

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

JANEIRO 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\$ 94,51****COTA DE MERCADO****R\$ 67,05****VALOR DE MERCADO****R\$ 191 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.402****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 janeiro de 2021 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de dezembro de 2020 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo.

O ano de 2020 sem dúvida marcou a história da indústria de shopping center. Uma indústria que sempre foi classificada naturalmente como 'diversificada'. Há ativos localizados em cidades superpopulosas, outros em regiões ricas em commodities agrícolas, mineração, serviços, indústrias. É um segmento com locatários de diversos setores, como alimentação, calçados, lazer, faculdades, clínicas de saúde, além de atenderem diversos públicos, com alta, média ou baixa renda. No entanto, neste ano, o impacto da pandemia da COVID-19 foi sentido por todos. Pela primeira vez, todos os ativos no país tiveram que restringir suas atividades a apenas poucas operações essenciais, como farmácias e supermercados. Em abril, o mês mais severamente impactado pela pandemia, o setor de shopping centers apresentou queda no faturamento em relação ao ano anterior de 89%. O setor foi posto à prova.

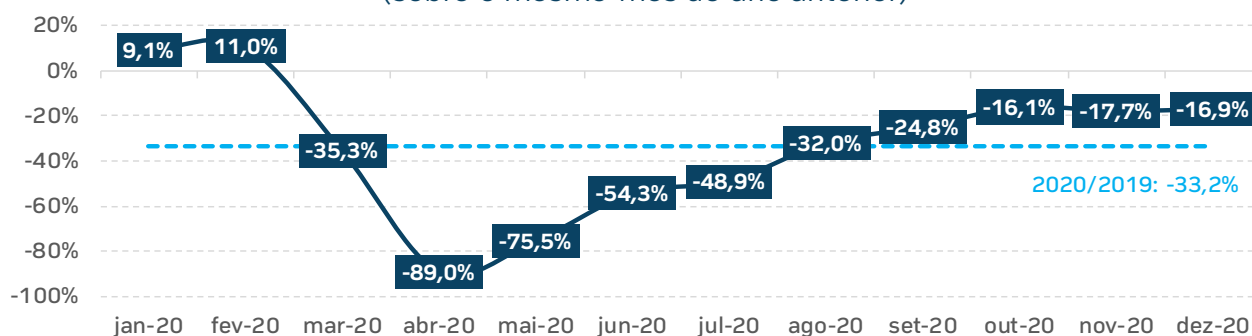
Inicialmente, esperava-se que a pandemia duraria poucos meses, e que no segundo semestre de 2020 a economia já estaria voltando ao 'normal' e, mesmo assim, houve quem duvidasse que o setor estaria de pé, apostando que a vacância iria disparar e que muitos ativos fechariam as portas.

A partir deste momento, a administradora do shopping, adotou duas principais medidas para (i) redução expressiva dos custos condominiais, e (ii) flexibilização nas negociações dos recebimentos. Adicionalmente, foram criadas iniciativas de suporte às vendas e canais digitais para entregas delivery ou para retiradas em Drive Thru.

Agora aqui estamos, nos aproximando do que seria o Carnaval, muitos meses depois do que se esperava inicialmente que duraria a pandemia, e o cenário, por mais que ainda delicado e turbulento, é melhor do que inicialmente projetado. Nos últimos 3 meses, o faturamento apresentou queda de aproximadamente 17% em relação ao ano anterior, segundo dados da Abrasce, Associação Brasileira de Shopping Centers.

Em 2020, ainda segundo a Abrasce, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 33,2% em relação ao anterior. Mas conforme apresentado no gráfico a seguir, é possível observar a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês.

Varição Mensal de Vendas
(sobre o mesmo mês do ano anterior)



