

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

FEVEREIRO 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\$ 98,39****COTA DE MERCADO****R\$ 79,19****VALOR DE MERCADO****R\$ 226 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.805****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 fevereiro de 2020 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de janeiro de 2020 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo.

Em janeiro, os Imóveis do Fundo apresentaram crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento, de 3% quando comparado ao mesmo mês de 2019. Os principais destaque do mês foram: (i) maior aluguel mínimo e de quiosques e stands faturado, (ii) redução de 11% das despesas.

Ainda em janeiro, as vendas totais dos empreendimentos que integram a carteira do Fundo apresentaram crescimento de 7,7%, quando comparado a janeiro de 2019.

Em relação à vacância, os ativos do Fundo, de forma consolidada, encerraram o mês de janeiro de 2020 com 10,7% da ABL vaga.

DESEMPENHO DO FUNDO

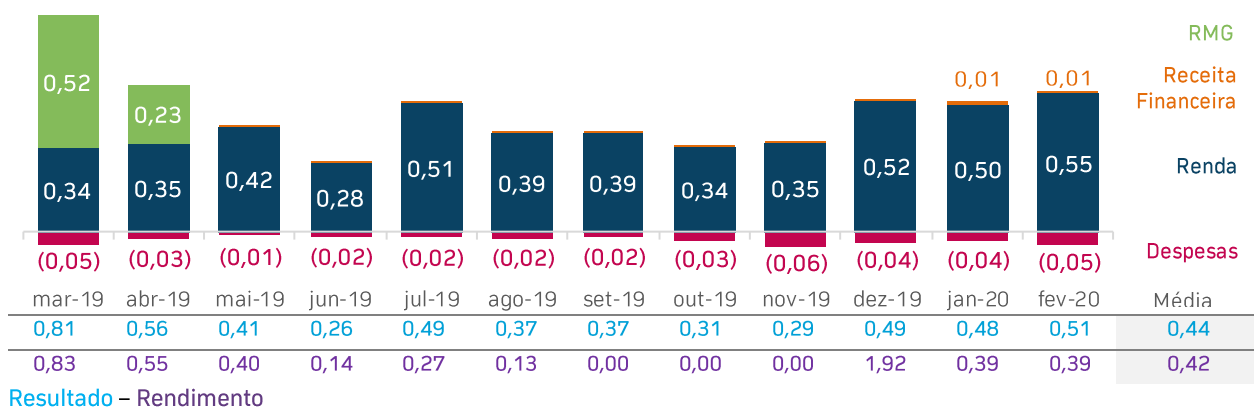
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,39 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2020, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 13/03/2020, aos detentores de cota em 28/02/2020. 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.

FIGS11	fev-20	2020	12 meses
Receitas totais	1.592.468	3.070.213	15.121.351
Renda imobiliária	1.564.335	3.000.544	13.066.847
Renda mínima garantida	-	-	1.945.736
Receita financeira	28.133	69.669	108.767
Despesas totais	(150.448)	(258.874)	(1.062.810)
Resultado	1.442.020	2.811.339	14.058.541
Rendimentos aos Recibos da Emissão	-	-	19.196
Rendimento	1.111.500	2.223.000	13.222.910
Resultado mensal / cota	0,51	0,49	0,44
Rendimento mensal / cota	0,39	0,39	0,42

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



LIQUIDEZ

FIGS11	fev-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	12,54	46,77	204,50
Giro (em % do total de cotas)	5,34%	18,54%	107,83%
Valor de mercado	R\$ 225,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.850.000 cotas (18.805 cotistas)		

Fonte: Hedge / Econômica / B3

RENTABILIDADE

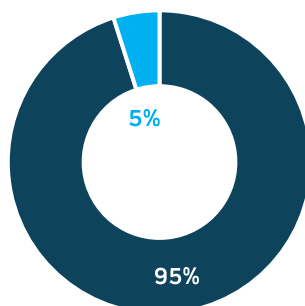
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 79,19** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,39**.

