

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



FEVEREIRO DE 2024

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\$ 81,17

COTA DE MERCADO

R\$ 60,48

VALOR DE MERCADO

R\$ 172 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

14.437

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Junho de 2013

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

FIGS11

TIPO ANBIMA

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em 2024 valeu a velha máxima brasileira de que o ano só começa depois do carnaval. Pode-se dizer que fevereiro, aliás, foi um mês muito morno no qual quase nada aconteceu.

Os mercados tiveram pouca volatilidade e terminaram o mês com uma oscilação baixa. O índice Bovespa da B3 subiu 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O IFIX subiu 0,79% e tem alta de 1,47% em 2024, os dois perdendo para a SELIC que acumula uma alta de 1,79% no ano. O dólar se valorizou 0,73% no mês e acumula uma alta de 2,47% no ano e, no mercado de juros, o DI para jan/25 caiu 0,03% enquanto o DI de jan/27 subiu 0,19%, os dois com sinais diferentes, mas com baixa alteração em relação às expectativas.

Essa calma nos mercados é reflexo, em parte, da falta de atividade política mais acentuada no Congresso, com os debates ocorrendo, principalmente, em torno de pontos da pauta de 2023, como o veto pela presidência da República à desoneração dos dezessete setores que mais empregam no Brasil, em que o governo teve que voltar atrás, e como o fim do PERSE – Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos, que deverá ser resolvido via projeto de lei. Também ocupou bastante espaço na pauta do legislativo a disputa política para a indicação das presidências das comissões temáticas, em especial a Comissão de Constituição e Justiça, que acabou nas mãos do PL, com a indicação da deputada Caroline De Toni (SC), assim como as comissões de Educação e de Segurança Pública. O PT ficou apenas com a presidência da Comissão de Saúde, o que foi considerado uma derrota para o governo federal e vai consolidando a tendência do presidente da Câmara Arthur Lira em concentrar mais a sua atenção em matérias que deverão ter forte impacto na sua sucessão em 2025, ao invés de se comprometer com a pauta do governo. Essa situação nos faz crer que o governo vai ter mais dificuldade em emplacar a sua agenda à medida que o ano for se desenvolvendo. O ponto de atenção aqui também diz respeito à necessidade do Congresso de regulamentar os vários pontos da Reforma Tributária, a ideia inicial seria que essa regulamentação fosse entregue até abril, mas já existem ruídos que ela pode acontecer apenas no fim de 2024.

No campo econômico também não tivemos grandes novidades. O mercado continua no modo “*data dependent*”, ou seja, esperando a divulgação dos dados de emprego e inflação para decidir qual será o comportamento do banco central americano (FED) em relação à suavização da política monetária. O mais provável é que a queda dos juros americanos comece na reunião de junho do FED. O grande destaque do mês, sem qualquer dúvida foi a grande alta do mercado de ações no mundo desenvolvido, puxada pelo setor de tecnologia, em especial as sete maiores empresas desse setor, as chamadas “*magnificent seven*”, principalmente as ações da NVIDIA. O fato é que o resultado das empresas no quarto trimestre de 2023, que foram em grande parte divulgados em fevereiro, foram bastante positivos e com isso a indefinição e/ou postergação sobre o início do corte de juros pelo FED acabou ficando em segundo plano com as bolsas americanas batendo novos recordes de preços semana após semana. A alta do SP500 em fevereiro foi de 5,17%, acumulando 6,84% no ano até o fim de fevereiro.

