

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

MARÇO 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\$ 98,21****COTA DE MERCADO****R\$ 59,90****VALOR DE MERCADO****R\$ 171 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.641****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 março de 2020 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de fevereiro de 2020 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo. Portanto, os números apresentados neste relatório se referem ao período anterior ao avanço da pandemia do COVID19 e das medidas de isolamento social decretadas. Em razão das determinações governamentais aplicáveis a cada empreendimento, determinados locatários dos ativos do Fundo tiveram as atividades suspensas, conforme cada caso aplicável, sendo que os acessos foram mantidos para atender àquelas atividades excetuadas pelas determinações governamentais, como farmácia, supermercado, alimentação (delivery ou retirada), entre outras.

Esta medida teve por objetivo preservar a saúde de clientes e funcionários, além de atender solicitação dos lojistas, e está alinhada com a recomendação do Poder Público para redução de aglomeração e circulação de pessoas a fim de evitar a disseminação do novo Coronavírus.

A Administradora dos empreendimentos adotou medidas que objetivam a redução de custos dos empreendimentos (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Iniciou-se a negociação com fornecedores para reduzir e postergar os custos fixos, dentre os quais, limpeza, segurança e serviços públicos. Para os próximos meses é esperado um aumento da inadimplência por parte dos lojistas, mesmo com uma possível flexibilização nas negociações dos recebimentos por parte da Administradora.

Em decorrência destes fatos e considerando as incertezas relativas à renda imobiliária do Fundo nos próximos meses, optamos por reter parte do resultado referente ao mês de março do Fundo. Nos próximos meses as decisões serão tomadas de acordo com a realidade e informações disponíveis naquele momento. Ao final do semestre, será distribuído, no mínimo, 95% do lucro auferido no semestre, conforme determina a regulamentação vigente.

Ademais, os investimentos para o ano foram revistos. Os projetos que ainda não foram iniciados foram suspensos, até que a situação se normalize. Em função desta decisão, a partir deste relatório, não teremos a seção sobre investimentos na ficha técnica das propriedades.

A Hedge manterá o mercado informado dos impactos no Fundo decorrentes do avanço da COVID-19 e continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

DESEMPENHO DO FUNDO

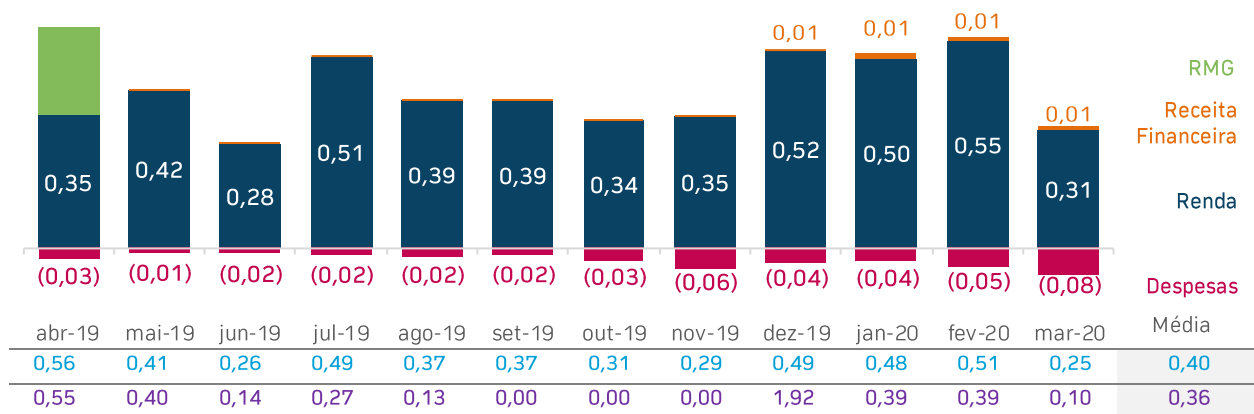
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,10 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2020, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15/04/2020, aos detentores de cota em 31/03/2020. 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	mar-20	2020	12 meses
Receitas totais	919.537	3.989.750	13.821.723
Renda imobiliária	886.585	3.887.129	13.082.859
Renda mínima garantida	-	-	600.736
Receita financeira	32.952	102.621	138.128
Despesas totais	(215.277)	(474.151)	(1.146.349)
Resultado	704.260	3.515.599	12.675.374
Rendimentos aos Recibos da Emissão	-	-	19.196
Rendimento	285.000	2.508.000	11.348.327
Resultado mensal / cota	0,25	0,41	0,40
Rendimento mensal / cota	0,10	0,29	0,36

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado – Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	mar-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	20,76	67,53	213,75
Giro (em % do total de cotas)	10,98%	29,52%	112,04%
Valor de mercado	R\$ 170,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.850.000 cotas (18.641 cotistas)		

Fonte: Hedge / Econômatica / B3

RENTABILIDADE

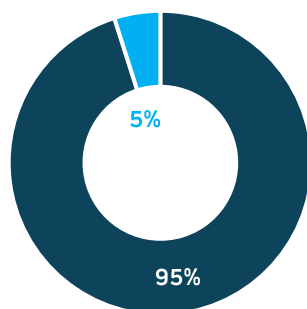
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 59,90** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,21**.

