

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

ABRIL 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\$ 94,48****COTA DE MERCADO****R\$ 59,29****VALOR DE MERCADO****R\$ 169 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

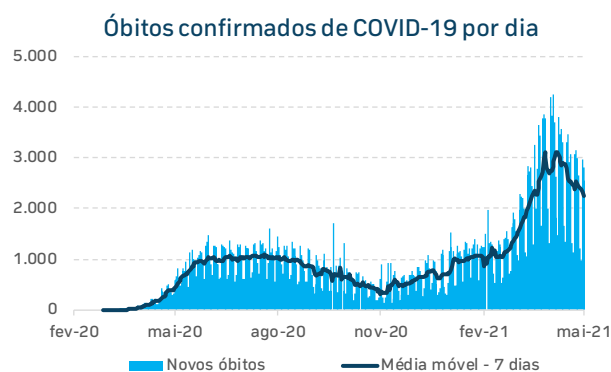
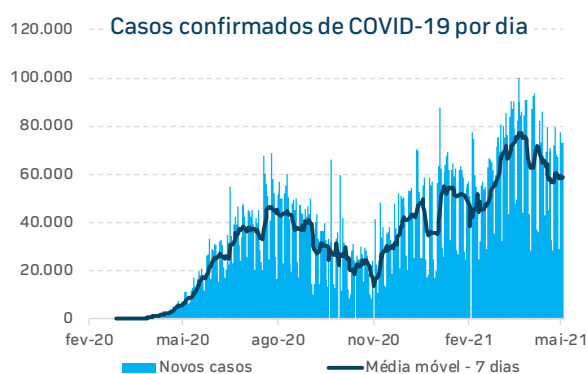
Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado de abril de 2021 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de março de 2021 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo.

Após o último trimestre de 2020, quando a situação buscava atingir um certo grau de normalização, tivemos nossas esperanças renovadas com o início do processo de vacinação no Brasil em 17 de janeiro. Mas, em poucas semanas, vimos um novo aumento no número de casos de COVID-19, ultrapassando o pico observado em 2020, e conseqüentemente assistimos ao longo dos últimos dias novos recordes de internações e número de mortes diárias, como detalhado a seguir.



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.

Com novos fechamentos, voltamos a um cenário semelhante ao observado em 2020 como mencionado no último relatório gerencial. Mas, desta vez, com uma indústria, e consumidores, com mais de um ano de experiência convivendo com a pandemia. Durante 2020, os shoppings, administradores e lojistas tiveram grandes aprendizados, com revisão de processos, busca de maior eficiência, redução de custos, bem como aceleraram os processos de digitalização e criaram alternativas para acessar os mercados consumidores.

Esperamos novas medidas de redução de custos nos empreendimentos, em especial os que impactam condomínio e fundo de promoção. Em 2020, as principais medidas realizadas foram: (i) redução de custos de energia, (ii) readequação de quadros de funcionários, com redução e suspensão de jornadas de trabalho e, (iii) a paralização de todos os investimentos e eventos programados para o ano.

Adicionalmente, devemos esperar eventuais flexibilizações nas negociações de boletos com os lojistas, especialmente para aqueles de menor porte e que sofrerão grandes impactos em suas vendas.

Tais medidas visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e, apesar de amargas, acreditamos ser fundamental para evitar o fechamento das operações e assim, buscarmos uma retomada no médio/longo prazo. Cabe lembrar que quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, os empreendedores arcam com as despesas condominiais do espaço.

Em complemento às iniciativas de redução de custos, os shopping centers, buscaram em 2020 alternativas para minimizar a queda do faturamento dos lojistas como disponibilização no site de contatos para que as vendas pudessem ser feitas por whatsapp diretamente entre lojista e cliente e retiradas no shopping, por meio de Drive Thru em áreas determinadas ou enviadas diretamente ao cliente por meio de parcerias com empresas de delivery.

Ressaltamos que desde o início estas atividades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim adesão destas modalidades.

