

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

JANEIRO 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\$ 98,51****COTA DE MERCADO****R\$ 84,60****VALOR DE MERCADO****R\$ 241,1 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.515****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

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

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado de janeiro de 2020 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de dezembro de 2019 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo. Conforme mencionado nos relatórios anteriores, em dezembro de 2019, após o encerramento da 2ª emissão de cotas, foi normalizado o repasse de resultados ao Fundo, e consequentemente, a distribuição de rendimentos aos cotistas.

Em dezembro de 2019, os Imóveis do Fundo apresentaram crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento, de 1% quando comparado ao mesmo mês de 2018. Os principais destaque do mês foram: (i) maior aluguel mínimo e de quiosques e stands faturado, (ii) crescimento de 18% no resultado do estacionamento. No ano de 2019, o resultado operacional avançou 2%, puxado pelo avanço das receitas no período.

Ainda em dezembro, as vendas totais dos empreendimentos que integram a carteira do Fundo apresentaram crescimento de 4,6%, quando comparado a dezembro de 2018. Desta forma, as vendas totais encerraram o ano de 2019 com crescimento de 7,0% sobre o valor observado 2018.

Em relação à vacância, os ativos do Fundo, de forma consolidada, encerraram o ano de 2019 com 9,5% da ABL vaga.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

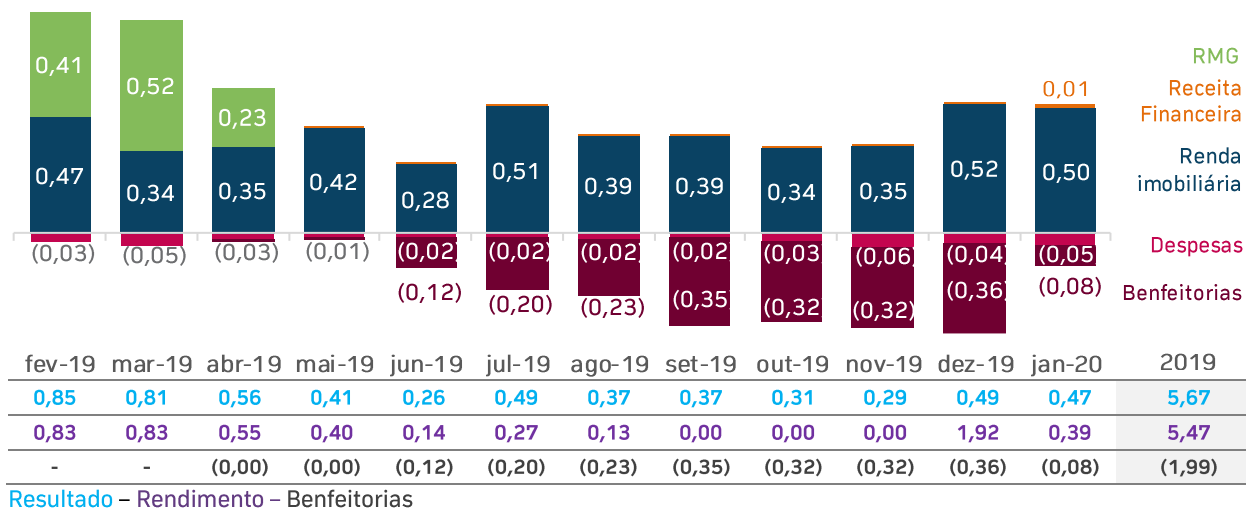
O Fundo distribuiu R\$ 0,39 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2020, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14/01/2020, aos detentores de cota em 31/01/2020. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação 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.

Fluxo FIGS11	jan-20	2020	12 meses
Receitas totais	1.477.745	1.477.745	15.824.815
Renda imobiliária	1.436.209	1.436.209	12.722.252
Renda mínima garantida	-	-	3.017.736
Receita financeira	41.536	41.536	84.827
Despesas totais	(132.426)	(132.426)	(1.019.141)
Resultado	1.345.319	1.345.319	14.805.675
Rendimentos aos Recibos da Emissão	-	-	19.196
Rendimento	1.111.500	1.111.500	14.270.993
Resultado mensal / cota	0,47	0,47	0,74
Rendimento mensal / cota	0,39	0,39	0,72

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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

Abaixo, demonstramos o fluxo de caixa do Fundo mês a mês ao longo dos últimos 12 meses em R\$/cota.



LIQUIDEZ

FIGS11	jan-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	34,22	34,22	205,54
Giro (em % do total de cotas)	13,20%	13,20%	111,61%
Valor de mercado	R\$ 241,1 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.850.000 cotas (18.515 cotistas)		

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\$ 84,60** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,51**.