FIGS11	mar-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	79,19	89,98	66,99	100,00
Renda Acumulada	0,5%	3,0%	7,5%	61,9%
Ganho de Capital Líq.	-24,4%	-33,4%	-10,6%	-40,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-23,9%	-31,1%	-3,2%	31,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-95,6%	-78,0%	-3,2%	4,2%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-	45%
Retorno Total Bruto	-23,9%	-30,4%	-3,1%	21,8%
IFIX*	-15,8%	-22,0%	0,5%	74,5%
% IFIX	-	-	-	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

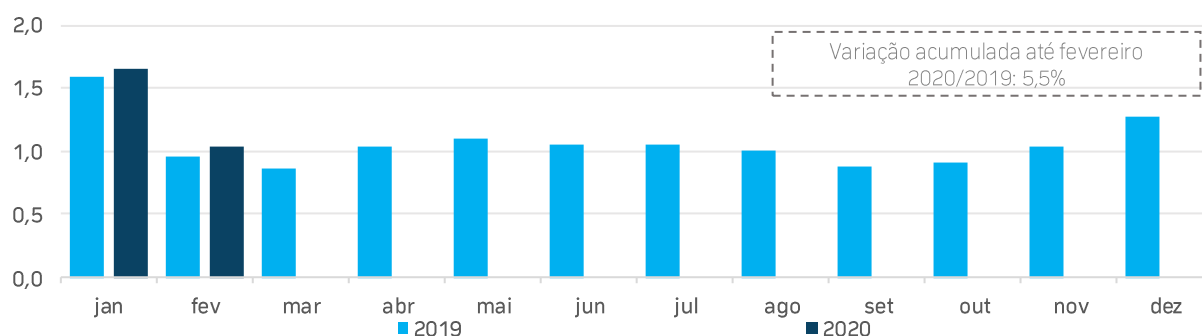
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa 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 fevereiro de 2020, comparados com o mesmo período de 2019, portando antes dos impactos decorrentes do avanço da pandemia da COVID-19. Os valores se referem à soma dos fluxos de caixa dos shoppings Bonsucesso e Parque Maia, ponderados pelas devidas participações. No mês de fevereiro, os ativos do Fundo apresentaram resultado operacional, incluindo estacionamento 9% acima do mesmo mês do ano anterior. Os principais destaques do mês foram: (i) aumento de aluguel complementar faturado e (ii) redução das despesas em 13%.

FIGS11	Realizado fev-20	Variação vs. fev-19	Acumulado fev-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.039.045	7%	2.661.600	8%
Aluguel complementar faturado	61.507	46%	321.689	2%
Aluguel quiosques/stands	105.779	-27%	240.583	10%
Descontos / carências / cancelamentos	(98.184)	-17%	(298.714)	5%
Inadimplência	(63.864)	51%	(249.641)	64%
Outras receitas	21.754	-28%	42.083	-10%
Receitas totais	1.066.038	4%	2.717.600	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(195.607)	-18%	(391.117)	-11%
Outras despesas	(104.246)	1%	(211.361)	-13%
Despesas totais	(299.853)	-13%	(602.478)	-12%
Resultado operacional (NOI)	766.185	13%	2.115.122	10%
Resultado estacionamento	273.696	-1%	572.701	-7%
NOI + estacionamento	1.039.880	9%	2.687.822	6%
Benfeitorias	(74.872)	-	(288.983)	-
Resultado não Operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	965.008	1%	2.398.839	-6%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