FIGS11	fev-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	84,60	89,98	61,61	100,00
Renda Acumulada	0,5%	2,6%	8,9%	61,5%
Ganho de Capital Líq.	-6,4%	-12,0%	22,8%	-20,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,9%	-9,6%	33,2%	5,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-57,6%	-47,0%	33,2%	7,1%
Retorno em % CDI Líquido	-2374%	-1678%	702%	7%
Retorno Total Bruto	-5,9%	-9,4%	37,4%	40,7%
IFIX*	-3,7%	-7,3%	21,7%	107,3%
% IFIX	-	-	172%	38%

*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Econômica/ B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

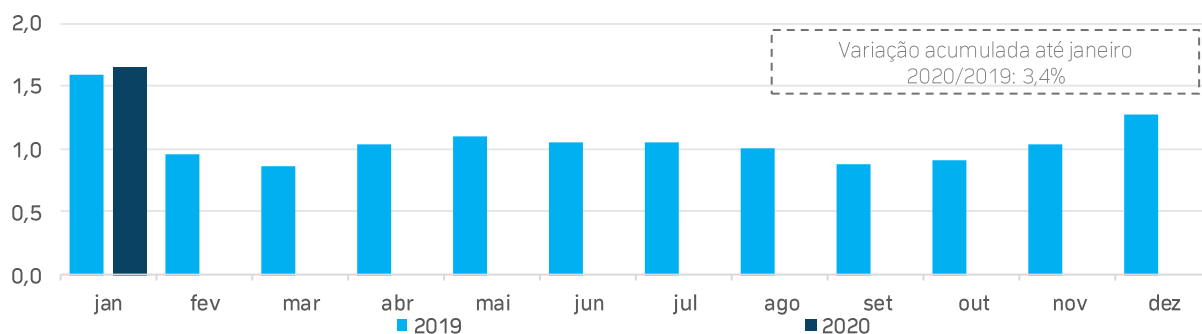
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa 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 janeiro de 2020, comparados com o mesmo período de 2019. Os valores se referem a soma dos Fluxos de Caixa dos shoppings Bonsucesso e Parque Maia, ponderados pelas devidas participações. No mês, os ativos do Fundo apresentaram resultado operacional, incluindo estacionamento 3% acima do mesmo mês do ano anterior. Os principais destaques do mês foram: (i) aumento de aluguel mínimo e aluguel de quiosques e stands faturado e (ii) redução das despesas em 11%.

FIGS11	Realizado jan-20	Variação vs. jan-19	Acumulado jan-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.622.555	8%	1.622.555	8%
Aluguel complementar faturado	260.182	-5%	260.182	-5%
Aluguel quiosques/stands	134.804	78%	134.804	78%
Descontos / carências / cancelamentos	(200.530)	20%	(200.530)	20%
Inadimplência	(185.777)	69%	(185.777)	69%
Outras receitas	20.328	21%	20.328	21%
Receitas totais	1.651.562	4%	1.651.562	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(195.511)	-3%	(195.511)	-3%
Outras despesas	(107.115)	-23%	(107.115)	-23%
Despesas totais	(302.626)	-11%	(302.626)	-11%
Resultado operacional (NOI)	1.348.937	8%	1.348.937	8%
Resultado estacionamento	299.005	-12%	299.005	-12%
NOI + estacionamento	1.647.942	3%	1.647.942	3%
Benfeitorias	(214.111)	-	(214.111)	-
Resultado não Operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.433.831	-10%	1.433.831	-10%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

