

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

FEVEREIRO 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\$ 94,07****COTA DE MERCADO****R\$ 64,19****VALOR DE MERCADO****R\$ 183 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.424****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

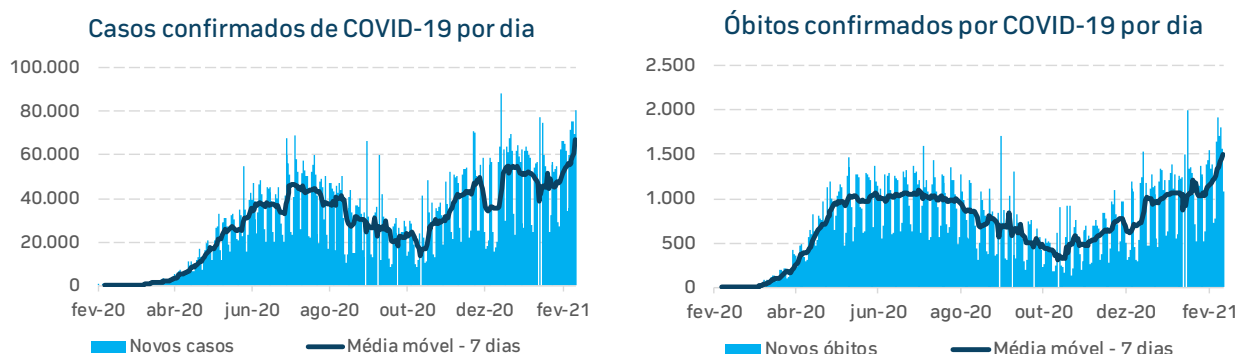
Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado de fevereiro de 2021 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de janeiro 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, em 3 de março, o Governo de São Paulo determinou que o estado voltasse a fase mais restritiva do Plano SP, com início em 6 de março e previsão de término em 19 de março. Desta forma, durante este período, as atividades dos ativos do Fundo estarão restritas às operações essenciais.

Com esta nova situação, gostaríamos de retomar alguns pontos, que elencamos nos relatórios gerenciais do Fundo de abril, maio e junho de 2020 – meses mais severamente impactados pela pandemia – sobre os impactos esperados dos fechamentos temporários nas operações dos shopping centers.

Com novos fechamentos, 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 nosso último relatório gerencial, mencionamos acreditar que a retomada do faturamento do setor de shopping centers teria como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação. Adiante, evitando-se entrar em discussões políticas acerca do tema, buscamos nos atentar a fatos e observações de indicadores que ilustram e corroboram com a nossa tese.

Gostaríamos de ressaltar o grande avanço científico que tornou possível a disponibilização de vacinas em um tão curto espaço de tempo. Foi pouco mais de um ano desde o surgimento dos primeiros casos para que, em 8 de dezembro de 2020 no Reino Unido, a primeira pessoa fora de ensaios clínicos, recebesse a primeira dose de uma vacina contra a Covid-19.

Olhando para a história, é possível enumerarmos diversas doenças que foram controladas, algumas até erradicadas por vacinas, como tuberculose, poliomielite, rubéola dentre outras.

Antes de continuarmos, fazemos uma importante ressalva, reconhecemos que não somos especialistas em saúde pública ou infectologia, mas nos baseamos em estudos especializados e publicações de referência global.

Como as vacinas combatem a pandemia?

A importância da vacina, não é apenas que as pessoas vacinadas se tornem imunes, mas também que, ao se obter um percentual de pessoas vacinadas em uma população, o vírus terá maior dificuldade em encontrar novos indivíduos sujeitos à infecção ou a desenvolver a doença e assim continuar se espalhando. Desta forma, para se controlar a pandemia não é preciso que 100% das pessoas sejam vacinadas, mas sim um percentual que seja o suficiente para reduzir significativamente a capacidade de reprodução do vírus. Este é o conceito que ouvimos falar por “imunidade de rebanho”. Para muitos, esta situação será atingida naturalmente após uma parcela significativa da população ter sido infectada. Não entanto, não somente esta afirmação releva as possíveis implicações da doença, como parte de premissas ainda não comprovadas de que pacientes recuperados serão para sempre imunes a novas infecções.

