

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

DEZEMBRO 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\$ 94,48****COTA DE MERCADO****R\$ 66,20****VALOR DE MERCADO****R\$ 189 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.081****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.

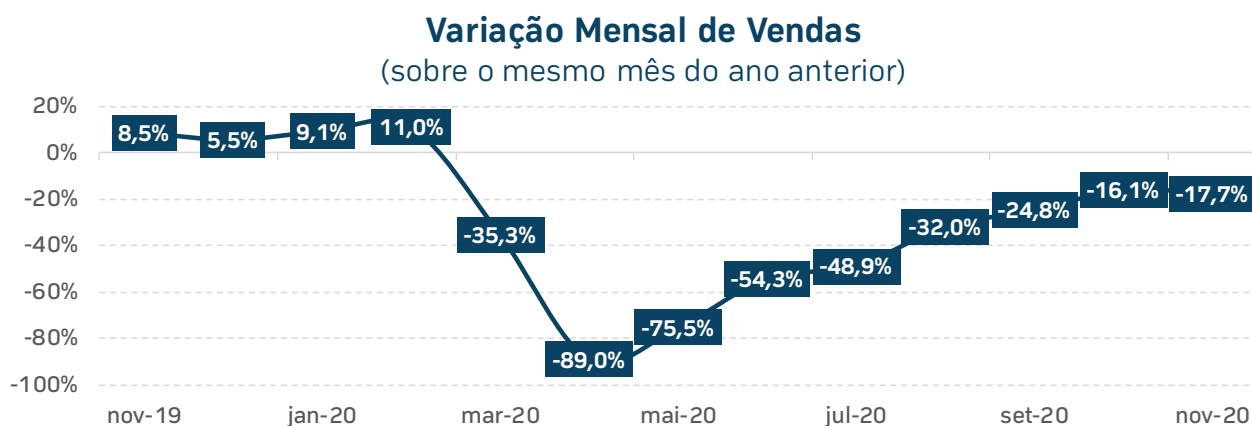
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

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

Em novembro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 18% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde novembro 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

Em relação aos ativos do Fundo, no mês de novembro, a receita total de vendas ponderadas pela participação em cada um dos ativos, apresentou queda de 5,6% 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) eventuais 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.

Em dezembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nos últimos meses. Diante deste cenário, algumas autoridades, em especial no Estado de São Paulo, decretaram novas medidas de isolamento social. Conforme determinado pelo Governo do Estado de São Paulo, foram suspensas as atividades das operações não essenciais entre os períodos de 25 a 27 de dezembro e entre 01 e 03 de janeiro. Adicionalmente, foi decretado pelo Governo de São Paulo a mudança para a fase amarela a partir do dia 11 de janeiro, porém com a manutenção do horário de funcionamento do shopping em 12 horas.

Em 18 de dezembro de 2020, foi comunicado por meio de Fato Relevante que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE, resultando em valor 4,42% inferior ao valor contábil de referido imóvel naquela data, o que representou uma variação negativa de aproximadamente 4,20% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

DESEMPENHO DO FUNDO

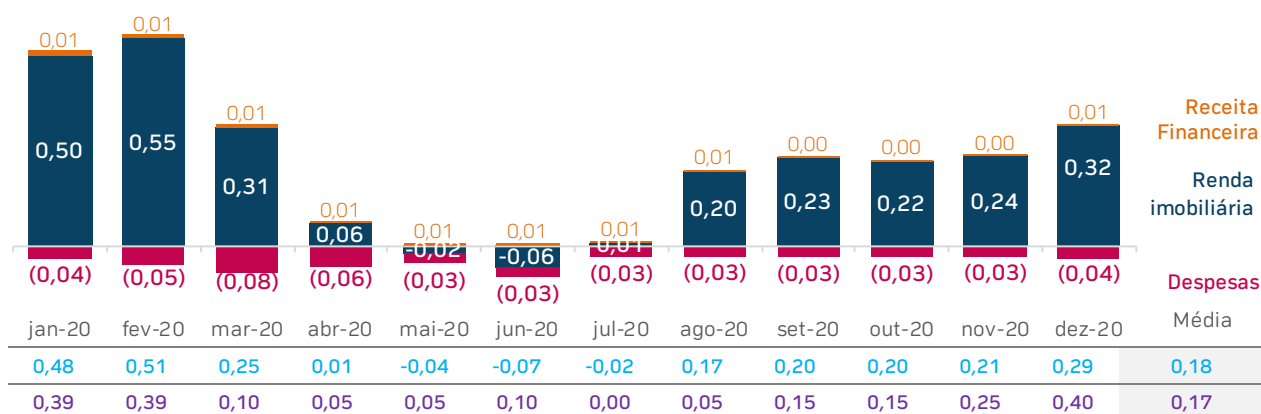
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,40 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2020, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15/01/2021 aos detentores de cota em 30/12/2020. 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	dez-20	2020	12 Meses
Receitas totais	915.694	7.528.033	7.528.033
Renda imobiliária	900.932	7.279.561	7.279.561
Receita financeira	14.762	248.472	248.472
Despesas totais	(100.863)	(1.343.902)	(1.343.902)
Resultado	814.831	6.184.131	6.184.131
Rendimento	1.140.000	5.928.000	5.928.000
Resultado mensal / cota	0,29	0,18	0,18
Rendimento mensal / cota	0,40	0,17	0,17

