

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

MAIO DE 2021

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\$ 94,44

COTA DE MERCADO

R\$ 59,49

VALOR DE MERCADO

R\$ 170 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.850.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

18.227

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 maio de 2021 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de abril de 2021 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo.

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de abril, que impactaram os resultados dos shopping centers de maio.

Em abril, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 220% em relação a abril de 2020, impactado por uma fraca base de comparação. Vale lembrar que abril de 2020 foi impactado pelo fechamento de todos os shoppings do Brasil em função da pandemia da COVID-19, o que levou a indústria a apresentar variação negativa de vendas de 89% em relação a abril de 2019. Quando comparamos as vendas de abril de 2021 versus abril de 2019, temos uma queda de vendas de 65%.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram em abril 205% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Em relação a abril de 2019, a queda foi de 72%. Esta performance inferior em relação ao indicador nacional é explicada pelas maiores restrições de funcionamento impostas pelos estados do Sudeste, em especial o Estado de São Paulo.



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

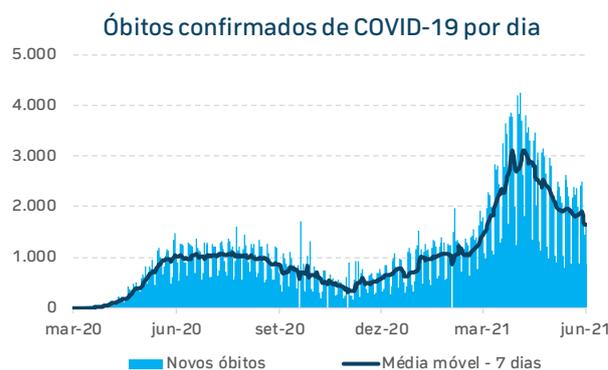
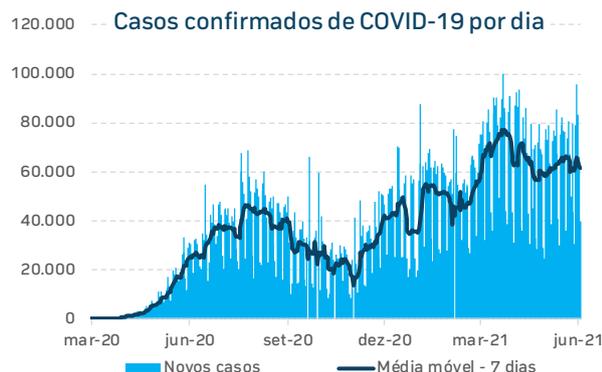
Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul*
Abr/21	7,3%	9,7%	3,6%	5,4%	11,2%

Fonte: Abrasce

* última dados disponível de mar/21

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ainda vivemos um momento desafiador, em que apesar do arrefecimento observado ao longo das últimas semanas, ainda estamos acima do pico de 2020.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário de aumento de casos e internações, diversos estados e municípios determinaram medidas mais severas no combate à dispersão do vírus, inclusive, em alguns casos, determinando a suspensão das atividades dos shopping centers. O Estado de São Paulo, determinou a suspensão das atividades a partir do dia 6 de março de 2021 e, após melhora nos indicadores de referência, permitiu a reabertura em 18 de abril, ainda que em horário de funcionamento e capacidade de atendimento reduzidos.

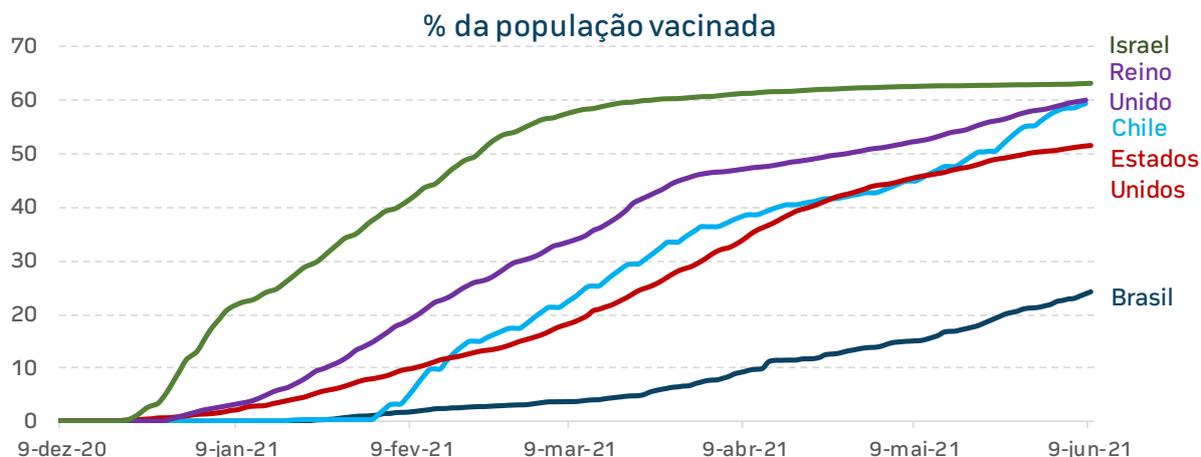
Ressaltamos que mesmo após as reaberturas, estas modalidades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim a adesão.

Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, um dos países com maior percentual de habitantes vacinados, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 09/06	51.465.240	11.324.911	172.054.276	40.710.319	5.471.687
% da população vacinada	24,2%	59,2%	51,5%	60,0%	63,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	841.848	129.866	1.120.083	513.173	3.343



Fonte: Our World in Data até 09/06/2021.

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e Chile e próximo ao do Reino Unido, são números baixos para se atingir o objetivo em um prazo razoável, considerando que o Brasil tem uma população adulta, acima de 18 anos, segundo o IBGE, próxima à 160 milhões.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, é possível observar os casos de sucesso, como Israel e Estados Unidos, onde já são permitidos a realização de eventos com a presença de milhares de pessoas.

Estas observações nos reforçam a confiança na ciência e de que estamos indo pelo caminho certo, acreditamos assim, que ao longo dos próximos meses, conforme os programas de vacinação avancem observaremos uma continua melhora nos indicadores e eventualmente uma redução exponencial no número de casos hospitalizações.

General Shopping Ativo e Renda FII

Em abril, os ativos do Fundo apresentaram variação de vendas de 119% em relação a abril de 2020, sendo que no Shopping Bonsucesso a variação foi de 70%, e no Parque Shopping Maia de 348% em relação ao ano anterior. Vale lembrar que abril foi o mês mais impactado pela pandemia da COVID-19 em 2020, sendo o mês em que todos os shoppings no Brasil suspenderam suas atividades. Quando comparamos as vendas de abril 2021 versus abril de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 36% no Shopping Bonsucesso e de 53% no Parque Maia.

Em termos de vacância, o Shopping Bonsucesso encerrou o mês com 8,1% da área vaga, já o Parque Maia terminou com 16,0%. Assim, a vacância consolidada do Fundo em abril de 2021 foi de 12,4%. Novamente destacamos que em abril foi anunciada a chegada da Centauro, uma das principais varejistas de esporte do país, ao Parque Shopping Maia, com previsão de inauguração no terceiro trimestre deste ano. Para viabilizar a operação houve a necessidade de realocação da Livraria da Vila, que após as obras voltará a atender no mesmo piso.

Em maio, o resultado do fundo, foi de R\$ 0,08 / cota, enquanto o rendimento anunciado por cota foi de R\$0,15. Vale reforçar que este resultado se refere à competência de março, portanto, impactado pelas restrições de funcionamento impostas pelas autoridades locais.

DESEMPENHO DO FUNDO

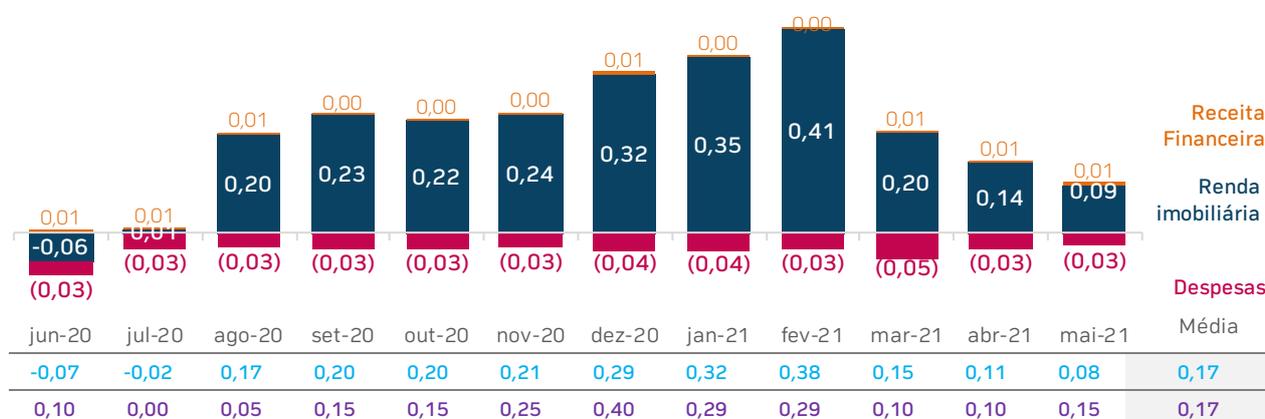
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,15 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2021, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15/06/2021 aos detentores de cota em 31/05/2021. 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	mai-21	2021	12 Meses
Receitas totais	293.232	3.476.591	6.867.495
Renda imobiliária	269.084	3.390.730	6.684.992
Receita financeira	24.148	85.861	182.504
Despesas totais	(73.999)	(529.792)	(1.156.224)
Resultado	219.233	2.946.798	5.711.271
Rendimento	427.500	2.650.500	5.785.500
Resultado mensal / cota	0,08	0,21	0,17
Rendimento mensal / cota	0,15	0,19	0,17

