

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

FEVEREIRO 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\$ 99,49

COTA DE MERCADO

R\$ 53,66

VALOR DE MERCADO

R\$ 153 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

16.381

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

Fevereiro trouxe uma imensa reviravolta nos mercados, dado que a invasão da Ucrânia pela Rússia foi uma grande surpresa. Podemos afirmar que os serviços de inteligência das grandes potências mundiais já vinham apontando para uma movimentação de tropas russas na fronteira com a Ucrânia e que tanto os EUA quanto a liderança do parlamento europeu soltaram vários alertas sobre a iminência de uma invasão da Ucrânia pelas tropas russas, mas poucos acreditavam que em pleno século XXI pudéssemos assistir a um brutal assalto de uma nação a seu vizinho, com total desrespeito à diplomacia e à civilidade, provocando a maior guerra na Europa desde o fim da Segunda Guerra Mundial. Estamos assistindo perplexos a cenas que imaginávamos que não se repetiriam mais depois do fim da guerra fria, e com certeza encerra-se um ciclo de paz e prosperidade no cenário mundial, de modo que podemos terminar esse conflito com uma situação mais parecida com a que tínhamos nos anos 1950 e 1960. O impacto dessa bárbara atitude russa acabará por isolar sua economia e não temos dúvida de que a recessão que a Rússia viverá vai forçá-la a se sentar à mesa de negociações e alguma reversão da situação atual deverá ocorrer. Mas, enfim, não somos especialistas em geopolítica e não estenderemos nossa análise sobre a guerra além desse breve comentário.

A principal consequência econômica de curto prazo, advinda desse novo cenário será a resiliência da inflação. Inicialmente, ao final do ano passado e começo desse ano, a expectativa dos Bancos Centrais tanto aqui como nas principais economias do mundo era de que o choque inflacionário seria transitório. Os gargalos em algumas linhas de produção vinham sendo gradativamente superados, os impactos da alta de preços das commodities começavam a se dissipar e a volta da livre circulação das pessoas na maioria dos países começava a movimentar de forma positiva a economia. No entanto, iniciamos o ano assistindo a uma guinada na política monetária dos principais Bancos Centrais do mundo, liderados pelo FED, Banco Central americano. Ao perceber que a inflação poderia permanecer alta por um período mais longo, principalmente devido à chegada da economia ao pleno emprego e ao longo período em que vigorou uma política monetária excessivamente expansionista, trazendo de volta uma potencial inflação de demanda e não aquela que se imaginava, em grande parte provocada por choques isolados de preços e gargalos de produção, a liderança do BC americano mudou seu discurso e o mercado passou a prever uma alta de juros maior do que a anteriormente precificada, causando a correção de preços, principalmente nas bolsas americanas, a que assistimos no início do ano. O cenário nos parecia mais cuidadoso, no entanto, bastante compreensível e bem administrado. No cenário doméstico, começávamos a ver os resultados positivos do fato de o Banco Central do Brasil ter sido um dos primeiros a promover essa mudança na política monetária e efetivamente implementar um significativo aumento de juros no Brasil. Esse quadro se alterou profundamente com a emergência da invasão da Ucrânia pela Rússia e a inflação ganhou novo impulso, tanto pelo choque de alta nos preços do petróleo pela grande importância da Rússia na produção e exportação de petróleo e seus derivados, quanto pela interrupção de produção na Ucrânia de alguns grãos, principalmente trigo, cevada e milho, bem como do fornecimento de insumos de muita importância para a indústria de fertilizantes, como o potássio. Esse novo cenário traz um paradigma: se por um lado podemos prever que a guerra trará recessão para a Europa e provavelmente baixo crescimento em outras economias em 2022, também sabemos que a alta de preços de commodities e energia fará com que a inflação permaneça alta por um período mais longo ou até tenha mais um repique para cima no curto prazo. O risco aqui é a tão temida estagflação, onde a economia patina e a inflação empina. Dificilmente teremos como fugir dessa situação no curto prazo.

