

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11



MAIO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	9
FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO	10
FICHA TÉCNICA: SHOPPING MAIA	11
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	12
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS	13
DOCUMENTOS	14



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\$ 81,24

COTA DE MERCADO

R\$ 57,79

VALOR DE MERCADO

R\$ 165 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

14.035

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

Após um mês de abril conturbado com um aumento da volatilidade dos mercados, cujo gatilho foi a revisão, pelo Ministério da Fazenda, da meta fiscal do governo federal de 2025, passando de um superávit de 0,50% para um déficit fiscal zero, em maio, assistimos a continuidade da piora do cenário interno com o aumento da percepção de risco e nova elevação das expectativas futuras de inflação, assim como das taxas de juros futuros, precificadas pelos contratos de DI na B3, e também do dólar em relação ao real.

Como não podia deixar de ser, esse movimento derrubou o IBOVESPA e trouxe perdas para o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário. O início de maio ainda repercutia as falas do presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, ditas em Washington em eventos do Fundo Monetário Internacional, onde manifestou a preocupação com os rumos da economia e mudou os termos do forward guidance que o BACEN vinha passando para os mercados com relação à sua política monetária, em especial na magnitude do corte de juros para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada nos dias 7 e 8 de maio. A verdade é que a decisão do COPOM em maio de fazer mais um corte nas taxas de juro, porém de 0,25%, depois de seis cortes seguidos de 0,50%, com um placar dividido com quatro dos nove diretores votando por um corte de 0,50% deixou o mercado nervoso, não apenas pela divergência, afinal em agosto de 2023 também houve dissenso e uma votação de 5X4 para definir a magnitude do início da política de afrouxamento monetário que se encerrará em junho/2024. O preocupante foi a hipótese de politização dos votos pelo fato de os quatro diretores indicados pelo atual governo terem votado pelo corte de 0,50%. Essa divergência causou desconfiança entre analistas e investidores já que o mandato de Campos Neto se encerrará ao fim de 2024 e o presidente Lula indicará mais dois diretores com mandato a partir de 2025, além de fazer a indicação de quem será o próximo presidente da instituição. O receio é que seja indicado alguém mais suscetível às pressões do governo federal e mais tolerante com a inflação. Cabe ressaltar que na divulgação da ata da reunião já pôde-se perceber que a divergência foi mais relacionada a não alteração do guidance do que ao tamanho do corte. A recente decisão consensual, já em junho, de interromper os cortes de juros trouxe um pouco mais tranquilidade aos mercados.

Em resumo, no mês de maio, o dólar se valorizou 1,12% e encerrou o mês a R\$ 5,366/USD, com isso acumula uma variação positiva de 8,20% no ano. O índice Bovespa caiu 3,04% em maio e tem uma perda de 9,01% em 2024. O IFIX manteve-se praticamente inalterado, com alta de 0,02% no mês e um ganho de 2,14% no ano. Os juros seguiram em alta, passando a indicar uma alta na SELIC já para 2025, com o vértice de janeiro 2025 indicando um juro terminal para 2024 de 10,39% e o janeiro 2026 indicando um final de 2025 com juros a 10,80%. Houve também retirada de recursos estrangeiros da bolsa de valores brasileira de U\$ 1.633.800.000, acumulando uma saída no ano de U\$ 33.585.600.000.

Vamos tentar elencar as principais razões para a mudança radical nos humores do mercado. No campo interno, tivemos a tragédia no estado do Rio Grande do Sul que além de ceifar várias vidas trouxe desespero e desorganização, além de prejuízos para milhares de pessoas e negócios, o que deve atrapalhar o crescimento do PIB e trazer algum aumento para a inflação. Além disso tivemos a reunião do COPOM de 08 de maio que trouxe reações negativas dos analistas e investidores em função da comunicação ter sido um pouco mais confusa e do aparecimento da divergência que já nos ocupamos no parágrafo anterior. Não podemos esquecer que a interrupção dos cortes dos juros em um patamar ainda alto (10,50%), terá impactos no crescimento do país. A demissão do presidente da Petrobrás Jean Paul Prates em meados de maio trouxe muito ruído e uma sensação de interferência do governo federal na gestão da empresa. Com a indicação de Magda Chambiard que é vista pelo mercado como mais alinhada com o governo federal, as ações da petroleira desabaram na B3, chegando a representar uma queda de quase R\$ 50 bilhões no valor de mercado da companhia.