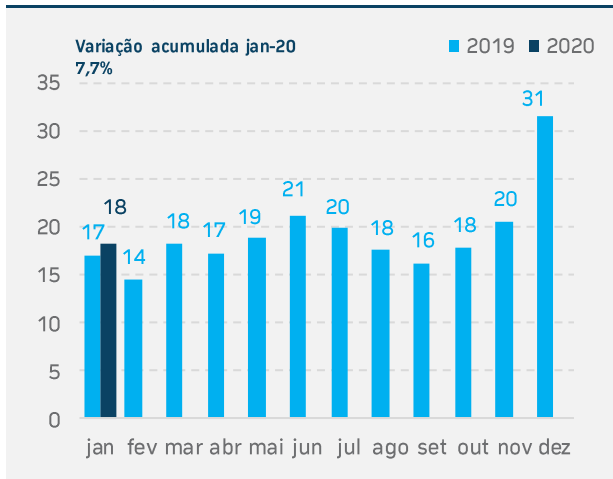


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

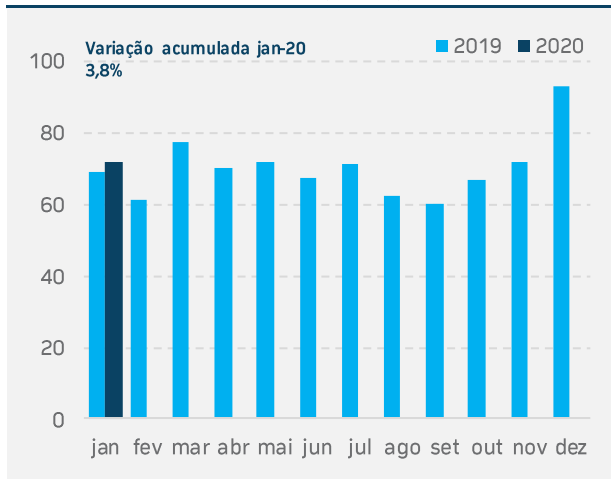
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês de janeiro, as vendas dos lojistas avançaram 7,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

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 3,8% superior ao observado em janeiro do ano anterior.

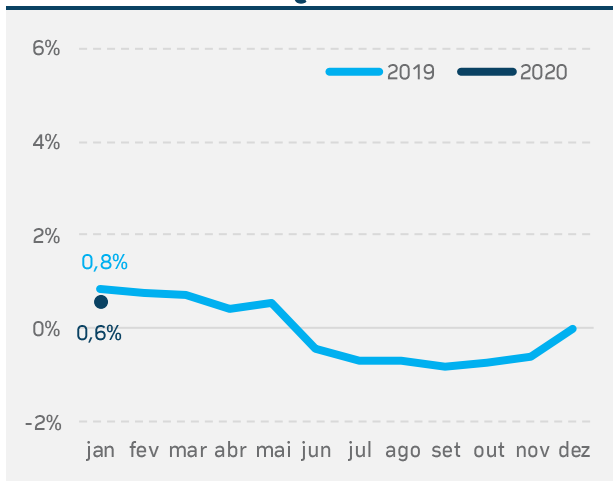
VENDAS (R\$ MM)



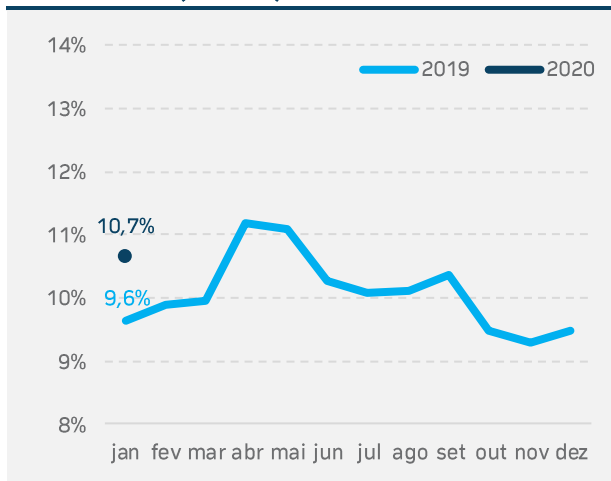
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 28.120 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 em janeiro de 2020, que impactaram o Fundo até o mês de fevereiro de 2020.

Shopping Bonsucesso (36,5%)	jan-20	Realizado 2020	Orçamento 2020
Manutenção e Conservação	-	-	730.000
Retrofit	200.750	200.750	2.409.000
Total	200.750	200.750	3.139.000

O item de manutenção e conservação se refere principalmente à revitalização do sistema viário e do estacionamento. Já o item *retrofit* se refere a obras para renovação e adequação do interior da área antiga do empreendimento.



FICHA TÉCNICA: PARQUE SHOPPING MAIA

Participação 36,5% do Parque Shopping Maia	ABL Total 33.140m ²	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 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 em janeiro de 2020, que impactaram o Fundo até o mês de fevereiro de 2020.

Parque Shopping Maia (36,5%)	jan-20	Realizado 2020	Orçamento 2020
Manutenção e Conservação	16.263	16.263	994.406
Allowance (Subsídio Lojista)	(2.902)	(2.902)	1.460.000
Total	13.361	13.361	2.454.406

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



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