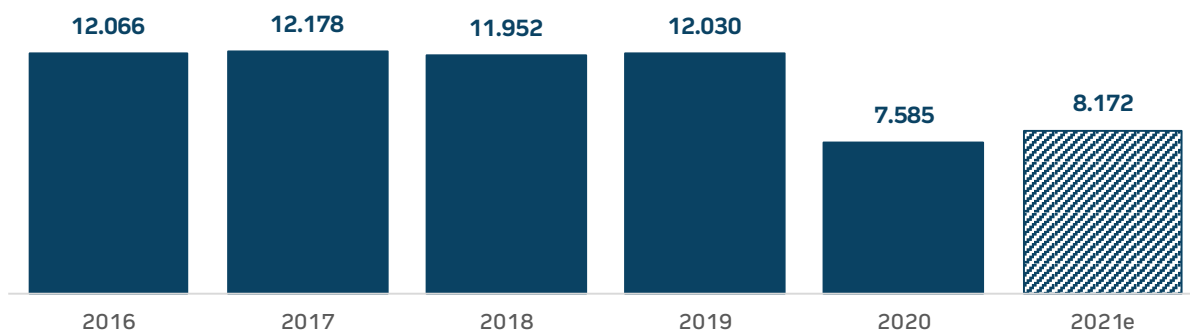
Fonte: Abrasce

Em 2021, acreditamos que a retomada de faturamento do setor tem como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação, iniciado em 17 de janeiro de 2020. Vale destacar, que até o dia 10 de fevereiro de 2020, segundo dados do 'Consórcio de Veículos de Imprensa' formado por G1, o Globo, o Estado de São Paulo, Folha de São Paulo, Jornal Extra e Uol, o número de vacinados no país superou a marca de 4 milhões de pessoas, o que equivale a 2,04% da população brasileira.

Para ilustrar o potencial da retomada, trazemos o histórico de faturamento por ABL da indústria desde 2016 - valores corrigidos a preços de 2020 pelo IPCA. Como se pode observar em 2020, o faturamento médio dos

shoppings centers no Brasil foi de R\$ 7,6 mil por m², uma queda de 37% em relação ao observado em 2016, ano em que o Brasil atravessava grave crise econômica e institucional.

Faturamento Real do Setor por ABL - R\$/m² - preços correntes



Fonte: Abrasce, Hedge, IBGE - IPCA ajustado a preços de 2020

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que esta potencial retomada não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas, conforme citado anteriormente; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

General Shopping Ativo e Renda FII

Em dezembro, os ativos do Fundo apresentaram variação de vendas de -12,7% em relação a dezembro de 2019. No ano, as vendas apresentaram decréscimo de 22,6% comparado ao reportado em 2019, sendo que no Shopping Bonsucesso a variação foi de -17,5%, e no Parque Shopping Maia de -29,1% em relação ao ano anterior. Vale destacar, que apesar da queda, ambos os ativos apresentaram resultados melhores que a média da indústria, segundo dados da Abrasce.

Em termos de vacância, o Shopping Bonsucesso encerrou o ano com 8,7% da área vaga, já o Parque Maia terminou o ano com 15,2%. Assim, a vacância consolidada do Fundo encerrou 2020 em 12,3%.

Em janeiro, o resultado do fundo, que por sua vez se refere ao faturamento da competência de novembro de 2019 dos lojistas foi de R\$ 0,32 / cota, enquanto o rendimento anunciado foi de R\$ 0,29 / cota.

DESEMPENHO DO FUNDO

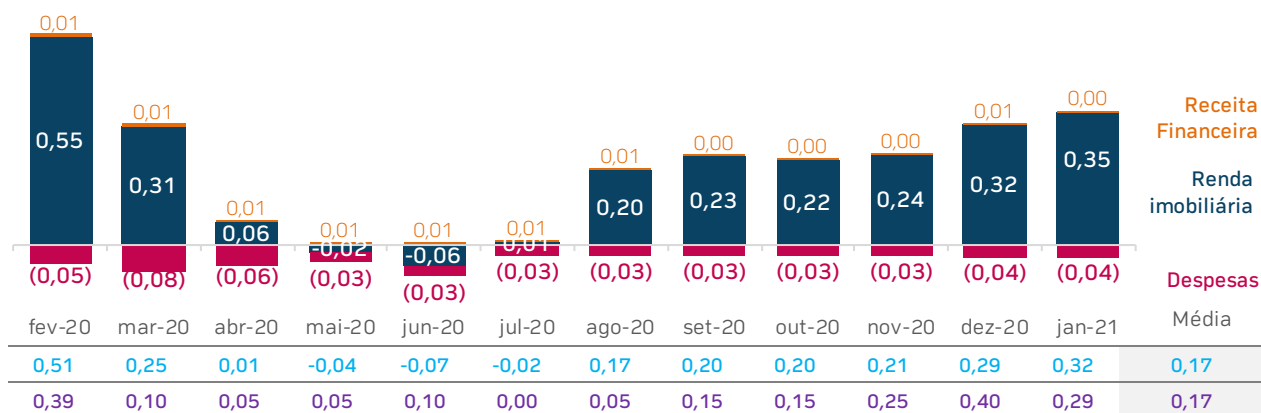
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,29 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 12/02/2021 aos detentores de cota em 29/01/2021. 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	jan-21	2021	12 Meses
Receitas totais	1.014.455	1.014.455	7.064.743
Renda imobiliária	1.001.513	1.001.513	6.844.864
Receita financeira	12.942	12.942	219.878
Despesas totais	(108.709)	(108.709)	(1.344.185)
Resultado	905.746	905.746	5.720.558
Rendimento	826.500	826.500	5.643.000
Resultado mensal / cota	0,32	0,32	0,17
Rendimento mensal / cota	0,29	0,29	0,17