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	dez-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,46	133,20	133,20
Valor de mercado			R\$ 188,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

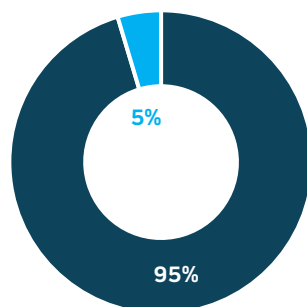
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 66,20** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,48**.

FIGS11	dez-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	63,00	89,98	89,98	100,00
Renda Acumulada	0,4%	4,0%	4,0%	62,8%
Ganho de Capital Líq.	4,1%	-26,4%	-26,4%	-33,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,2%	-27,0%	-27,0%	43,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,8%	-27,1%	-27,0%	4,9%
Retorno em % CDI Líquido	114%	-	-	60%
Retorno Total Bruto	5,5%	-22,4%	-22,4%	29,0%
IFIX*	2,2%	-10,2%	-10,2%	100,8%
% IFIX	250%	-	-	29%

*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

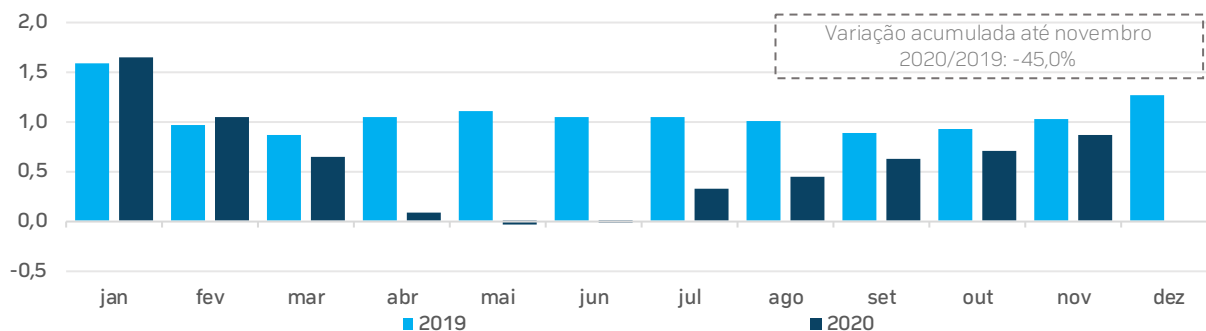
<p>Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p>Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII</p>	<p>Mês 3 Caixa do Fundo: 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\$ 868 mil, uma queda de 16% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

FIGS11	Realizado nov-20	Varição vs. nov-19	Acumulado nov-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	950.538	-5%	11.558.388	2%
Aluguel complementar faturado	55.806	63%	489.994	-38%
Aluguel quiosques/stands	78.984	-51%	869.957	-28%
Descontos / carências / cancelamentos	(162.071)	1%	(1.682.418)	5%
Inadimplência	(89.892)	77%	(3.993.870)	991%
Outras receitas	7.113	-78%	123.927	-61%
Receitas totais	840.478	-18%	7.365.978	-37%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(132.773)	-12%	(1.871.592)	-4%
Outras despesas	(72.457)	-46%	(706.547)	-52%
Despesas totais	(205.230)	-28%	(2.578.139)	-24%
Resultado operacional (NOI)	635.248	-14%	4.787.839	-42%
Resultado estacionamento	233.174	-21%	1.537.134	-53%
NOI + estacionamento	868.422	-16%	6.324.973	-45%
Benfeitorias	14.423	-	(595.803)	-
Resultado não Operacional	-	-	7.445	-
Fluxo de caixa total	882.845	289%	5.736.615	-13%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: Hedge / General Shopping