Já no campo externo, a atenção está toda na condução da política monetária pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido. Apesar de assistirmos quedas das taxas de juros promovidas pelo Bank of England (BOE) e pelo Banco Central Europeu (BCE), o FED ainda reluta em iniciar um ciclo de redução de juros e agora a expectativa dos mercados é que a taxa de juros americana terá algo entre uma e duas reduções em 2024 com seu início em setembro. Os números de inflação seguem em nível considerado elevado nos Estados Unidos, ainda que com pequena redução em relação ao mês anterior, além disso os níveis de emprego e crescimento



econômico também seguem fortes, corroborando para que o FED demore a tomar a decisão de iniciar um ciclo de redução dos juros.

Sem dúvida esse não era o nosso cenário para 2024, esperávamos que os cortes de juros fossem levar a uma taxa de 9,75% ao ano ao final do ano corrente. Ao interromper os cortes em um nível de 10,50%, acreditamos que pode haver uma redução do crescimento para o segundo semestre. Sem dúvida existe espaço para uma retomada dos cortes na medida em que os juros no mercado americano comecem a cair. Ainda achamos que o atual nível de remuneração oferecido pelos FII é bastante interessante e deve trazer resultados muito positivos no médio prazo. A falta de liquidez em alguns FII traz quedas de preço muitas vezes exagerada para esses ativos o que representa uma boa oportunidade para comprar bons ativos com grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments



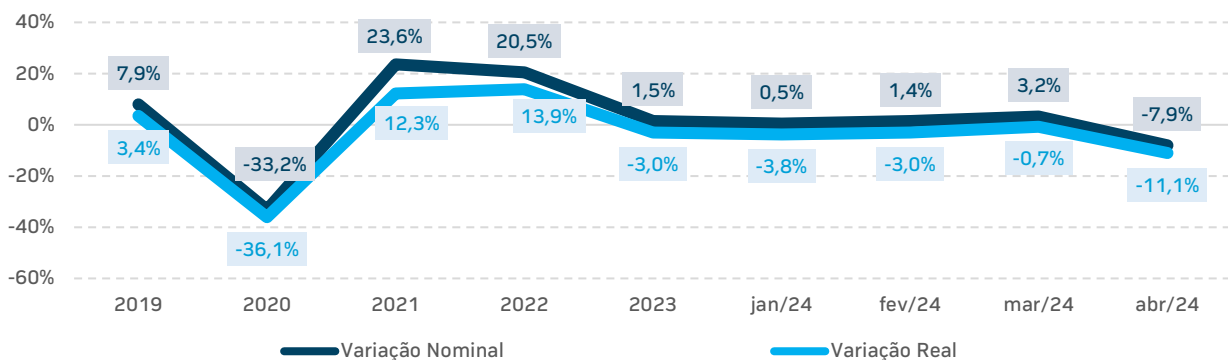
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 7,9% 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 11,1%. Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.

Vale destacar que o desempenho deste mês possui o impacto da Páscoa, que neste ano ocorreu em março, enquanto em 2023 ocorreu em abril, gerando um descasamento na comparação das vendas de operações que são fortemente afetadas por este feriado. Adicionalmente, o mês de abril de 2023 teve um final de semana a mais do que o mês de abril de 2024.

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

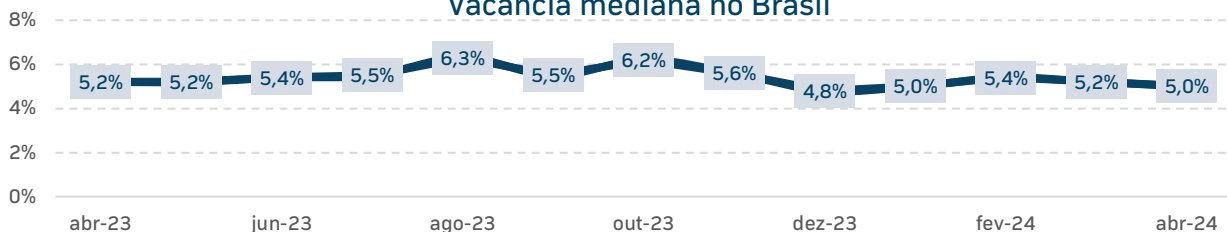


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Abr/24	5,0%	6,2%	4,1%	4,5%	6,3%
Mar/24	5,2%	6,2%	4,7%	4,5%	5,8%

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 maio de 2024, que reflete os resultados de abril de 2024 (regime caixa) do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia.

Na tabela a seguir, apresentamos a variação de vendas versus o mesmo mês do ano anterior e a vacância mensal por ativo e consolidada do Fundo.