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	mai-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,27	35,91	85,50
Valor de mercado			R\$ 169,5 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

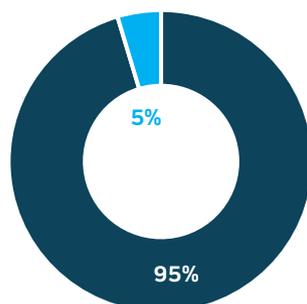
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 59,49** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,44**.

FIGS11	mai-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	59,29	66,20	58,73	100,00
Renda Acumulada	0,2%	1,8%	3,3%	64,0%
Ganho de Capital Líq.	0,3%	-10,1%	1,0%	-40,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,0%	-3,3%	9,0%	36,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	79,1%	-8,0%	9,0%	4,0%
Retorno em % CDI Líquido	2190%	-	488%	49%
Retorno Total Bruto	0,5%	-8,4%	4,6%	23,5%
IFIX*	-1,6%	-1,9%	6,0%	97,0%
% IFIX	-	-	77%	24%

*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Econômica/ B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

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, Kalunga, Daphyne Presentes, 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, Pão de Açúcar Minuto e Coco Bambu

Lazer: Cinépolis, Neo Geo.

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



RESULTADO DOS SHOPPINGS (BASE CAIXA)

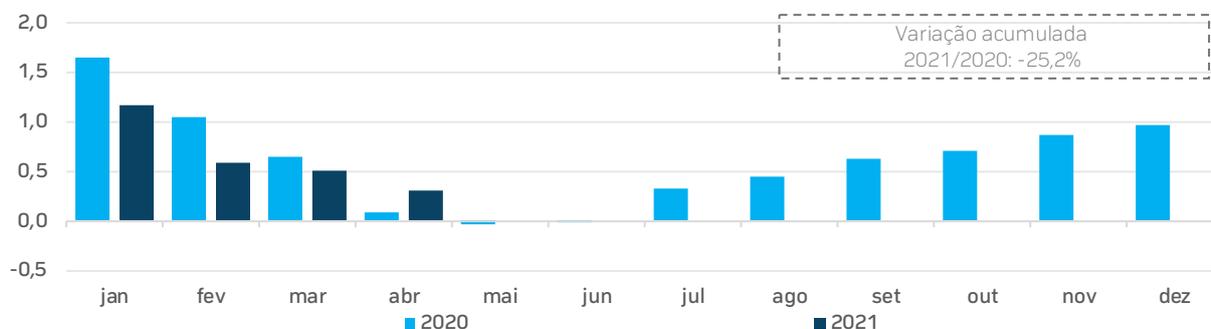
<p>Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p>Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FIL</p>	<p>Mês 3 Caixa do Fundo: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

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo no mês de abril, comparados com o mesmo período de 2020. 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\$ 301 mil, um crescimento de 296% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Lembramos que em abril de 2020 o resultado foi impactado pelo fechamento dos shoppings no final de março de 2020.

FIGS11	Realizado abr-21	Variação vs. abr-20	Acumulado abr-21	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.080.378	6%	4.625.811	-2%
Aluguel complementar faturado	12.567	62%	303.621	-14%
Aluguel quiosques/stands	67.092	0%	304.008	-26%
Descontos / carências / cancelamentos	(274.920)	1%	(755.895)	11%
Inadimplência	(364.747)	-20%	(1.202.167)	28%
Outras receitas	7.606	19%	42.455	-30%
Receitas totais	527.975	43%	3.317.832	-16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(185.781)	4%	(795.964)	5%
Outras despesas	(70.608)	61%	(326.676)	-12%
Despesas totais	(256.388)	16%	(1.122.641)	0%
Resultado operacional (NOI)	271.587	86%	2.195.191	-22%
Resultado estacionamento	29.606	-142%	358.061	-41%
NOI + estacionamento	301.192	296%	2.553.252	-25%
Benfeitorias	-	-	(91.364)	-
Resultado não Operacional	20.784	-	16.153	-
Fluxo de caixa total	321.977	492%	2.478.041	-16%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



