

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

NOVEMBRO DE 2020

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\$ 98,22

COTA DE MERCADO

R\$ 63,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 180 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

18.049

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.

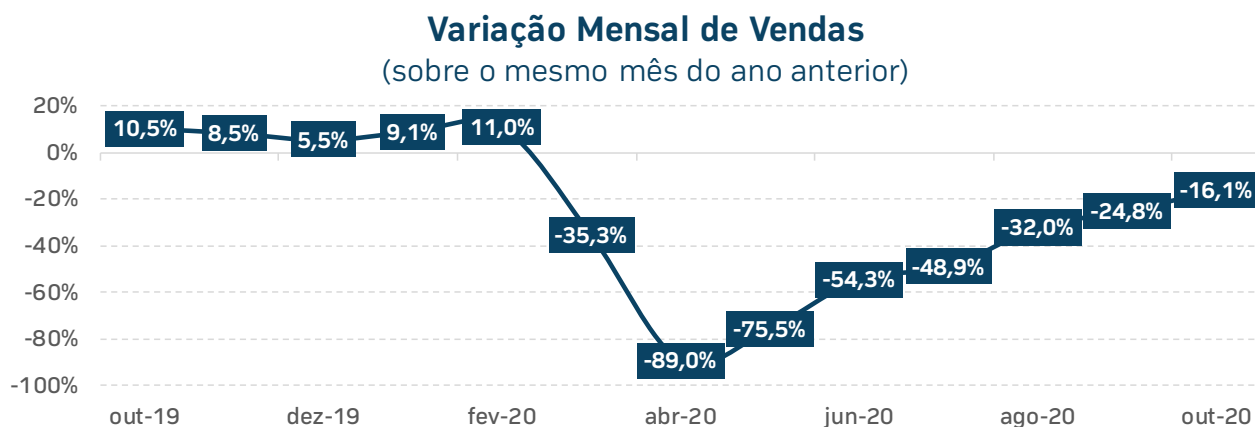
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado de novembro de 2020 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de outubro de 2020 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo.

Em outubro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 16% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Esta foi a menor variação mensal desde o início da pandemia.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde outubro de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano, bem como a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.



Fonte: Abrasce

Apesar desta perspectiva positiva, é importante notar que existe uma heterogeneidade nesta retomada, o que dentre as diferentes “letras e formatos” propostos para descrever a curva de retomada, poderíamos adotar a retomada em “K”, caracterizada por ativos ou setores que apresentam uma retomada forte, como âncoras, farmácias, supermercados, segmento de eletroeletrônicos e ativos dominantes ou expostos ao “coronavoucher”, enquanto outros mostram maiores dificuldades na retomada como os setores de turismo e entretenimento ou ativos expostos ao fluxo de visitantes comercial, impactado pela adoção do *home-office* por significativa parte das empresas.

Em relação aos ativos do Fundo, no mês de outubro, a receita total de vendas ponderadas pela participação em cada um dos ativos, apresentou crescimento de 1,6% em relação ao mesmo mês de 2019.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e conseqüentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) eventual descontos no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de outubro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em novembro e repassados aos empreendedores apenas em dezembro, a depender da política de distribuição de cada empreendimento. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados aos empreendedores foi interrompida até que se tivesse uma visibilidade maior da situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Em novembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nas últimas semanas. Diante deste cenário, algumas autoridades, em especial no Estado de São Paulo, decretaram novas medidas de isolamento social, a entrar em vigor no início de dezembro. Desta forma, os ativos do Fundo tiveram que rever e restringir seus horários de funcionamento, limitado a 10 horas por dia. Cabe pontuar que o mês de novembro é marcado pelo início de um calendário mais favorável ao setor, com a Black Friday e Natal, portanto, espera-se que as vendas apresentem patamares saudáveis mesmo diante deste cenário.

DESEMPENHO DO FUNDO

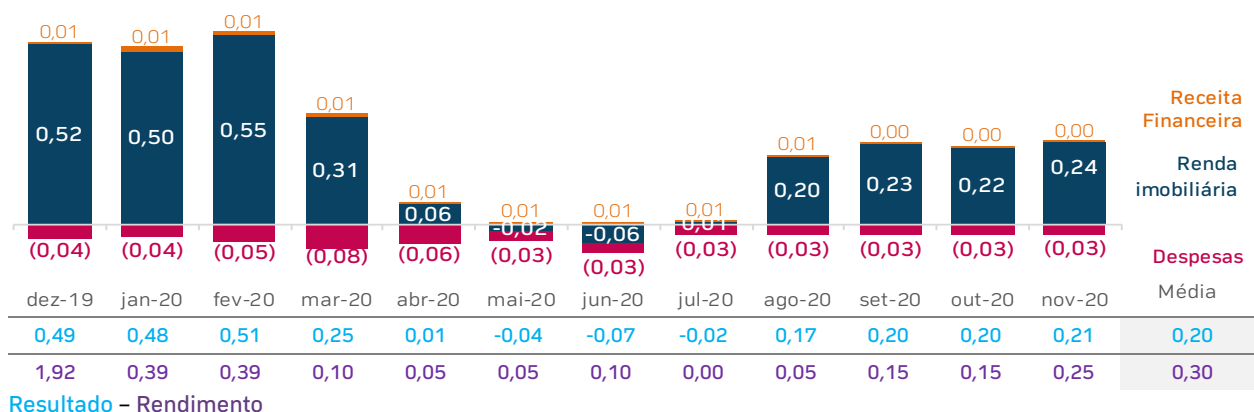
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,25 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2020, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14/12/2020 aos detentores de cota em 30/11/2020. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa, recomenda-se considerar um período mais longo.