E qual o percentual que precisamos atingir?

O cálculo para se definir o percentual necessário depende do índice de reprodução básica do vírus, isto é, para quantas pessoas, uma pessoa infectada transmite o vírus. Portanto, visto que a capacidade de reprodução está em constante mudança, seja pelo surgimento de novas variantes ou pelo comportamento da população. Em outras palavras, ao passo que medidas são flexibilizadas e contatos são retomados, o índice de reprodução pode aumentar, e desta forma, exigindo um percentual de imunização maior. Dito isso, os principais modelos e estudos atuais apontam para um percentual necessário de pessoas imunizadas variam entre 70% e 75%.

Vale pontuar, que isto não significa que após atingir este limite a doença irá desaparecer, apenas reduzirá a velocidade de contágio, possibilitando um maior controle e reduzindo o risco de novos surtos.

Como chegamos lá?

Por um lado, ainda há muitas dúvidas sobre (i) a capacidade de se atingir naturalmente a “imunidade de rebanho”, (ii) quanto tempo levaria para alcançá-la e (iii) quantas vidas seriam perdidas no caminho. Por outro lado, são enormes os desafios logísticos de um programa de vacinação em massa nessas proporções. Há uma corrida global para garantir o número de vacinas necessário, e ainda há o tempo para de produção, distribuição e aplicação de tais vacinas.

O Brasil iniciou o processo de vacinação em 17 de janeiro e, até o dia 07 de março, segundo dados o portal Our World in Data, aproximadamente 8,1 milhões de pessoas haviam recebido pelo menos uma dose de vacina. Isso equivale a uma média de 166 mil pessoas por dia, tendo atingido o número máximo de pessoas vacinadas em um único dia de 551 mil.

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.

Brasil

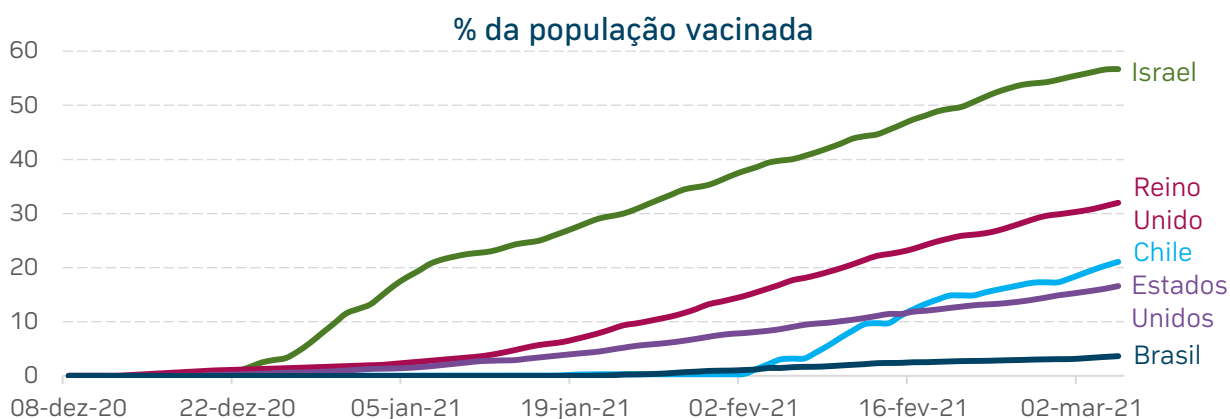
Chile

Estados Unidos

Reino Unido*

Israel

Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 05/03	8.142.004	4.050.296	58.873.710	22.213.112	4.960.396
% da população vacinada	3,8%	21,2%	17,7%	32,7%	57,3%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	342.446	179.866	2.159.392	349.976	89.682



Fonte: Our World in Data até 07/03/2021.