Acreditamos que o Brasil também sofrerá as consequências dessa movimentação no cenário geopolítico mundial. Provavelmente o Banco Central do Brasil será obrigado a subir a Selic para um patamar um pouco mais alto do que o anteriormente pretendido e as expectativas de qual será o juro terminal ao fim desse ciclo de aperto monetário já se moveram de um nível ao redor de 12,25% para algo em torno de 13,25%. Essa movimentação na expectativa dos juros fez com que o IFIX tivesse perdas em fevereiro e o Ibovespa reverteresse o bom desempenho do início do mês, conseguindo terminar com pequena alta de 0,89%, mas nitidamente mudando de trajetória. O destaque positivo foi a grande entrada de investimento estrangeiro no ano para o mercado secundário na Bolsa: depois de R\$ 32,49 bilhões em janeiro, tivemos mais R\$ 30,13 bilhões em fevereiro. Também temos que destacar o comportamento do real, que se valorizou mais 2,81% em fevereiro, alcançando um ganho de 7,51% em 2022 até o fim de fevereiro.

Fazer previsões em um quadro de tanta volatilidade e incertezas, com a questão geopolítica aumentando sobremaneira sua relevância, torna-se muito difícil. Não sabemos quanto tempo durará essa guerra e qual

será o desenho final das relações econômicas e diplomáticas entre os principais agentes no tabuleiro político mundial ao término do conflito. No entanto, podemos perceber que o Brasil está mais preparado para a atração do investimento estrangeiro, tanto pela distância geográfica do conflito quanto pelo fato de ser um dos grandes exportadores de commodities do mundo. E mais ainda pelo fato de ter acertado o passo de sua política monetária com rapidez e intensidade. Parece óbvio que sofreremos, no curto prazo, o impacto da alta dos preços, principalmente petróleo e grãos, mas teremos safras agrícolas boas em 2022 e provavelmente algum mecanismo provisório de controle de preços sobre os combustíveis que nos permitirá controlar o impacto inflacionário. Isso posto, temos a convicção que os ativos brasileiros estão baratos e que essa queda de preços nas ações e ativos imobiliários brasileiros representam uma excelente oportunidade de investimento, afinal, tanto os FII como as ações, especialmente do segmento financeiro e de commodities, tem um carregamento muito positivo, com *dividend yield* bastante elevado e preço absoluto muito descontado.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

Monitoramento mensal (Abrasce)

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de janeiro de 2022, que impactaram os resultados dos shopping centers em fevereiro.

Em janeiro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 10,0% em relação a janeiro de 2021. Quando comparamos as vendas de janeiro de 2022 versus janeiro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 16,6% neste indicador. Cabe lembrar, que janeiro foi marcado pelo expressivo aumento de novos casos de Covid-19. No entanto, sendo uma cepa menos agressiva e, diante do alto índice de vacinação no país, não observamos um aumento proporcional nos números de hospitalizações e/ou óbitos.

Assim, nos meses subsequentes, passamos a observar a flexibilização de restrições, inclusive com alguns estados já deixando de exigir o uso de máscaras.

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 (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
Jan/22	5,8%	8,9%	5,8%	5,7%	4,7%
Dez/21	6,1%	7,3%	6,1%	5,4%	4,7%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

General Shopping Ativo e Renda FII

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2022, que reflete o resultado de janeiro 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 (jan-22/21)	Vendas (jan-22/19)	Vacância (jan-22)
Shopping Bonsucesso	14,1%	6,7%	11,7%
Parque Shopping Maia	58,9%	19,3%	15,3%
FIGS11	31,9%	12,4%	13,7%

Fonte: General Shopping, Hedge.

Como detalhado a seguir, em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,50 / cota, enquanto o rendimento anunciado foi de R\$ 0,37 / cota. Cabe lembrar que o resultado de fevereiro é impactado pelo resultado de janeiro dos imóveis, sazonalmente o mês mais forte para o setor em função dos aluguéis cobrados referente ao mês de dezembro.

Em janeiro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, dos imóveis do Fundo ficou 28% acima do realizado em janeiro de 2021. No entanto, quando comparamos com janeiro de 2019, observamos uma queda de 7,2%. Os principais ofensores foram o aumento de 253% na inadimplência líquida e o aumento de 126% nos descontos, que mais do que compensaram o aumento no faturamento dos aluguéis. Por fim, em função da queda de fluxo de visitantes, observamos uma redução de 38% no resultado do estacionamento.