Perspectivas dos programas de vacinação

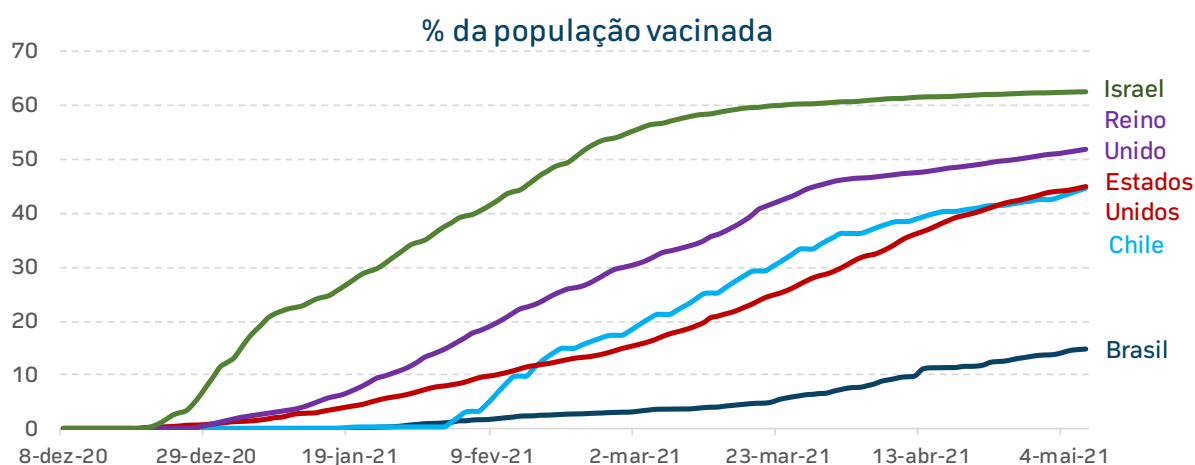
Em nossos últimos relatórios gerenciais, vimos detalhando a importância da vacinação no combate à pandemia e a razão de acreditarmos que a retomada do faturamento do setor de shopping centers teria como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação.

O Brasil iniciou o processo de vacinação em 17 de janeiro e, até o dia 07 de maio, segundo dados o portal Our World in Data, aproximadamente 31,7 milhões de pessoas haviam recebido pelo menos uma dose de vacina. Isso equivale a uma média de 288 mil pessoas por dia. Apesar de ter atingido picos de vacinação diária significativamente superior à média, houve diversas vezes em que o processo teve de ser interrompido por falta de insumos.

Abaixo 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 07/05	31.722.544	8.543.101	150.416.559	35.202.642	5.419.156
% da população vacinada	14,8%	43,8%	44,7%	51,5%	62,6%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	596.657	105.789	2.088.522	440.317	6.316



Fonte: Our World in Data até 07/05/2021.

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 que recentemente anunciou que o número de casos ativos de pacientes caiu para baixo de 1.000 pela primeira vez desde o início da pandemia.

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, da mesma forma que observamos na fase de expansão do vírus.

General Shopping Ativo e Renda FII

Em março, os ativos do Fundo apresentaram variação de vendas de -32% em relação a março de 2020. Sendo que no Shopping Bonsucesso a variação foi de -30%, e no Parque Shopping Maia de -34% em relação ao ano anterior.

Em termos de vacância, o Shopping Bonsucesso encerrou o mês com 8,2% da área vaga, já o Parque Maia terminou com 15,4%. Assim, a vacância consolidada do Fundo em março de 2021 foi de 12,2%. Adicionalmente, 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 abril, o resultado do fundo, foi de R\$ 0,11 / cota, enquanto o rendimento anunciado por cota foi de R\$0,10. Vale reforçar que este resultado se refere à competência de fevereiro, portanto, antes das restrições de funcionamento.

Para o próximo mês é esperado um resultado ainda pressionado, em função das restrições de funcionamento determinadas pelas autoridades locais.

DESEMPENHO DO FUNDO

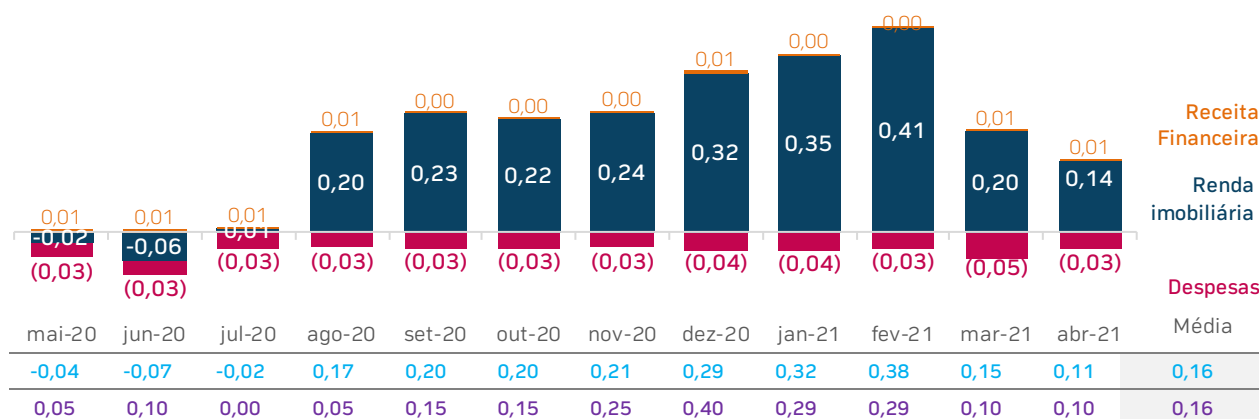
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,10 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2021, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14/05/2021 aos detentores de cota em 30/04/2021. 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	abr-21	2021	12 Meses
Receitas totais	417.021	3.183.358	6.534.121
Renda imobiliária	396.930	3.121.646	6.353.475
Receita financeira	20.091	61.712	180.646
Despesas totais	(96.593)	(455.794)	(1.156.074)
Resultado	320.428	2.727.565	5.378.047
Rendimento	285.000	2.223.000	5.500.500
Resultado mensal / cota	0,11	0,24	0,16
Rendimento mensal / cota	0,10	0,20	0,16