* Reino Unido até 06/03/2021

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e próximo ao do Reino Unido, são números ainda bastante 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 a 160 milhões. Nos Estados Unidos, por exemplo, país com população maior que a do Brasil, o ritmo de vacinação está acima de 2 milhões de doses administradas diariamente.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, começamos a observar os primeiros estudos científicos sobre a efetividade das vacinas em diferentes populações e ambientes não controlados, e citamos um estudo recentemente publicado no The New England Journal of Medicine. Conduzido com mais de um milhão de pessoas, o estudo estima que a vacina aplicada foi 92% eficaz em casos confirmados e 94% eficaz em casos de hospitalizações. Números muito consistentes com os reportados após testes randomizados.

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 expansão do vírus.

General Shopping Ativo e Renda FII

Em janeiro, os ativos do Fundo apresentaram variação de vendas de -21% em relação a janeiro de 2020. Sendo que no Shopping Bonsucesso a variação foi de -9%, 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 15,3%. Assim, a vacância consolidada do Fundo encerrou janeiro de 2021 em 12,1%.

Em fevereiro, o resultado do fundo, foi de R\$ 0,38 / cota, enquanto o rendimento anunciado por cota foi de R\$0,29. Vale reforçar que este resultado se refere à competência de dezembro, portanto, sazonalmente mais alta.

Para os próximos meses é esperada uma redução no resultado do Fundo, também em função das restrições de funcionamento determinadas pelas autoridades locais.

DESEMPENHO DO FUNDO

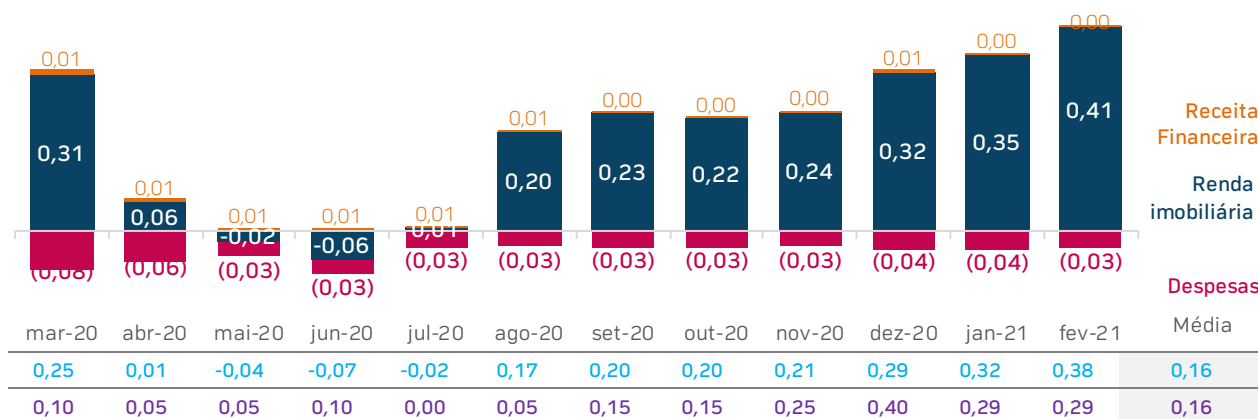
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,29 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 12/03/2021 aos detentores de cota em 26/02/2021. 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	fev-21	2021	12 Meses
Receitas totais	1.168.255	2.182.710	6.640.530
Renda imobiliária	1.156.693	2.158.205	6.437.222
Receita financeira	11.563	24.505	203.308
Despesas totais	(94.664)	(203.373)	(1.288.401)
Resultado	1.073.591	1.979.337	5.352.129
Rendimento	826.500	1.653.000	5.358.000
Resultado mensal / cota	0,38	0,35	0,16
Rendimento mensal / cota	0,29	0,29	0,16

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	fev-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	5,98	15,48	101,92
Valor de mercado			R\$ 182,9 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

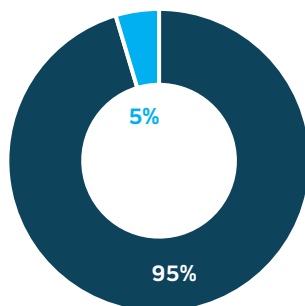
Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 64,19** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,07**.