Aqui no Brasil tivemos a divulgação de várias estatísticas oficiais do ano fechado de 2023, das quais podemos destacar o déficit em conta corrente de 1,32%, o menor desde 2017, puxado principalmente pelo excepcional resultado da balança comercial para 2023 de U\$ 80,5 bilhões segundo a métrica do banco central e o ingresso de U\$ 62 bilhões (2,85% do PIB) na conta de investimentos diretos no país (IDP). A previsão para 2024 é um déficit em conta corrente ainda menor, da ordem de 1% do PIB. Também tivemos a divulgação do crescimento do PIB em 2023 que foi de 2,90%, número dentro do esperado pelos analistas do mercado financeiro. Destacamos também os números de arrecadação do governo federal em janeiro no montante de R\$ 280,5 bilhões, crescimento real de 6,64% em relação ao ano passado e recorde da série histórica desse indicador iniciada em 1995. Deve-se salientar que essa arrecadação é pontual e foi inflada pelo início da tributação dos chamados fundos exclusivos e outras receitas extraordinárias decorrentes de medidas arrecadatórias do governo federal, como tributação dos recursos offshore e de sites de apostas esportivas, sendo que algumas ainda vão entrar em vigor e outras devem aumentar a arrecadação já nos próximos meses.

Outra questão que se fez bastante presente na pauta econômica em fevereiro foi a questão do chamado “*forward guidance*” do banco central. Vários economistas respeitados no mercado financeiro têm manifestado preocupação com esse instrumento que serve para evitar surpresas em relação a eventuais mudanças na política monetária, o que é bastante positivo, mas em contrapartida amarra o banco central quando surge a necessidade de mudança na direção ou na intensidade da política monetária. Sendo mais objetivo, o fato é que nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom), o banco central tem cortado a Selic em 50 pontos-base e sinalizado mais dois cortes posteriores na mesma direção. Com isso a SELIC já caiu desde agosto de 2023 de 13,75% para 11,25%. Se esse padrão se mantiver, nós teríamos o esperado corte de 0,50% na reunião de 20 de março e o *guidance* de mais dois cortes de 0,50% a seguir, ou seja, a SELIC cairia para 10,25% em maio e 9,75%



em junho. Acredito que seja essa a intenção do Copom, mas a partir daí ele deve reduzir o ritmo dos cortes, até porque precisamos esperar para ver se o FED começa realmente a cortar os juros nos Estados Unidos e qual será a velocidade desses cortes. Portanto, podemos afirmar que a manutenção de uma orientação mais firme para a condução da SELIC remove graus de liberdade para a autoridade monetária. Outro ponto relacionado ao anterior e que tem que ser acompanhado com atenção diz respeito à inflação de serviços que tem se mostrado mais resiliente em relação à inflação de bens.

Por fim, nos parece que o mundo caminha na direção de um pouso suave, o que seria bastante positivo para os mercados. Renovamos nossa expectativa de um resultado bastante positivo em 2024 para a renda variável e também para o segmento dos produtos de renda fixa incentivados, em especial os fundos imobiliários de recebíveis.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

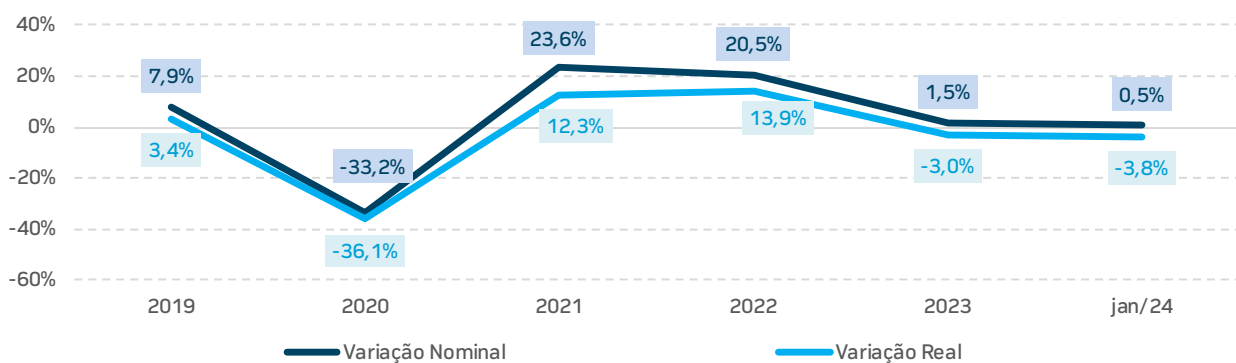
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 0,5% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,8%.