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	jan-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	9,50	9,50	108,48
Valor de mercado			R\$ 191,1 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

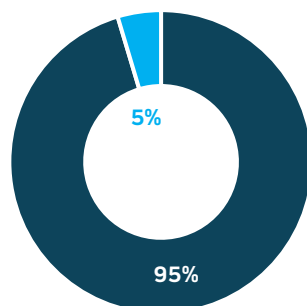
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 67,05** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,51**.

FIGS11	jan-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,20	66,20	84,60	100,00
Renda Acumulada	0,6%	0,6%	2,5%	63,2%
Ganho de Capital Líq.	1,0%	1,0%	-20,7%	-32,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,5%	-4,5%	-23,6%	45,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-43,8%	-43,8%	-23,6%	5,1%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-	62%
Retorno Total Bruto	1,9%	1,9%	-18,3%	30,2%
IFIX*	0,3%	0,3%	-6,4%	101,4%
% IFIX	583%	583%	-	30%

*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

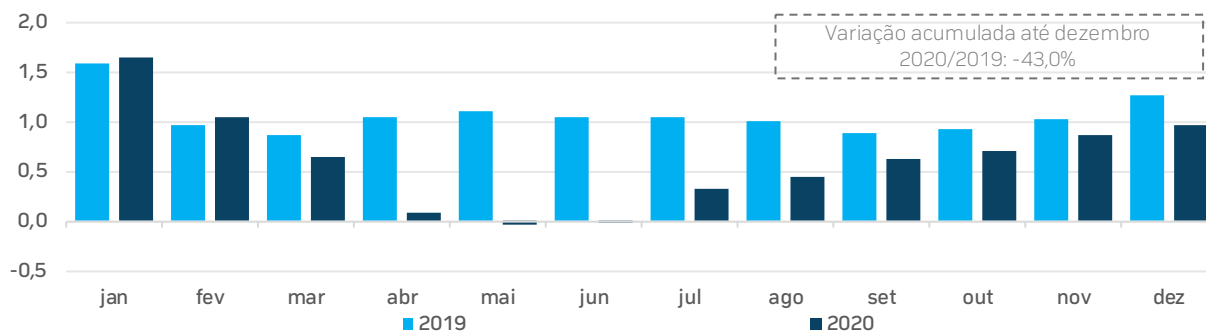
<p>Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p>Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII</p>	<p>Mês 3 Caixa do Fundo: 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 dezembro, comparados com o mesmo período de 2019. 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\$ 960 mil, uma queda de 24% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

FIGS11	Realizado dez-20	Varição vs. dez-19	Acumulado dez-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	976.550	-6%	12.534.938	2%
Aluguel complementar faturado	79.411	29%	569.405	-33%
Aluguel quiosques/stands	98.555	-37%	968.512	-29%
Descontos / carências / cancelamentos	(143.060)	-14%	(1.825.478)	3%
Inadimplência	(103.134)	-693%	(4.097.004)	1075%
Outras receitas	7.922	-76%	131.850	-62%
Receitas totais	916.245	-20%	8.282.223	-35%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(124.054)	-7%	(1.995.647)	-4%
Outras despesas	(146.764)	-14%	(853.311)	-48%
Despesas totais	(270.818)	-11%	(2.848.957)	-23%
Resultado operacional (NOI)	645.427	-23%	5.433.266	-40%
Resultado estacionamento	314.081	-27%	1.851.215	-50%
NOI + estacionamento	959.508	-24%	7.284.481	-43%
Benfeitorias	33.600	-	(562.203)	-
Resultado não Operacional	8.405	-	15.850	-
Fluxo de caixa total	1.001.513	-8%	6.738.128	-12%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