FIGS11	nov-20	2020	12 meses
Receitas totais	687.443	6.612.339	7.986.376
Renda imobiliária	674.132	6.378.629	7.732.946
Receita financeira	13.310	233.710	253.430
Despesas totais	(83.730)	(1.243.039)	(1.344.894)
Resultado	603.713	5.369.300	6.641.482
Rendimentos aos Recibos da Emissão	-	-	19.196
Rendimento	712.500	4.788.000	9.763.680
Resultado mensal / cota	0,21	0,17	0,20
Rendimento mensal / cota	0,25	0,15	0,30

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



LIQUIDEZ

FIGS11	nov-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	5,30	125,75	144,39
Valor de mercado			R\$ 179,6 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

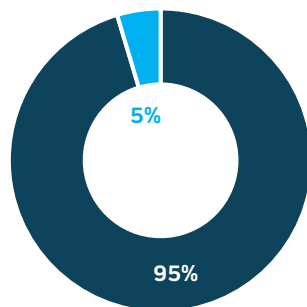
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 63,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,22**.

FIGS11	nov-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	63,58	89,98	71,97	100,00
Renda Acumulada	0,2%	3,7%	4,7%	62,5%
Ganho de Capital Líq.	-0,9%	-30,0%	-12,5%	-37,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,9%	-27,3%	-8,3%	38,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-10,9%	-29,5%	-8,3%	4,5%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-	53%
Retorno Total Bruto	-0,7%	-26,3%	-7,8%	25,5%
IFIX*	1,5%	-12,2%	-2,8%	96,5%
% IFIX	-	-	-	26%

*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

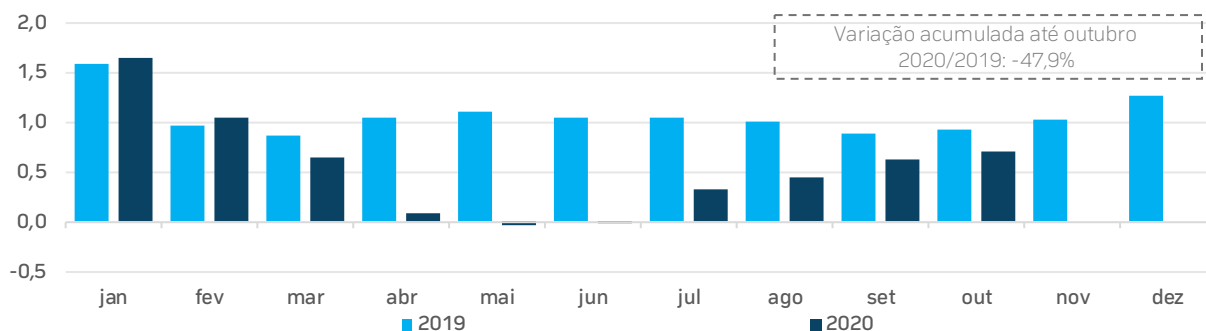
<p>Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p>Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII</p>	<p>Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping durante 2ª quinzena do mês 2, para o FII.</p>
--	---	---

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo último mês, comparados com o mesmo período de 2019. 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 positivo em R\$ 694 mil, uma queda de 24% em relação ao mesmo mês do ano anterior

FIGS11	Realizado out-20	Varição vs. out-19	Acumulado out-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	954.044	-4%	10.607.850	3%
Aluguel complementar faturado	23.652	-23%	434.188	-42%
Aluguel quiosques/stands	74.848	-45%	790.973	-25%
Descontos / carências / cancelamentos	(187.294)	20%	(1.520.347)	6%
Inadimplência	(186.575)	484%	(3.903.979)	1138%
Outras receitas	25.006	-17%	116.814	-59%
Receitas totais	703.681	-30%	6.525.500	-39%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(132.775)	-13%	(1.738.819)	-3%
Outras despesas	(102.767)	-53%	(634.090)	-52%
Despesas totais	(235.542)	-37%	(2.372.909)	-24%
Resultado operacional (NOI)	468.139	-26%	4.152.591	-45%
Resultado estacionamento	226.564	-20%	1.303.960	-56%
NOI + estacionamento	694.703	-24%	5.456.551	-48%
Benfeitorias	(17.829)	-	(610.226)	-
Resultado não Operacional	(8.980)	-	7.445	-
Fluxo de caixa total	667.895	175%	4.853.770	-23%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