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

Variação do faturamento do setor vs. ano anterior

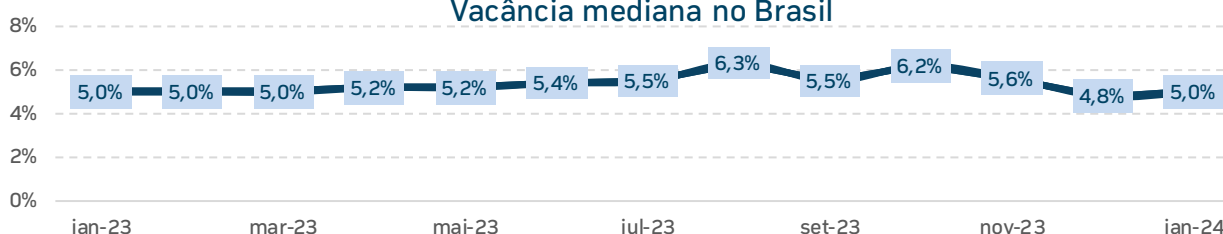


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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/24	5,0%	5,8%	4,5%	4,2%	6,2%
Dez/23	4,8%	6,2%	3,7%	4,1%	5,7%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce



PRINCIPAIS DESTAQUES

GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII

Apresentamos neste relatório o resultado caixa do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2024, que reflete os resultados de janeiro de 2024 (regime caixa) do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

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

	Vendas (jan-24/23)	Vacância (jan-24)
Shopping Bonsucesso	-2,5%	6,5%
Parque Shopping Maia	-2,3%	12,3%
FIGS11	-2,4%	9,6%

Fonte: General Shopping

Comercialização

A vacância do Fundo teve um pequeno aumento de 0,1%, subindo de 9,5% em dezembro para 9,6% em janeiro, devido às seguintes movimentações:

- (i) Bonsucesso: entrada da D+ Carrinho (36 m²) e Soul Norte (35 m²), saída da TWR (57 m²).
- (ii) Parque Maia: saída da Le Mark (61 m²).

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,64 / cota. Vale destacar que este valor reflete o resultado dos ativos de janeiro, que por sua vez reflete as vendas de dezembro do shopping. Será distribuído R\$ 0,43 / cota como rendimento referente ao mês, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. Por fim, o Fundo encerrou o mês com um saldo de resultado acumulado de R\$ 0,86 / cota.

O pagamento será realizado em 14 de março de 2024 aos detentores de cota em 29 de fevereiro de 2024. 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.

Informamos que, considerando as projeções para os ativos do Fundo e a retenção de parte do resultado, no limite de 5% estabelecido na regulamentação vigente, o patamar de rendimentos para o primeiro semestre de 2024 deverá ser de R\$ 0,43 / cota.

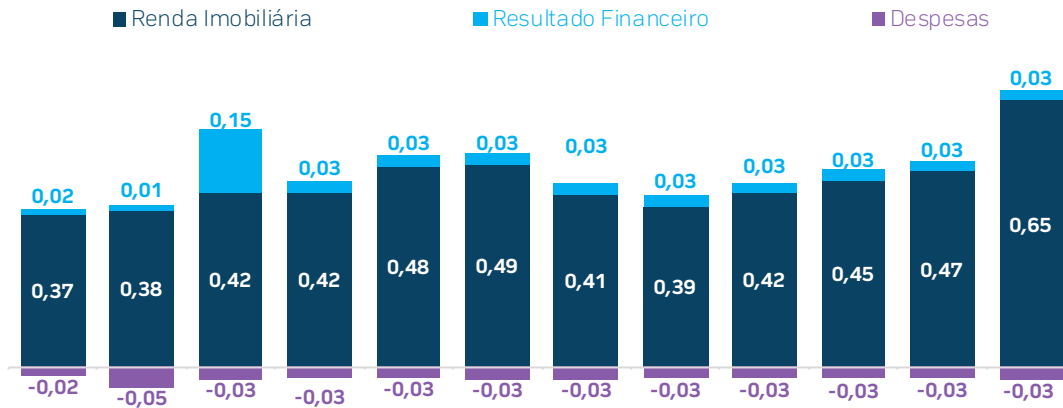
Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