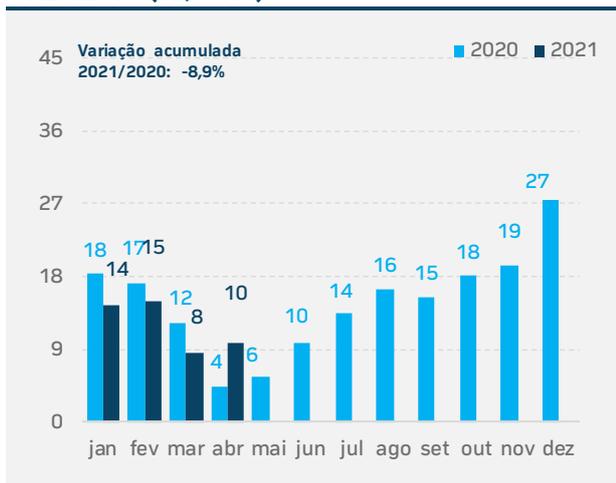
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

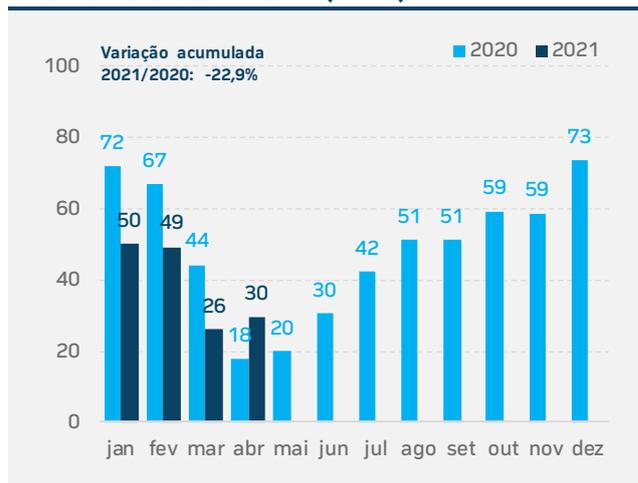
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2020. No mês de abril, as vendas dos lojistas apresentaram crescimento de 119% em relação a abril de 2020.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2020. No mês, o fluxo de veículos foi 67% superior ao observado em abril do ano anterior.

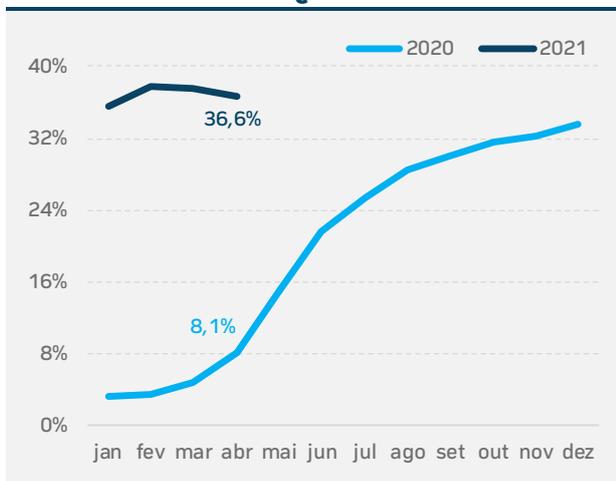
VENDAS (R\$ MM)



FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

DOCUMENTOS

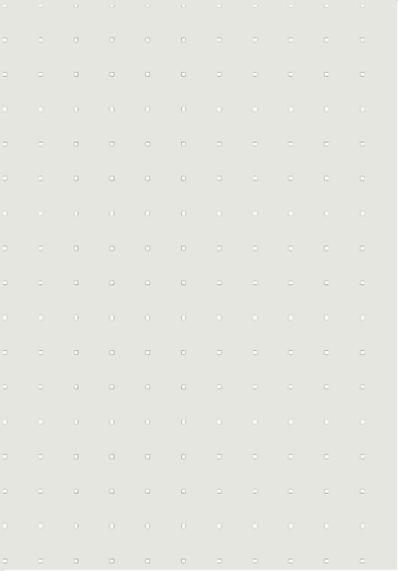
Regulamento Vigente

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br