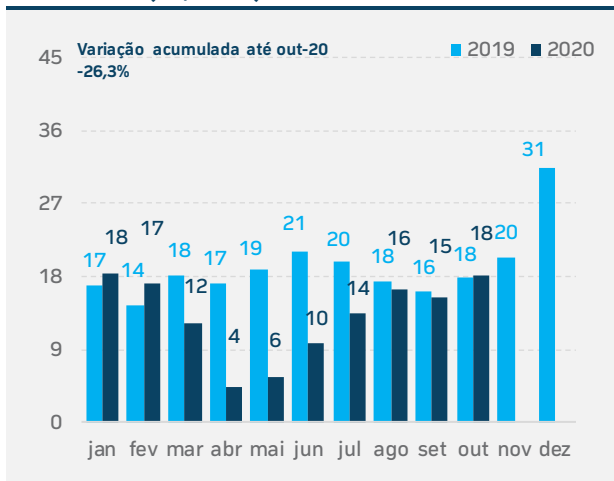
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

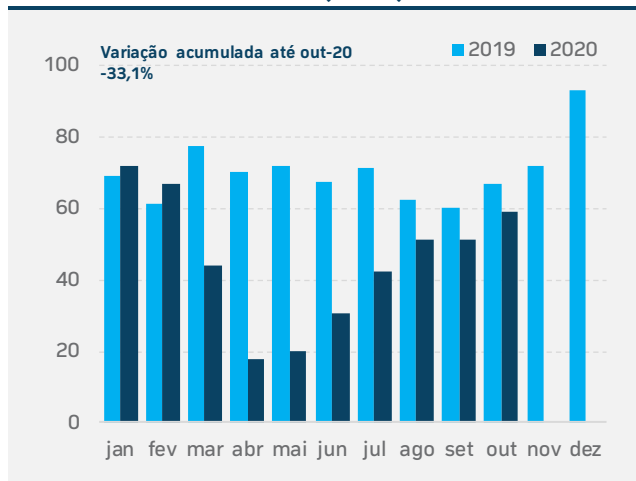
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês de outubro, as vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 1,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

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 11,8% inferior ao observado em outubro do ano anterior.

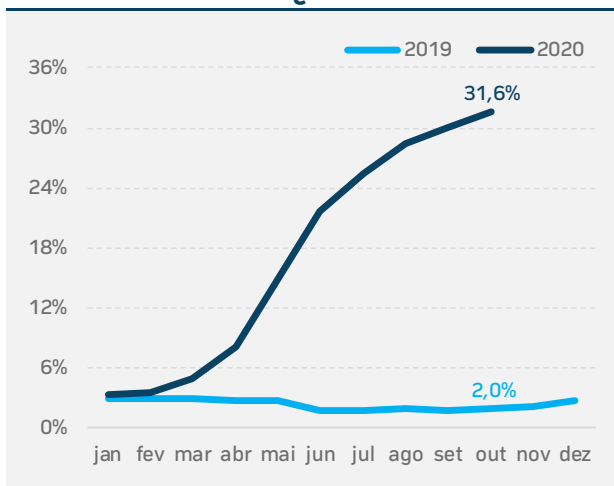
VENDAS (R\$ MM)



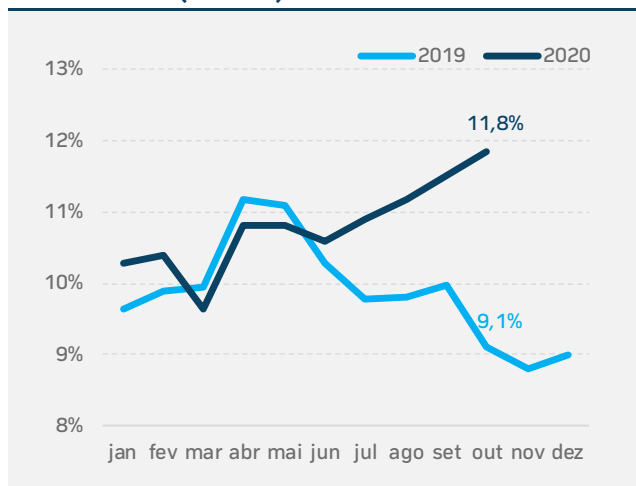
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

Participação 36,5% do shopping Bonsucesso	ABL Total 27.778 m²	Inauguração Maio de 2006	Operador General Shopping Outlets do Brasil
---	---	---	--

Principais Operações: C&A, Lojas Americanas, Centauro, Pernambucanas, Marisa, Tenda Atacado, Casas Bahia, Marra fit 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, Miniso, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, Tok & Stok, Outback, Madero Steak House, Jun Japanese e Coco Bambu

Lazer: Cinépolis, Neo Geo.

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



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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