Conforme destacado anteriormente na seção de monitoramento do mercado, o desempenho das vendas neste mês foi impactado por um descasamento de calendário, que favoreceu a base de abril de 2023 na comparação com abril de 2024.

Em relação à vacância, ressaltamos que desde o relatório de abril, alteramos o critério de vacância, passando a levar em consideração também contratos de locações de prazos curtos. Para maiores informações, recomendamos a leitura do relatório em questão ([link](#)).

Abr-24/23	Vendas (abr-24/23)	Vendas YTD 24 vs. YTD 23	Vacância (abr-24)
Shopping Bonsucesso	-22,3%	-5,2%	4,6%
Parque Shopping Maia	-15,0%	-4,1%	8,1%
FIGS11	-19,0%	-4,7%	6,5%

Fonte: General Shopping

Comercialização

A vacância do Fundo permaneceu em 6,5%, devido às seguintes movimentações:

- (i) Bonsucesso: entrada do Spoleto (39 m²) e saída da Globodente (51 m²).
- (ii) Parque Maia: entrada da Go Coffee (48 m²) e saídas da iPlace (44 m²) e Q Biju Eu Vou? (14 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\$ 0,36 / cota. Vale destacar que este valor reflete o resultado dos ativos de abril, que por sua vez reflete as vendas de março do shopping. O Fundo anunciou a distribuição de 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\$ 0,69 / cota.

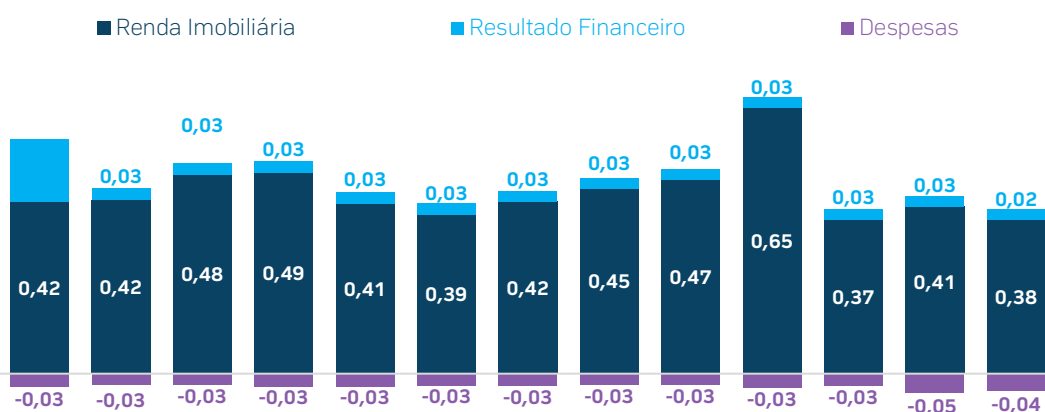
O pagamento foi realizado em 14 de junho de 2024 aos detentores de cota em 31 de maio de 2024. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada 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	mai-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.140.235	0,40	6.850.094	0,48
Renda imobiliária	1.070.810	0,38	6.485.285	0,46
Receita financeira	69.424	0,02	364.809	0,03
Despesas totais	(117.591)	(0,04)	(511.479)	(0,04)
Resultado FIGS11	1.022.643	0,36	6.338.615	0,44
Rendimento FIGS11	1.225.500	0,43	6.127.500	0,43

Fonte: Hedge

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



	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	Média 12m
Resultado Total	0,54	0,42	0,48	0,48	0,41	0,39	0,42	0,45	0,47	0,64	0,37	0,39	0,36	0,44
Rendimento	0,42	0,71	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,46
Resultado Acumulado	0,97	0,69	0,72	0,75	0,71	0,65	0,62	0,61	0,65	0,86	0,80	0,76	0,69	-



LIQUIDEZ

FIGS11	mai-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	11,4%	26,5%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,77	19,28	45,40
Volume médio diário (R\$ milhões)	0,13	0,19	0,18

Fonte: Hedge / Economática / B3

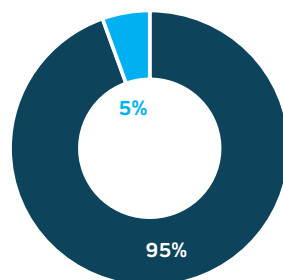
RENTABILIDADE

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\$ 57,79**.