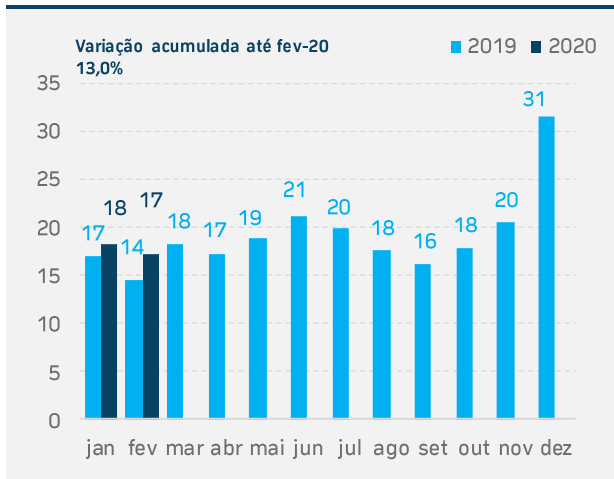


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

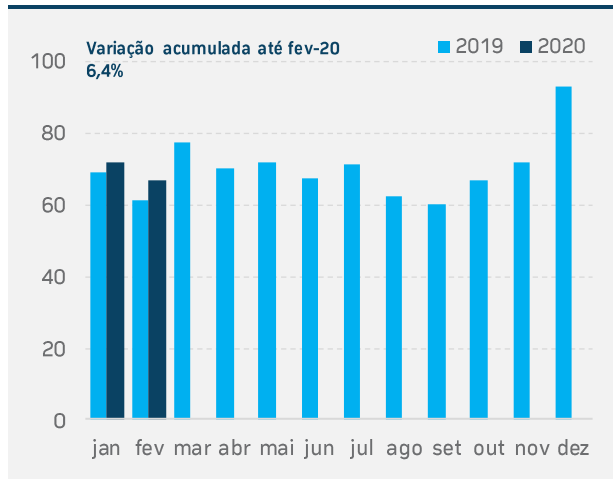
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês de fevereiro, as vendas dos lojistas avançaram 19,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

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 9,3% superior ao observado em fevereiro do ano anterior.

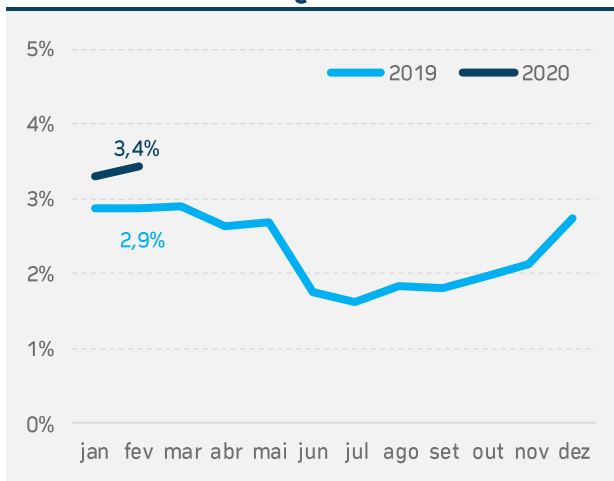
VENDAS (R\$ MM)



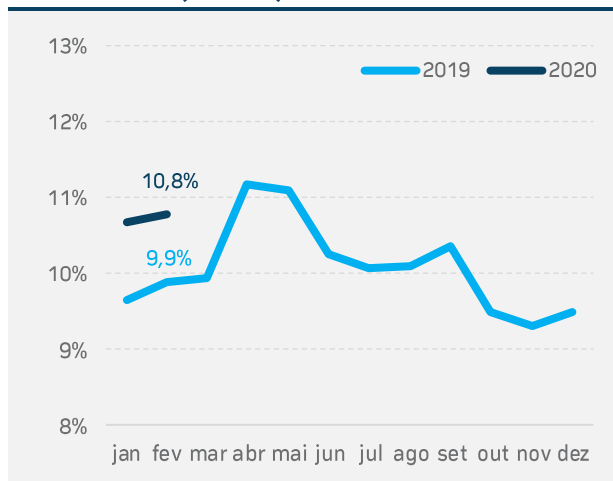
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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



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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 27 de março de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição administradora do General Shopping Ativo e Renda Fundo de Investimento Imobiliário, convidou os senhores cotistas do Fundo para a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no dia 28 de abril de 2020, às 14:00 horas no auditório do Iguatemi Offices Building, localizado na Rua Iguatemi, 192, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Esta convocação, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Assembleia, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM e B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Sendo assim, é necessário apresentar Documentação de Identificação, ou seja, documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora também informa ao cotista que este pode ser representado pela Administradora na Assembleia e, portanto, deverá solicitar no endereço eletrônico dtvm@hedgeinvest.com.br o modelo de procuração para tanto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação. Excepcionalmente para esta Assembleia, em função dos acontecimentos recentes decorrentes do avanço da COVID-19, buscando a redução de aglomeração e circulação de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus e ao mesmo tempo manter o incentivo ao voto dos cotistas, esta procuração poderá ser devolvida preenchida e assinada, acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail dtvm@hedgeinvest.com.br até 24 horas antes da realização da Assembleia.

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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