FIGS11	jan-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	89,98	89,98	60,00	100,00
Renda Acumulada	2,1%	2,1%	9,9%	61,1%
Ganho de Capital Líq.	-6,0%	-6,0%	32,8%	-15,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,9%	-3,9%	45,0%	5,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-36,5%	-36,5%	45,0%	7,9%
Retorno em % CDI Líquido	-1216%	-1216%	916%	7%
Retorno Total Bruto	-3,8%	-3,8%	50,9%	45,7%
IFIX*	-3,8%	-3,8%	27,7%	115,3%
% IFIX	-	-	184%	40%

*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

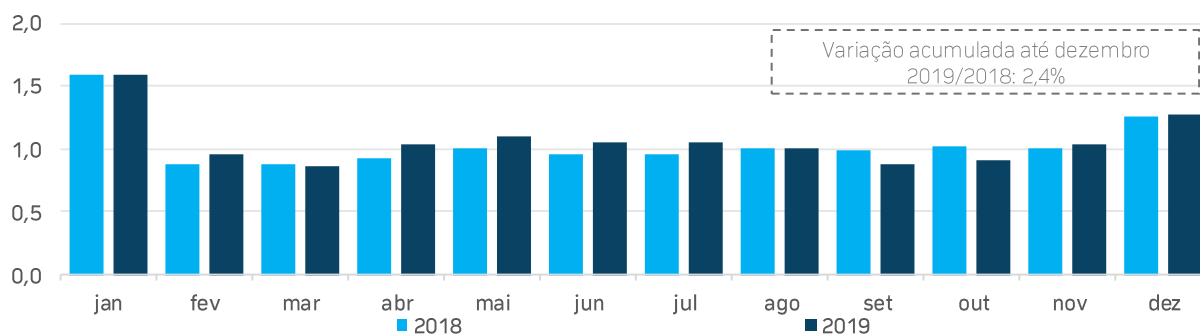
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa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

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo para o mês de dezembro e do ano de 2019, comparados com o mesmo período de 2018. Os valores se referem a soma dos Fluxos de Caixa dos shoppings Bonsucesso e Parque Maia, ponderados pelas devidas participações. Os principais destaques do mês foram: (i) aumento de aluguel mínimo e aluguel de quiosques e stands faturado e (ii) aumento na linha Outras Despesas, devido ao pagamento de taxas de comercialização de novas lojas em ambos os ativos da carteira do Fundo.

FIGS11	Realizado dez-19	Variação vs. dez-18	Acumulado dez-19	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.038.575	10%	12.323.786	10%
Aluguel complementar faturado	61.604	-8%	847.872	-11%
Aluguel quiosques/stands	155.371	88%	1.372.018	73%
Descontos / carências / cancelamentos	(165.942)	56%	(1.765.314)	38%
Inadimplência	17.382	-82%	(348.784)	-26%
Outras receitas	33.582	6%	347.862	38%
Receitas totais	1.140.573	2%	12.777.439	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(133.933)	0%	(2.082.379)	28%
Outras despesas	(171.069)	79%	(1.635.215)	78%
Despesas totais	(305.002)	33%	(3.717.594)	46%
Resultado operacional (NOI)	835.571	-6%	9.059.845	2%
Resultado estacionamento	432.812	18%	3.710.444	4%
NOI + estacionamento	1.268.383	1%	12.770.289	2%
Benfeitorias	(174.860)	-	(5.186.597)	-
Resultado não Operacional	-	-	70.736	-
Fluxo de caixa total	1.093.524	-13%	7.654.427	-39%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

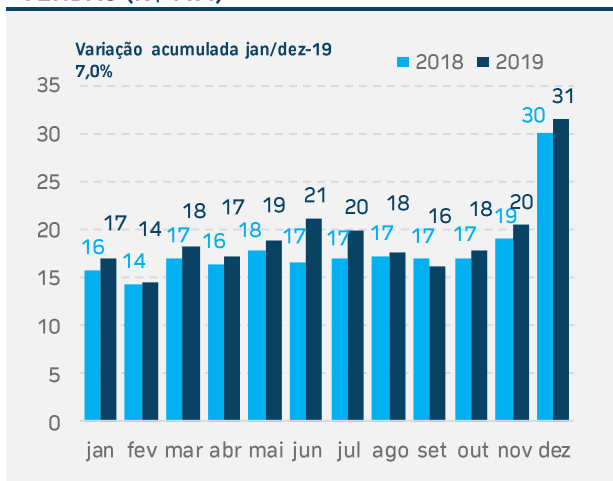


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

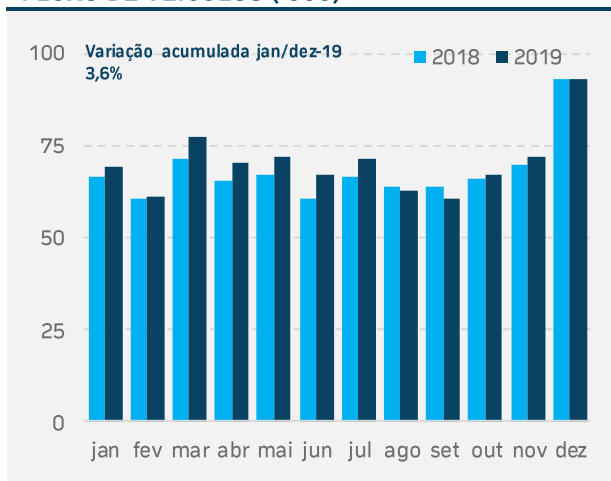
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2018. No mês de dezembro, as vendas dos lojistas avançaram 4,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No ano de 2019, este indicador apresentou crescimento de 7,0%.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2018. No mês, o fluxo de veículos foi 0,4% superior ao observado em dezembro do ano anterior.