Adicionalmente, observamos no mês um aumento na vacância do Fundo para 13,7% vs. 12,7% no mês anterior, devido a saída das operações Polo Wear, Kalunga e Promolivros no Shopping Bonsucesso.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

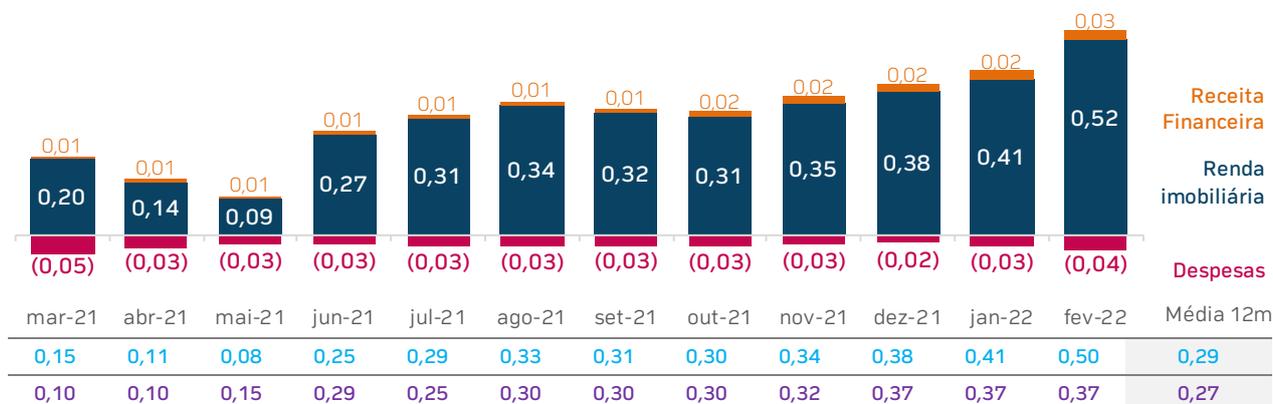
O Fundo distribuirá R\$ 0,37 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2022, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,52 / cota.

O pagamento será realizado em 15/03/2022 aos detentores de cota em 25/02/2022. 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	fev-22	2022	12 Meses
Receitas totais	1.555.447	2.799.358	10.884.668
Renda imobiliária	1.483.126	2.659.570	10.376.388
Receita financeira	72.321	139.788	508.281
Despesas totais	(119.412)	(207.845)	(1.104.354)
Resultado	1.436.035	2.591.513	9.780.315
Rendimento	1.054.500	2.109.000	9.177.000
Resultado mensal / cota	0,50	0,45	0,29
Rendimento mensal / cota	0,37	0,37	0,27

Fonte: Hedge / General Shopping

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	fev-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,34	7,54	65,14
Giro (em % do total de cotas)	2,8%	4,8%	39,4%
Valor de mercado		R\$ 152,9 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo		2.850.000 cotas	

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

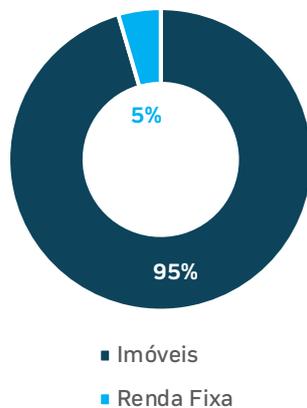
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 53,66** e o valor patrimonial foi de **R\$ 99,49**.

FIGS11	fev-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	55,50	57,70	64,19	100,00
Renda Acumulada	0,7%	1,3%	4,9%	66,6%
Ganho de Capital Líq.	-3,3%	-7,0%	-16,4%	-46,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,7%	-5,8%	-11,8%	32,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-30,0%	-31,2%	-11,8%	3,3%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-	40%
Retorno Total Bruto	-2,6%	-5,7%	-11,5%	20,3%
IFIX*	-1,3%	-2,3%	-5,0%	91,7%
% IFIX	-	-	-	22%

*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

Participação 36,5% do shopping Bonsucesso	ABL Total 27.851 m ²	Inauguração Maio de 2006	Operador 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 Kubitscheck 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 Repasso do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