FIGS11	mai-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	57,35	61,21	54,20	100,00
Renda Acumulada	0,7%	3,5%	10,2%	58,6%
Ganho de Capital Líq.	0,6%	-5,6%	5,3%	-42,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,4%	-2,1%	16,4%	62,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17,7%	-5,0%	16,4%	4,6%
% CDI Líquido	193%	-	162%	49%
Retorno Total Bruto	1,5%	-2,0%	16,9%	16,4%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%	136,6%
% IFIX	-	-	138%	12%

Fonte: Hedge / Economática / 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

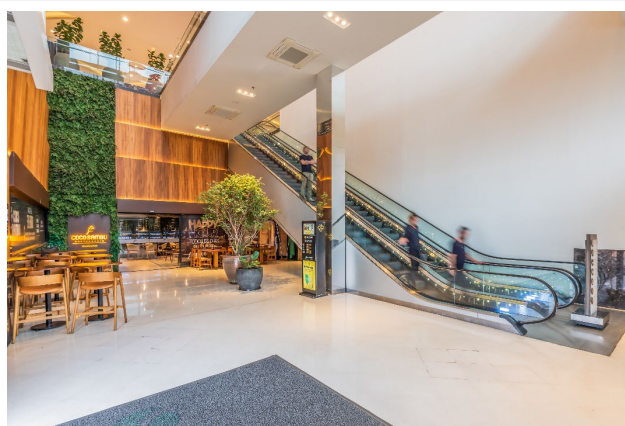
PARTICIPAÇÃO 36,5%	ABL TOTAL 33,5 mil m ²	INAUGURAÇÃO Abril de 2015	OPERADOR General Shopping Outlets do Brasil
------------------------------	---	-------------------------------------	--

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)

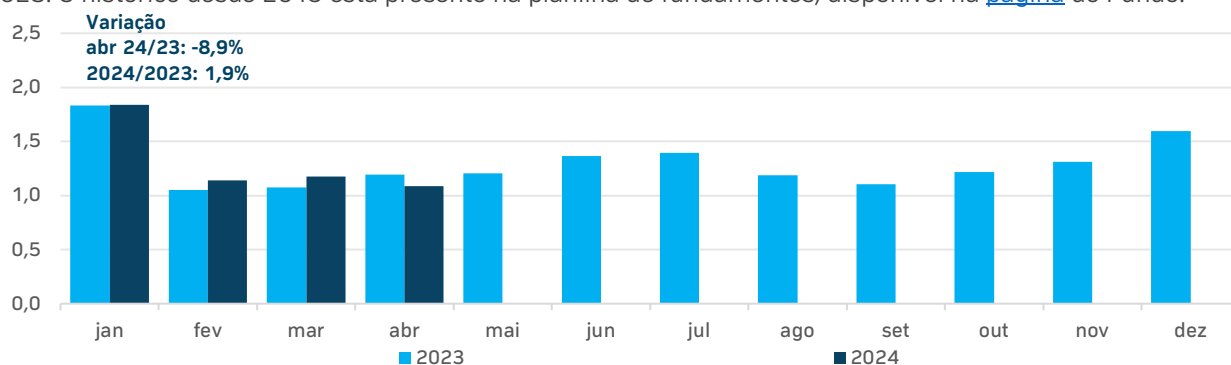
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Abaixo apresentamos o fluxo de caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de abril, 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 março de 2024.

FIGS11	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Varição vs. abr-23	Acumulado abr-24	Acumulado abr-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.195.944	1.247.163	-4%	5.192.718	5.509.677	-6%
Aluguel complementar faturado	91.694	60.199	52%	613.412	558.016	10%
Aluguel quiosques/stands	132.021	117.027	13%	579.665	472.108	23%
Descontos / carências / cancelamentos	(148.666)	(228.072)	-35%	(687.458)	(782.246)	-12%
Inadimplência	(96.306)	56.031	-	(273.620)	(316.489)	-14%
Outras receitas	4.910	6.544	-25%	34.551	26.292	31%
Receitas totais	1.179.597	1.258.892	-6%	5.459.267	5.467.359	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(170.187)	(227.339)	-25%	(700.880)	(896.644)	-22%
Outras despesas	(128.732)	(106.985)	20%	(466.972)	(395.535)	18%
Despesas totais	(298.918)	(334.324)	-11%	(1.167.851)	(1.292.179)	-10%
Resultado operacional (NOI)	880.679	924.568	-5%	4.291.415	4.175.180	3%
Resultado estacionamento	208.611	270.961	-23,0%	958.501	974.351	-2%
NOI + estacionamento	1.089.290	1.195.529	-8,9%	5.249.916	5.149.531	2%
Benfeitorias	(222.494)	(36.390)	511%	(715.486)	(212.335)	237%
Resultado não operacional	(18.479)	(42)	44378%	(107.445)	(555)	19259%
Fluxo de caixa total	848.317	1.159.098	-27%	4.426.985	4.936.641	-10%