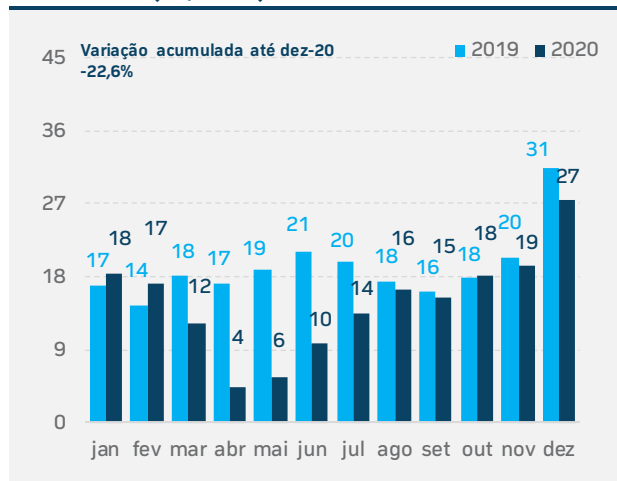
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

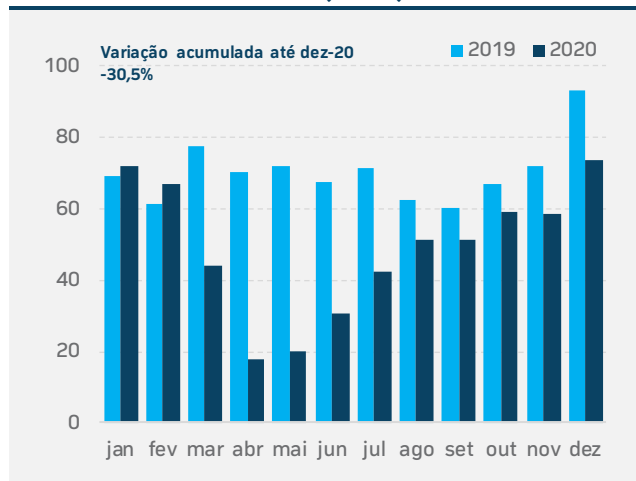
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês de dezembro, as vendas dos lojistas apresentaram queda de 12,7% em relação a dezembro de 2019.

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 21,3% inferior ao observado em dezembro do ano anterior.

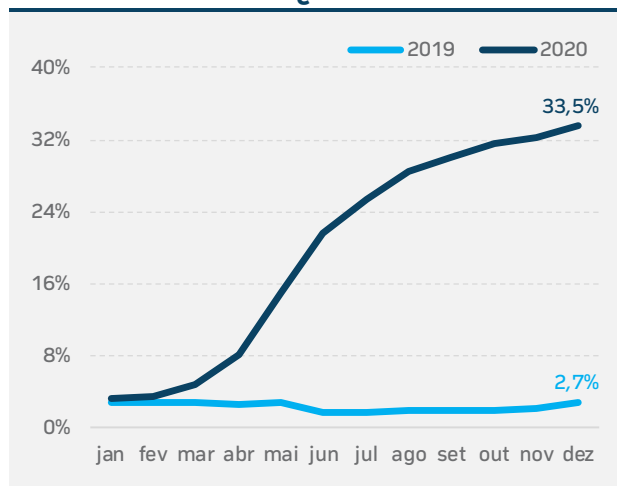
VENDAS (R\$ MM)



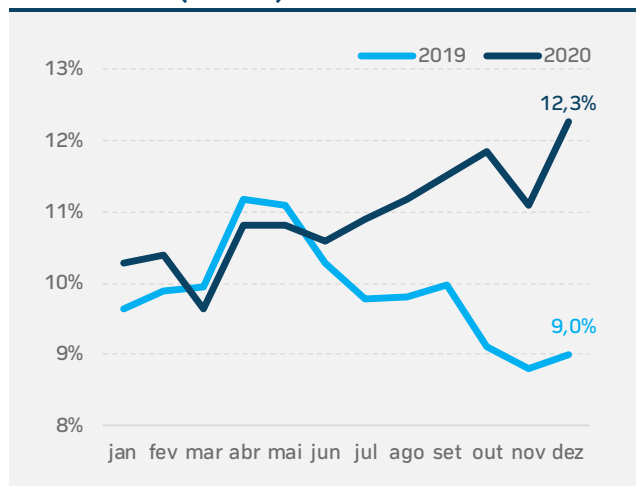
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

Participação 36,5% do shopping Bonsucesso	ABL Total 27.778 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



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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