FIGS11	fev-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.917.875	0,67	3.334.257	0,58
Renda imobiliária	1.843.912	0,65	3.186.726	0,56
Receita financeira	73.963	0,03	147.531	0,03
Despesas totais	(96.694)	(0,03)	(175.899)	(0,03)
Resultado FIGS11	1.821.182	0,64	3.158.358	0,55
Rendimento FIGS11	1.225.500	0,43	2.451.000	0,43

Fonte: Hedge



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



	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Média 12m
Resultado Total	0,36	0,34	0,54	0,42	0,48	0,48	0,41	0,39	0,42	0,45	0,47	0,64	0,45
Rendimento	0,39	0,41	0,42	0,71	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,43	0,43	0,46
Resultado Acumulado	0,93	0,85	0,97	0,69	0,72	0,75	0,71	0,65	0,62	0,61	0,65	0,86	-

LIQUIDEZ

FIGS11	fev-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,28	9,84	44,06
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	5,7%	26,6%

Fonte: Hedge / Econômica / B3



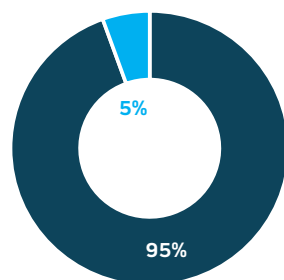
RENTABILIDADE

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\$ 60,48**.

FIGS11	fev-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	61,09	61,21	47,59	100,00
Renda Acumulada	0,7%	1,4%	11,5%	57,3%
Ganho de Capital Líq.	-1,0%	-1,2%	21,7%	-39,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,3%	0,2%	35,0%	64,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-3,9%	1,5%	35,0%	4,8%
% CDI Líquido	-	17%	327%	52%
Retorno Total Bruto	-0,3%	0,2%	38,5%	17,8%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%	135,0%
% IFIX	-	17%	196%	13%

Fonte: Hedge / Econômica / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

PARTICIPAÇÃO 36,5%	ABL TOTAL 27,9 mil m ²	INAUGURAÇÃO Maio de 2006	OPERADOR 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 Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP

shoppingbonsucesso.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

FICHA TÉCNICA: PARQUE SHOPPING MAIA

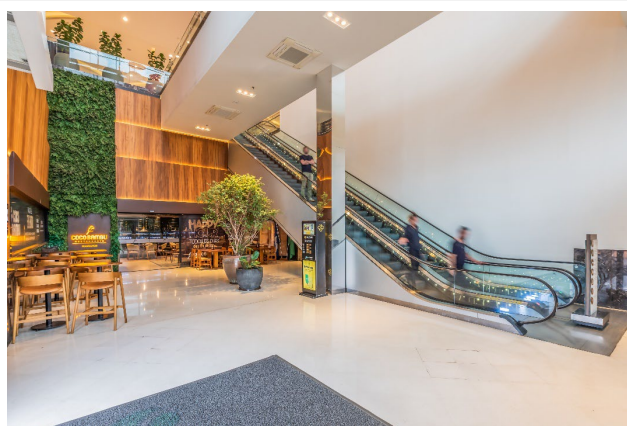
PARTICIPAÇÃO 36,5%	ABL TOTAL 33,5 mil m ²	INAUGURAÇÃO Abril de 2015	OPERADOR General Shopping Outlets do Brasil
------------------------------	---	-------------------------------------	--

Principais Operações: C&A, Daiso, Kalunga, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, Centauro, Outback, Madero Steak House, Pão de Açúcar Minuto e Coco Bambu.

Lazer: Cinépolis, Neo Geo, Bomboliche.