FIGS11	fev-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	67,05	66,20	79,19	100,00
Renda Acumulada	0,4%	1,0%	2,5%	63,5%
Ganho de Capital Líq.	-4,3%	-3,0%	-18,9%	-35,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,8%	-4,0%	-18,3%	42,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-57,0%	-23,9%	-18,3%	4,7%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-	57%
Retorno Total Bruto	-3,8%	-2,0%	-16,4%	27,7%
IFIX*	0,2%	0,6%	-2,6%	101,9%
% IFIX	-	-	-	27%

*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

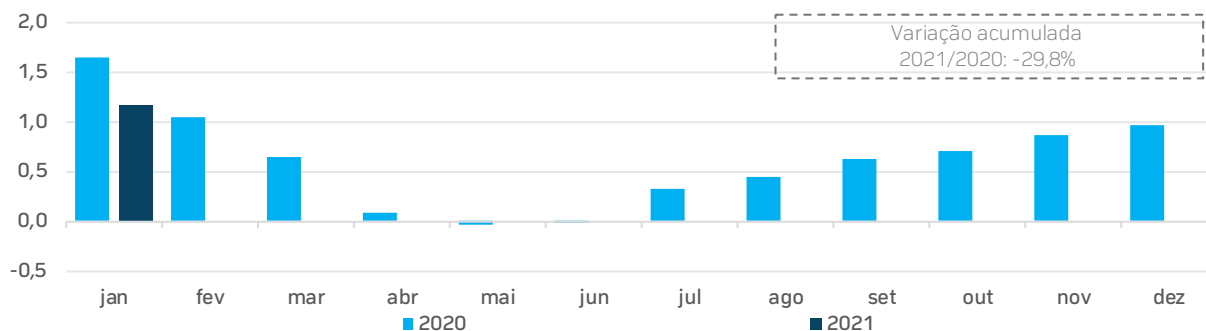
<p>Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p>Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII</p>	<p>Mês 3 Caixa do Fundo: 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 janeiro, 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\$ 1,2 milhão, uma queda de 30% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

FIGS11	Realizado jan-21	Varição vs. jan-20	Acumulado jan-21	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.495.346	-8%	1.495.346	-8%
Aluguel complementar faturado	251.382	-3%	251.382	-3%
Aluguel quiosques/stands	84.276	-37%	84.276	-37%
Descontos / carências / cancelamentos	(182.070)	-9%	(182.070)	-9%
Inadimplência	(377.480)	103%	(377.480)	103%
Outras receitas	18.579	-9%	18.579	-9%
Receitas totais	1.290.035	-22%	1.290.035	-22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(203.818)	4%	(203.818)	4%
Outras despesas	(86.973)	-19%	(86.973)	-19%
Despesas totais	(290.792)	-4%	(290.792)	-4%
Resultado operacional (NOI)	999.243	-26%	999.243	-26%
Resultado estacionamento	157.450	-47%	157.450	-47%
NOI + estacionamento	1.156.693	-30%	1.156.693	-30%
Benfeitorias	(91.250)	-	(91.250)	-
Resultado não Operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.065.443	-26%	1.065.443	-26%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