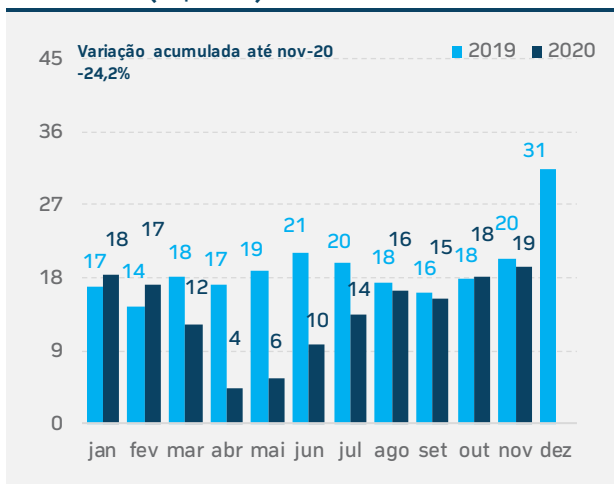
INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

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 novembro, as vendas dos lojistas apresentaram queda de 5,6% em relação a novembro de 2019.

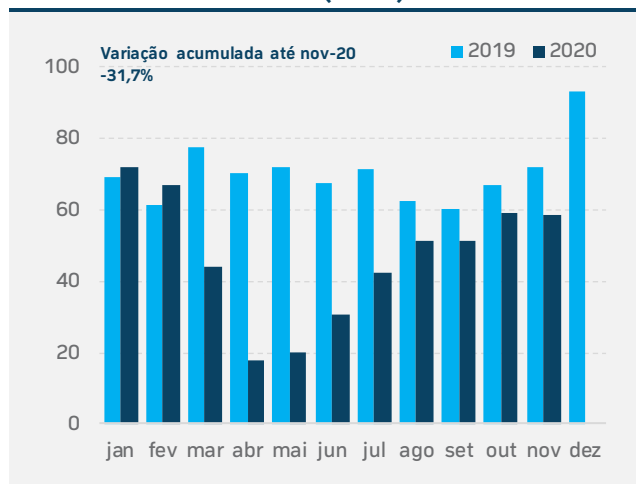
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês, o fluxo de veículos foi 18,3% inferior ao observado em novembro do ano anterior.

Em relação à vacância, tivemos em novembro a comercialização de uma área de 426 m² para a Dafyne Presentes. Esta operação e a Kalunga tiveram suas inaugurações em dezembro.

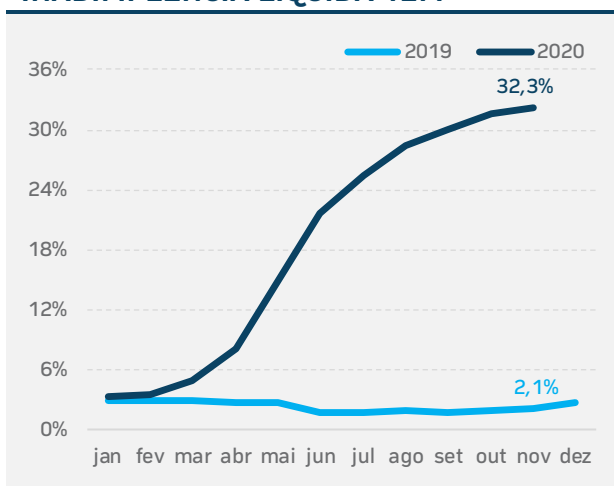
VENDAS (R\$ MM)



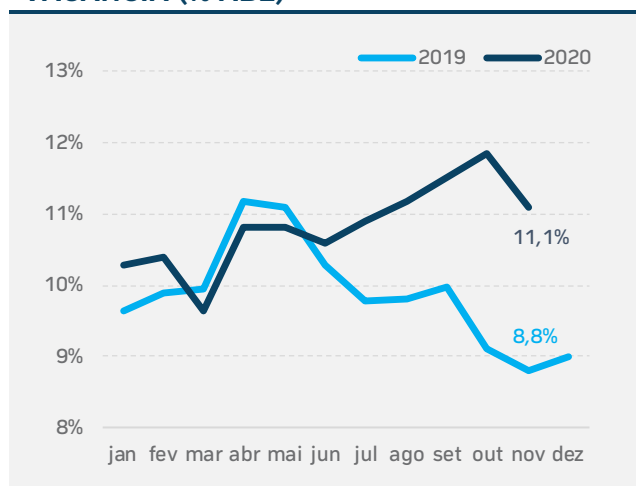
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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, Kalunga, 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