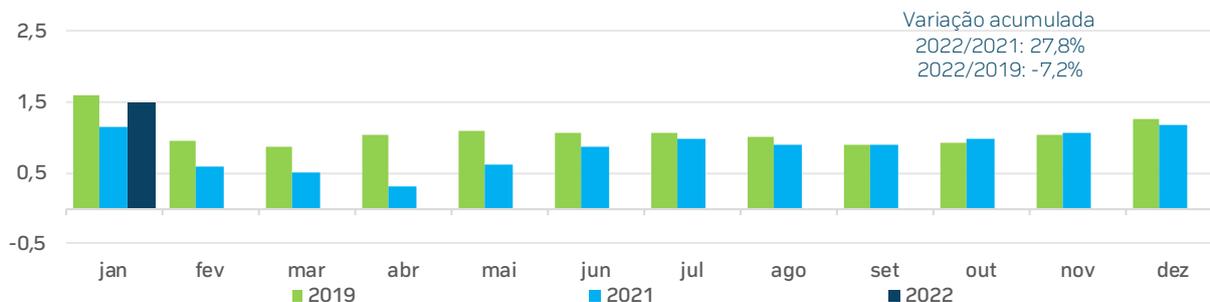
Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de janeiro, comparados com o mesmo período de 2021. Os valores se referem à soma dos fluxos de caixa dos shoppings Bonsucesso e Parque Maia, ponderados pelas devidas participações. No mês, o resultado operacional somados na fração do Fundo foi de R\$ 1,5 milhão. Em relação ao realizado em 2019, o NOI + Estacionamento apresentou queda de 7,2%.

FIGS11	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acumulado jan-22	Acumulado jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.940.248	1.495.346	30%	1.940.248	1.495.346	30%
Aluguel complementar faturado	303.057	251.382	21%	303.057	251.382	21%
Aluguel quiosques/stands	88.771	84.276	5%	88.771	84.276	5%
Descontos / carências / cancelamentos	(377.087)	(182.070)	107%	(377.087)	(182.070)	107%
Inadimplência	(387.908)	(377.480)	3%	(387.908)	(377.480)	3%
Outras receitas	6.520	18.579	-65%	6.520	18.579	-65%
Receitas totais	1.573.601	1.290.035	22%	1.573.601	1.290.035	22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(215.340)	(203.818)	6%	(215.340)	(203.818)	6%
Outras despesas	(90.213)	(86.973)	4%	(90.213)	(86.973)	4%
Despesas totais	(305.553)	(290.792)	5%	(305.553)	(290.792)	5%
Resultado operacional (NOI)	1.268.049	999.243	27%	1.268.049	999.243	27%
Resultado estacionamento	209.955	157.450	33%	209.955	157.450	33%
NOI + estacionamento	1.478.004	1.156.693	28%	1.478.004	1.156.693	28%
Benfeitorias	(5.475)	(91.250)	-94%	(5.475)	(91.250)	-94%
Resultado não Operacional	5.122	-	-	5.122	-	-
Fluxo de caixa total	1.477.651	1.065.443	39%	1.477.651	1.065.443	39%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo trás 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.



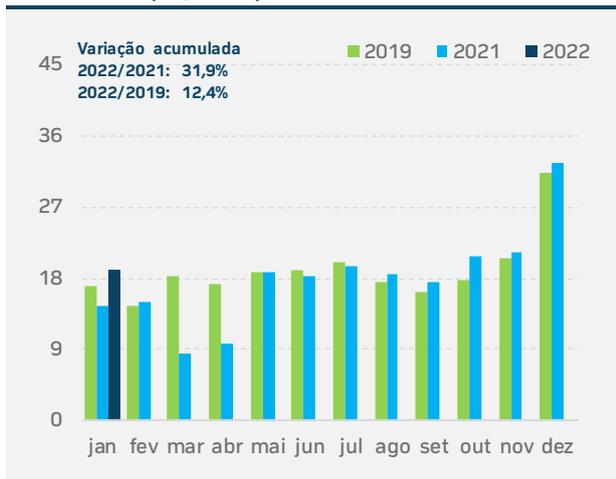
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