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	abr-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	5,42	28,64	84,68
Valor de mercado			R\$ 169,0 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

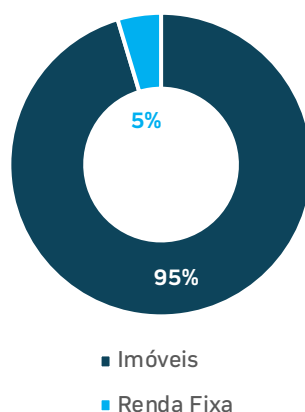
RENTABILIDADE

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\$ 59,29** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,48**.

FIGS11	abr-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	59,23	66,20	59,50	100,00
Renda Acumulada	0,2%	1,6%	3,2%	63,9%
Ganho de Capital Líq.	0,1%	-10,4%	-0,4%	-40,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,1%	-3,5%	7,7%	35,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	86,3%	-10,4%	7,7%	4,0%
Retorno em % CDI Líquido	2867%	-	425%	48%
Retorno Total Bruto	0,3%	-8,8%	2,8%	23,2%
IFIX*	0,5%	-0,3%	9,9%	100,1%
% IFIX	53%	-	28%	23%

*Considera a data de início do Fundo.
 Fonte: Hedge / Economática/ B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

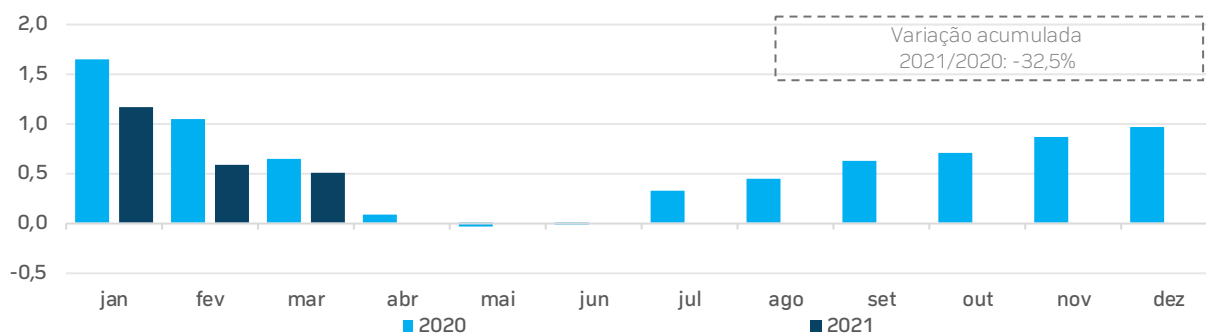
<p>Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p>Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII</p>	<p>Mês 3 Caixa do Fundo: 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 no mês de março, 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\$ 501 mil, uma queda de 23% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

FIGS11	Realizado mar-21	Varição vs. mar-20	Acumulado mar-21	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.038.292	-1%	3.545.433	-4%
Aluguel complementar faturado	27.254	10%	291.054	-16%
Aluguel quiosques/stands	74.335	-29%	236.916	-31%
Descontos / carências / cancelamentos	(185.842)	73%	(480.975)	18%
Inadimplência	(173.018)	-25%	(837.420)	74%
Outras receitas	8.319	-32%	34.849	-36%
Receitas totais	789.341	-7%	2.789.857	-22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(199.912)	7%	(610.184)	5%
Outras despesas	(90.548)	-21%	(256.069)	-21%
Despesas totais	(290.459)	-4%	(866.253)	-4%
Resultado operacional (NOI)	498.881	-9%	1.923.604	-28%
Resultado estacionamento	2.327	-98%	328.455	-51%
NOI + estacionamento	501.209	-23%	2.252.060	-33%
Benfeitorias	-	-	(95.996)	-
Resultado não Operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	501.209	1%	2.156.064	-26%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