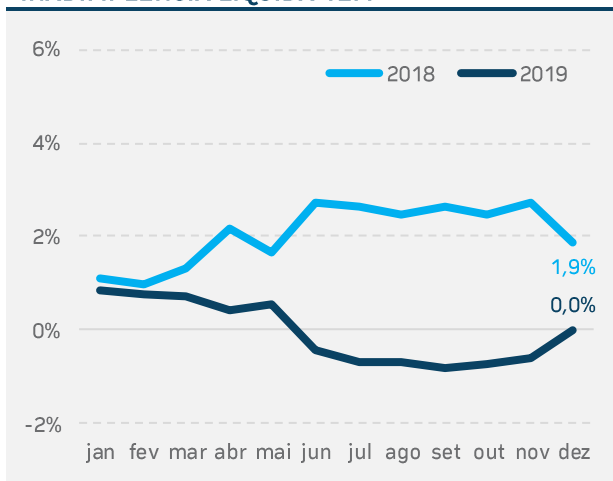
VENDAS (R\$ MM)



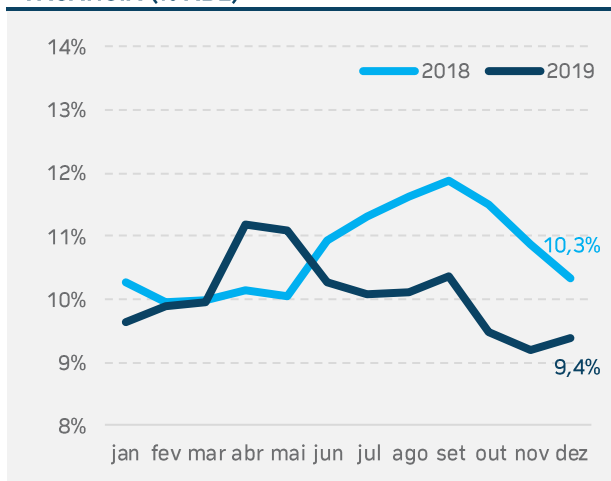
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

SHOPPING BONSUCESSO

Participação 36,5% do shopping Bonsucesso	ABL Total 27.284 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, Marra fit e Caedu.			
Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões			
Endereço: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP			

Abaixo detalhamos os valores referentes a participação do Fundo aprovados para investimentos no Shopping Bonsucesso em Assembleia Geral de Condôminos e realizados até dezembro de 2019, que impactaram o Fundo até o mês de janeiro de 2020.

Shopping Bonsucesso (36,5%)	dez-19	Realizado 2019	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	-	405.053	438.000
Expansão de 3.056m ² de ABL	-	2.251.416	2.190.000
Total	-	2.656.469	2.628.000

O item de manutenção e conservação se refere principalmente à reforma e revitalização da principal fachada do empreendimento, que foi iniciado em outubro.

A expansão de 3.056m² de área bruta locável foi concluída, e algumas operações já inauguradas. Além de 9 satélites que estão em fase de comercialização, são 3 novas operações âncoras, já inauguradas, e que representam aproximadamente 90% da nova área, quais sejam Caedu, Sandry Fashion e expansão da Atlanta Autocenter.



PARQUE SHOPPING MAIA

Participação 36,5% do Parque Shopping Maia	ABL Total 33.140m ²	Inauguração Maio 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 e Coco Bambu

Lazer: Cinépolis, Neo Geo.

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

Abaixo detalhamos os valores referentes a participação do Fundo aprovados para investimentos no Shopping Bonsucesso em Assembleia Geral de Condôminos e realizados até dezembro de 2019, que impactaram o Fundo até o mês de janeiro de 2020.

Parque Shopping Maia (36,5%)	dez-19	Realizado 2019	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	7.543	162.514	182.500
Allowance (Subsídio Lojista)	167.317	2.367.614	2.409.000
Total	174.860	2.530.128	2.591.500

O item de manutenção e conservação se refere principalmente às reformas de adequação estrutural e obras para possibilitar a entrada de novos lojistas.

Conforme informado anteriormente, o allowance aprovado foi destinado à comercialização do restaurante Coco Bambu, inaugurado em 25 de novembro de 2019.



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal

Autorregulação
ANBIMA

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br