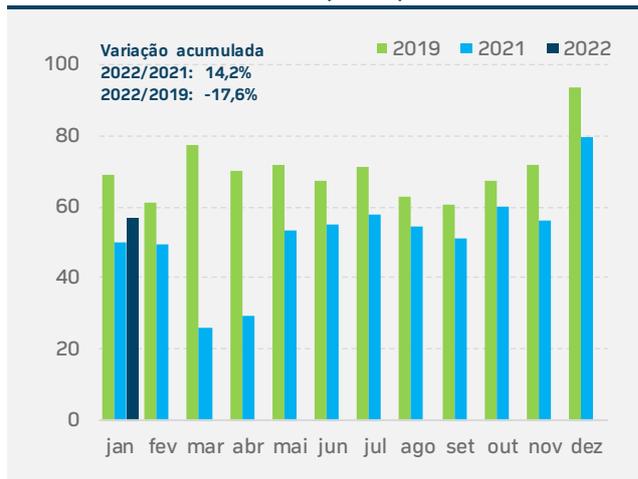
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos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

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 14,2% superior ao observado em janeiro do ano anterior. Em relação a 2019, a variação neste indicador foi de -17,6%.

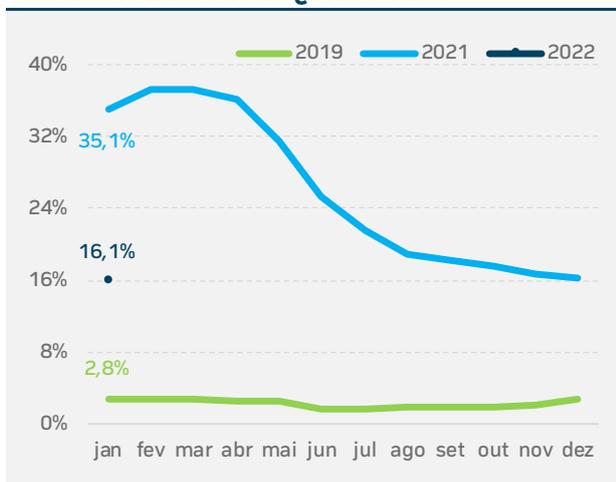
VENDAS (R\$ MM)



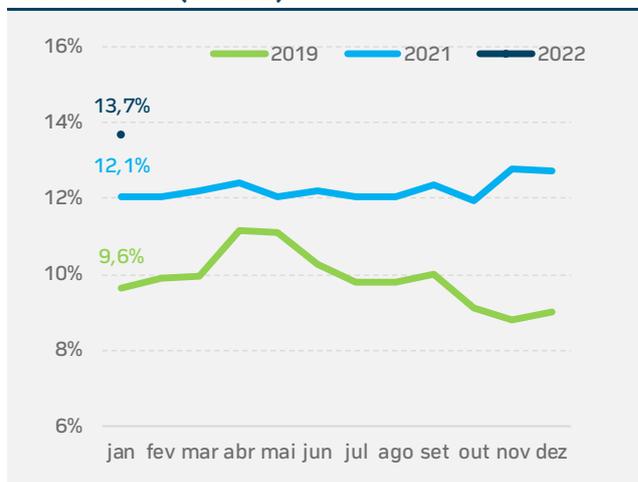
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

DOCUMENTOS

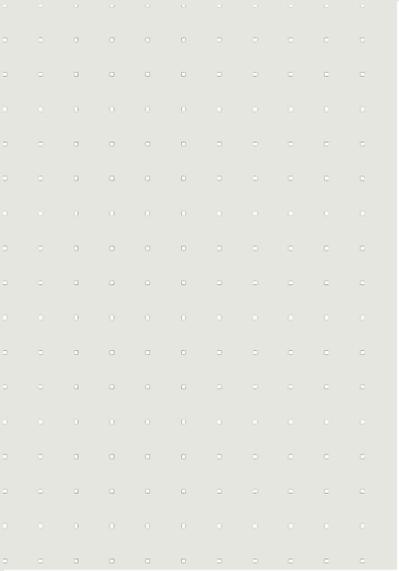
Regulamento Vigente

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. Brigadeiro Faria Lima 3.600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br