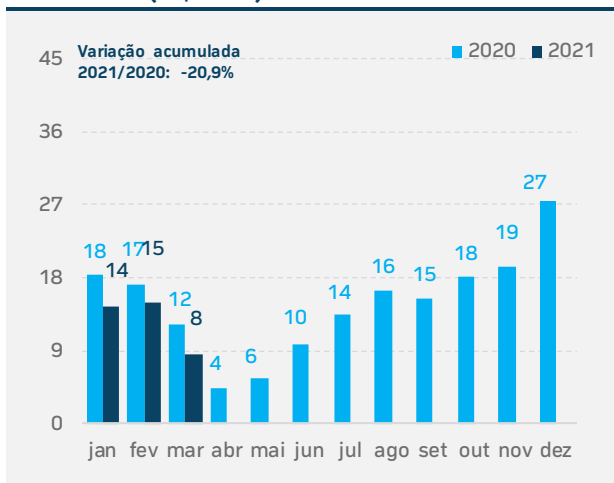
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

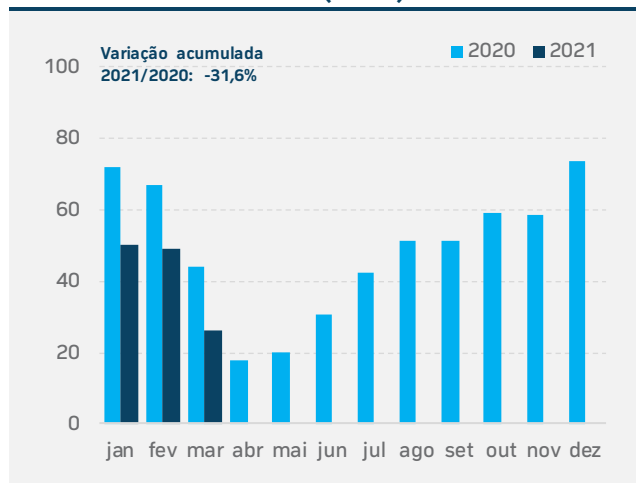
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2020. No mês de março, as vendas dos lojistas apresentaram queda de 32% em relação a março de 2020.

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 41% inferior ao observado em março do ano anterior.

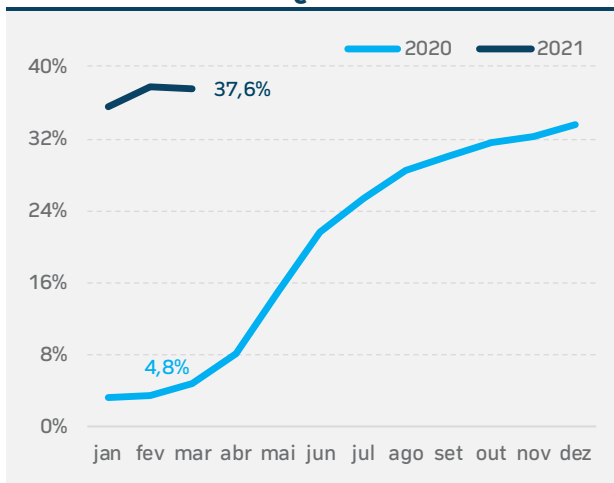
VENDAS (R\$ MM)



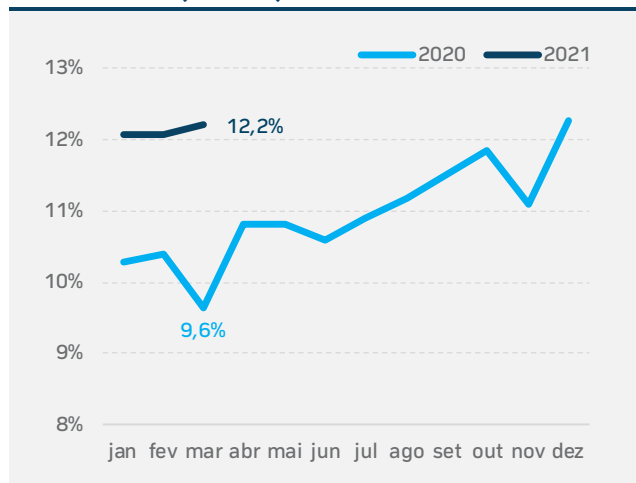
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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, 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

Participação 36,5% do Parque Shopping Maia	ABL Total 33.324m²	Inauguração Abril de 2015	Operador General Shopping Outlets do Brasil
--	--	--	--

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



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