 6.763.929 | 33% |

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



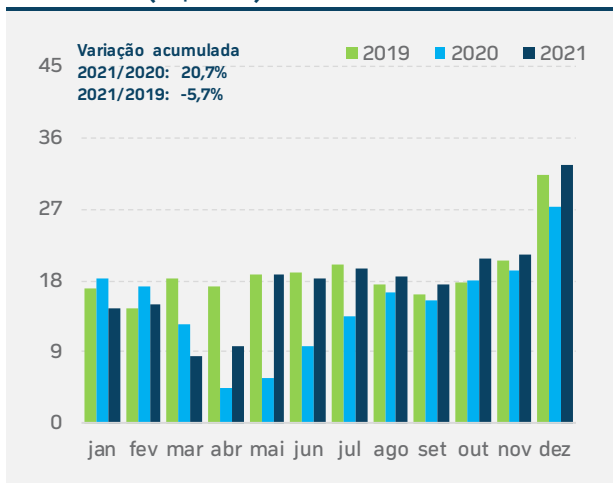
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

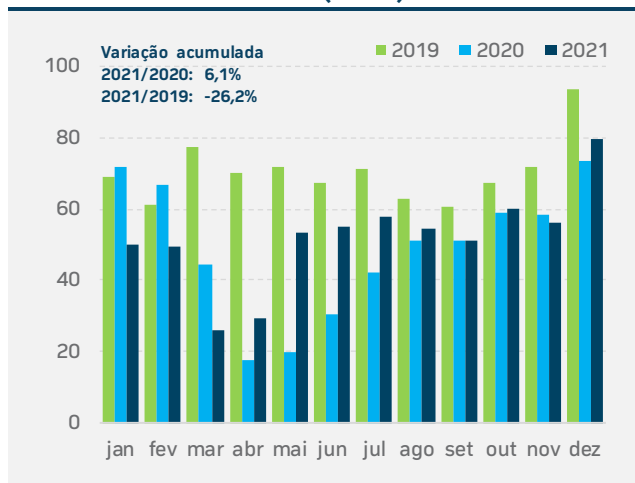
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019.

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 8,1% superior ao observado em dezembro do ano anterior. Em relação a 2019, a variação neste indicador foi de -14,9%.

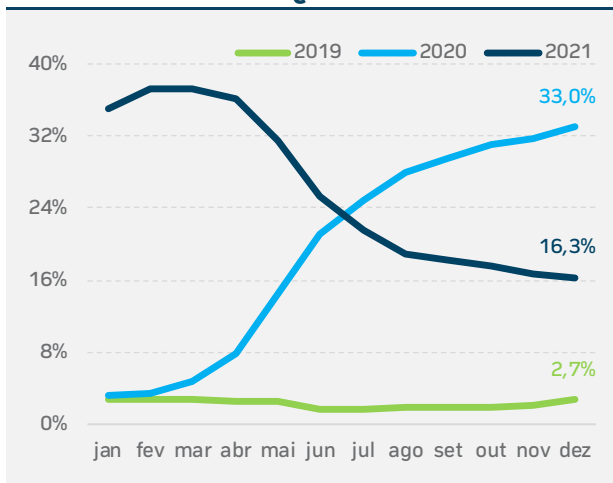
VENDAS (R\$ MM)



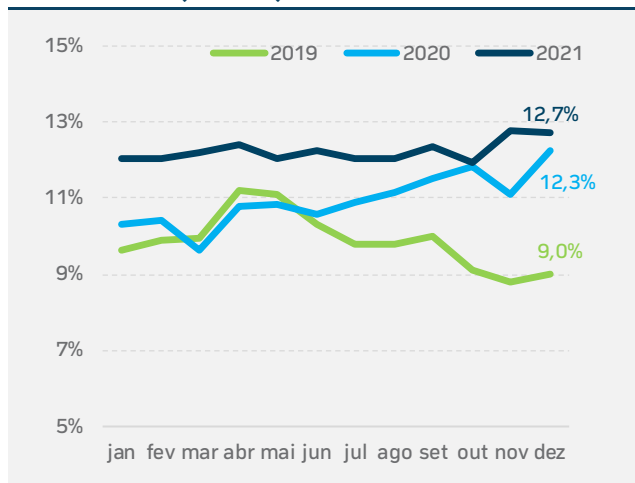
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. 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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br