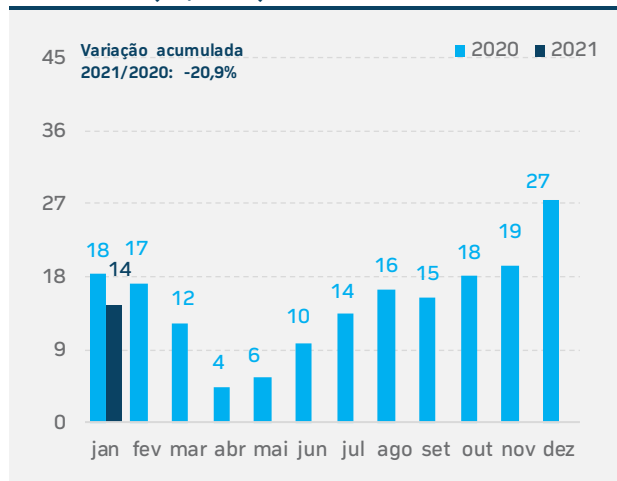
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

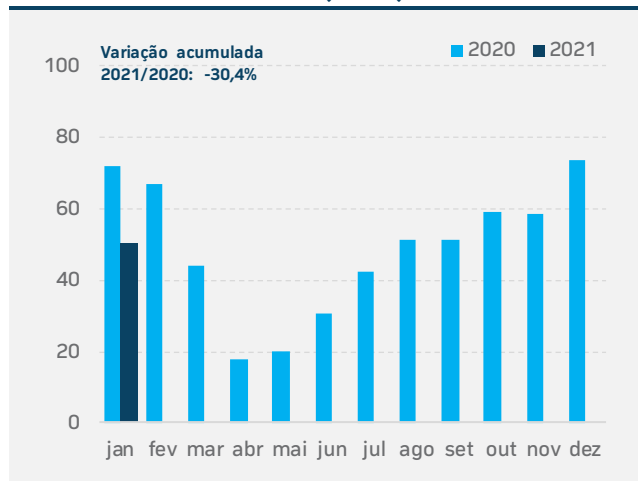
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2020. No mês de janeiro, as vendas dos lojistas apresentaram queda de 21% em relação a janeiro de 2020.

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 30,4% inferior ao observado em janeiro do ano anterior.

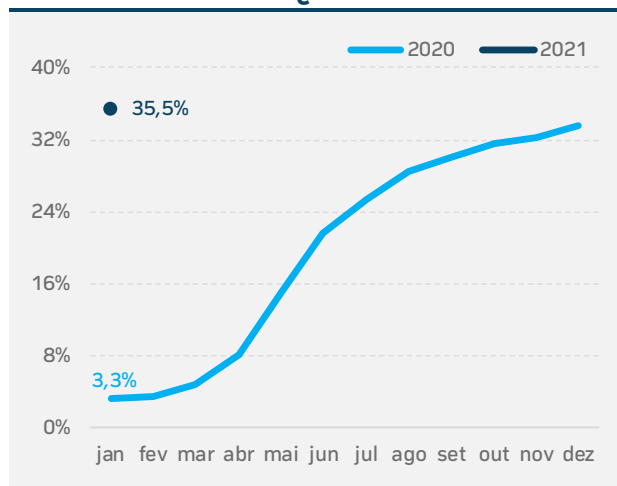
VENDAS (R\$ MM)



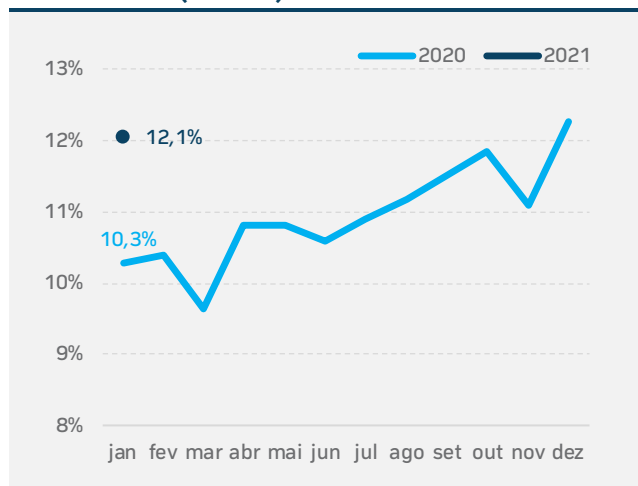
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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