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

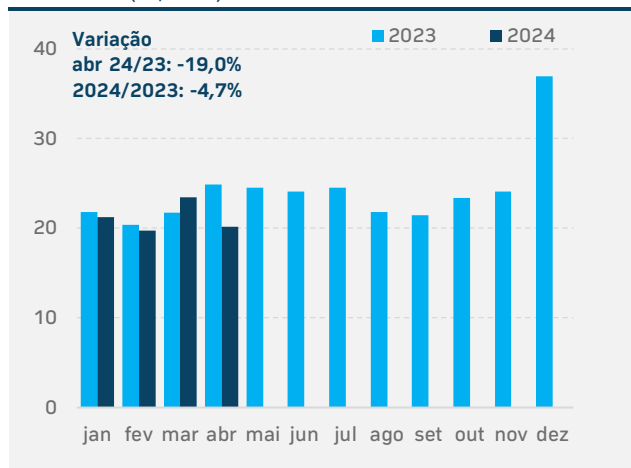


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

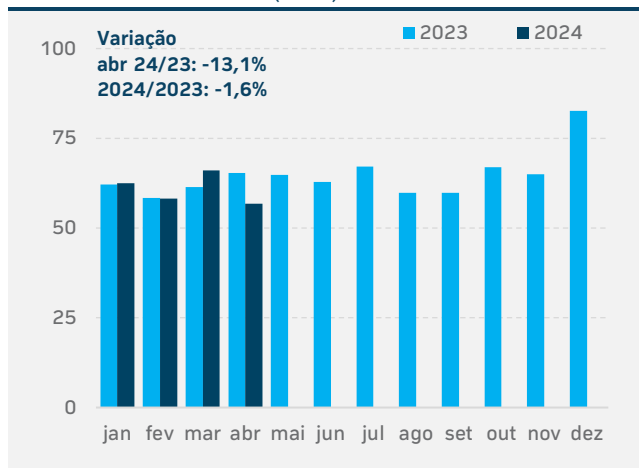
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, comparados com o ano de 2023. O histórico completo desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Destacamos que revimos o critério para classificação da ABL vaga partir dos indicadores de março, visando o alinhamento entre o critério adotado pelo Fundo e demais agentes de mercado. Para melhor análise, o indicador da vacância foi alterado desde o mês de janeiro de 2023.

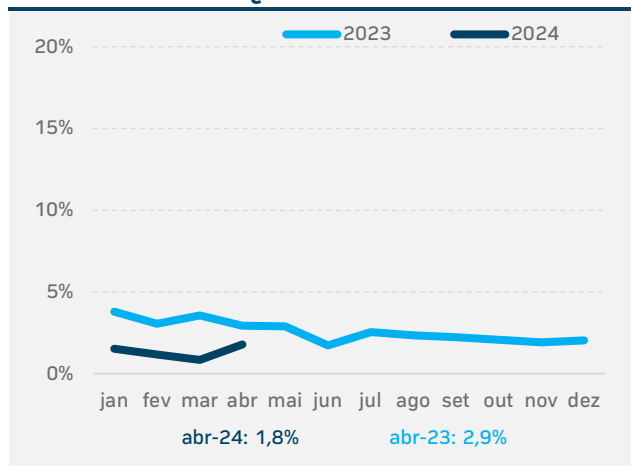
VENDAS (R\$ MM)



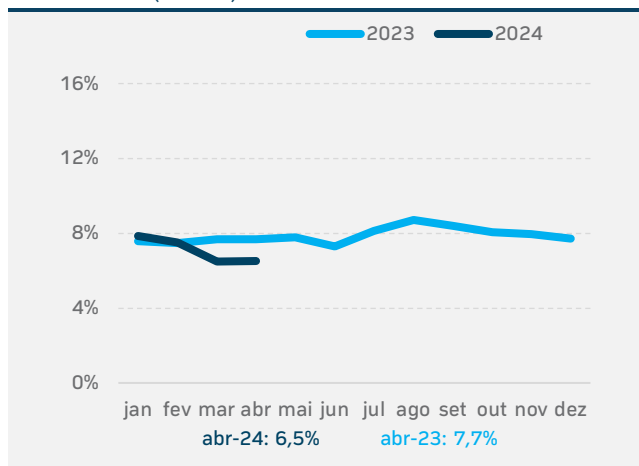
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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



DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações
financeiras 2023

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