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

parqueshoppingmaia.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

RESULTADO DOS SHOPPINGS (BASE CAIXA)

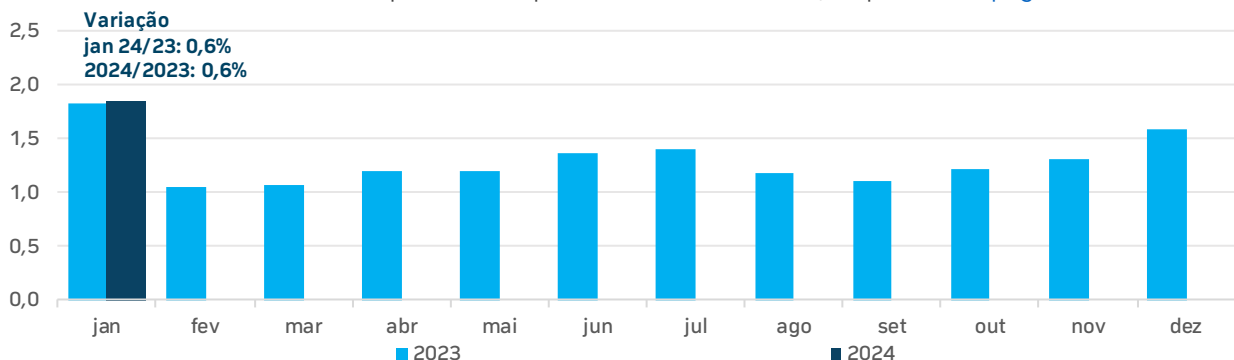
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Abaixo apresentamos o fluxo de caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de janeiro, comparados com o mesmo período de 2023, na participação do Fundo nos imóveis. O resultado reflete os contratos de locação vigentes e as vendas de dezembro de 2023.

FIGS11	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Varição vs. jan-23	Acumulado jan-24	Acumulado jan-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.664.676	1.793.188	-7%	1.664.676	1.793.188	-7%
Aluguel complementar faturado	428.845	379.057	13%	428.845	379.057	13%
Aluguel quiosques/stands	152.449	120.576	26%	152.449	120.576	26%
Descontos / carências / cancelamentos	(232.986)	(207.412)	12%	(232.986)	(207.412)	12%
Inadimplência	(134.650)	(220.158)	-39%	(134.650)	(220.158)	-39%
Outras receitas	9.087	7.690	18%	9.087	7.690	18%
Receitas totais	1.887.422	1.872.941	1%	1.887.422	1.872.941	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(174.470)	(222.595)	-22%	(174.470)	(222.595)	-22%
Outras despesas	(113.314)	(65.012)	74%	(113.314)	(65.012)	74%
Despesas totais	(287.784)	(287.607)	0%	(287.784)	(287.607)	0%
Resultado operacional (NOI)	1.599.638	1.585.334	1%	1.599.638	1.585.334	1%
Resultado estacionamento	241.410	245.254	-1,6%	241.410	245.254	-2%
NOI + estacionamento	1.841.048	1.830.588	1%	1.841.048	1.830.588	1%
Benefitorias	(6.529)	(72.790)	-91%	(6.529)	(72.790)	-91%
Resultado não operacional	2.864	(2.116)	-	2.864	(2.116)	-
Fluxo de caixa total	1.837.383	1.755.683	5%	1.837.383	1.755.683	5%

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 2023. 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 2023. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

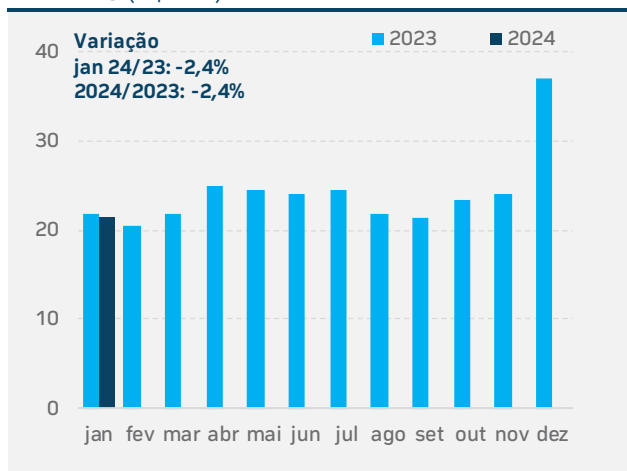
A vacância do Fundo teve um pequeno aumento de 0,1%, subindo de 9,5% em dezembro para 9,6% em janeiro, devido às seguintes movimentações:

Movimentações comerciais:

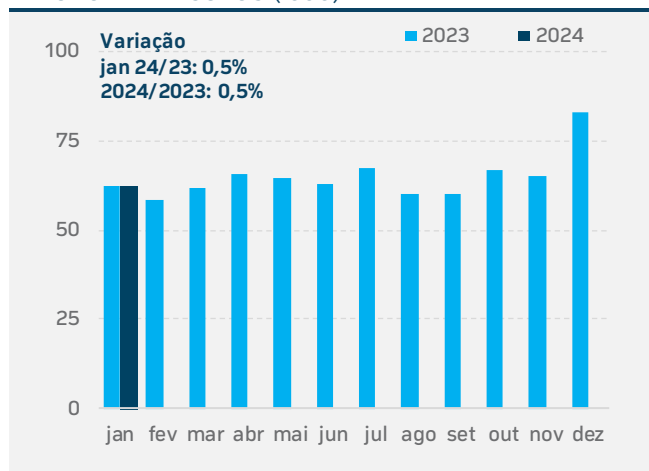
Bonsucesso: entrada da D+ Carrinho (36 m²) e Soul Norte (35 m²), saída da TWR (57 m²).

Parque Maia: saída da Le Mark (61 m²).

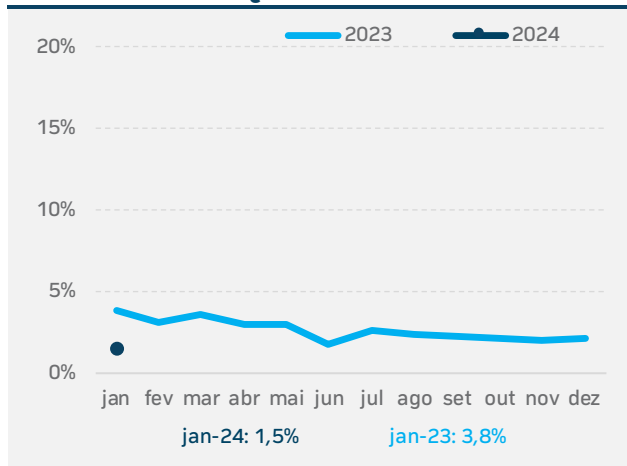
VENDAS (R\$ MM)



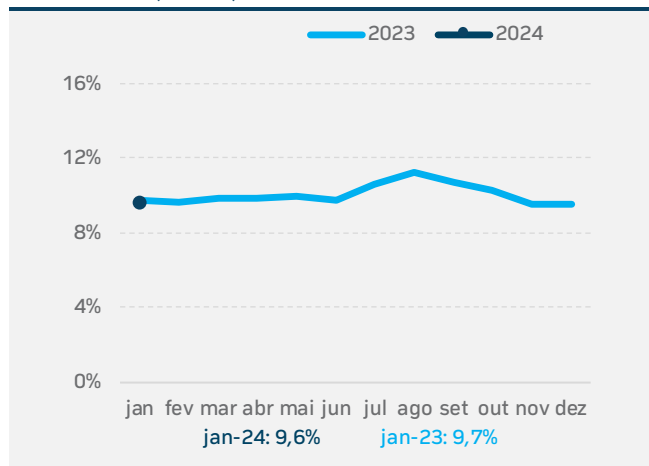
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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](#)

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