

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

ABRIL 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\$ 97,93****COTA DE MERCADO****R\$ 59,50****VALOR DE MERCADO****R\$ 170 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.521****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 abril de 2020 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de março de 2020 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo. Portanto, os números apresentados neste relatório se referem ao período ainda parcialmente impactado pelo 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 segue adotando 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 abril 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

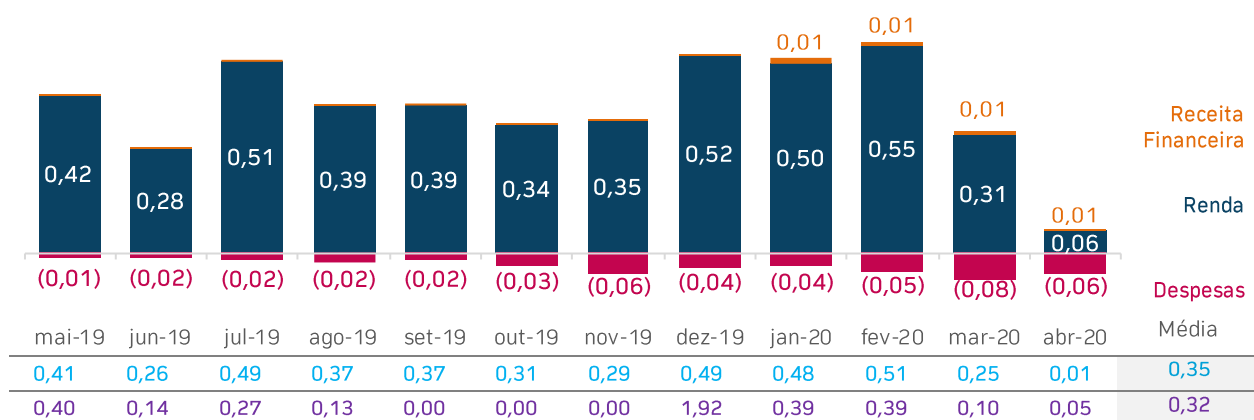
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,05 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2020, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15/05/2020, aos detentores de cota em 30/04/2020. 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	abr-20	2020	12 meses
Receitas totais	187.520	4.177.270	12.492.290
Renda imobiliária	160.603	4.047.732	12.329.885
Receita financeira	26.917	129.538	162.405
Despesas totais	(169.471)	(643.622)	(1.239.764)
Resultado	18.049	3.533.649	11.252.526
Rendimentos aos Recibos da Emissão	-	-	19.196
Rendimento	142.500	2.650.500	10.061.991
Resultado mensal / cota	0,01	0,31	0,35
Rendimento mensal / cota	0,05	0,23	0,32

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



LIQUIDEZ

FIGS11	abr-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	9,63	77,16	204,60
Valor de mercado	R\$ 169,6 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.850.000 cotas (18.521 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

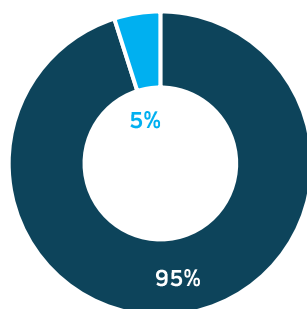
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 59,50** e o valor patrimonial foi de **R\$ 97,93**.

FIGS11	abr-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	59,90	89,98	69,75	100,00
Renda Acumulada	0,2%	3,1%	6,2%	62,0%
Ganho de Capital Líq.	-0,7%	-33,9%	-14,7%	-40,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,5%	-31,5%	-8,8%	31,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-6,1%	-68,8%	-8,8%	4,1%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-	44%
Retorno Total Bruto	-0,5%	-30,8%	-8,5%	21,5%
IFIX*	4,4%	-18,6%	3,8%	82,1%
% IFIX	-	-	-	26%

*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

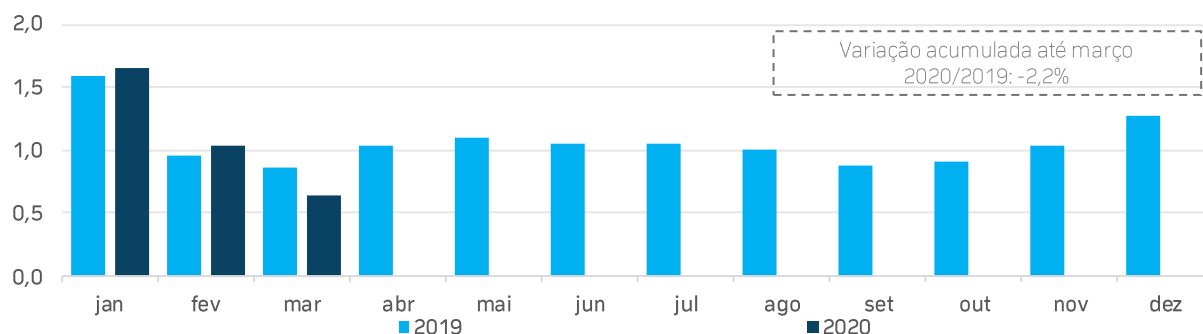
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa 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 março de 2020, 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 de março, os ativos do Fundo apresentaram resultado operacional, incluindo estacionamento 25% abaixo do mesmo mês do ano anterior. Os principais destaques do mês foram: (i) aumento da inadimplência do aluguel e (ii) redução do resultado de estacionamento, ambos impactados pelo avanço da pandemia

FIGS11	Realizado mar-20	Variação vs. mar-19	Acumulado mar-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.047.095	9%	3.708.695	8%
Aluguel complementar faturado	24.736	22%	346.425	3%
Aluguel quiosques/stands	103.990	34%	344.573	16%
Descontos / carências / cancelamentos	(107.295)	-15%	(406.009)	-1%
Inadimplência	(232.201)	418%	(481.843)	145%
Outras receitas	12.169	-65%	54.252	-33%
Receitas totais	848.493	-8%	3.566.093	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(187.596)	2%	(578.714)	-7%
Outras despesas	(114.616)	-17%	(325.977)	-14%
Despesas totais	(302.212)	-6%	(904.691)	-10%
Resultado operacional (NOI)	546.281	-9%	2.661.403	5%
Resultado estacionamento	102.429	-62%	675.130	-24%
NOI + estacionamento	648.710	-25%	3.336.533	-2%
Benfeitorias	(150.259)	-	(439.243)	-
Resultado não Operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	498.451	-42%	2.897.290	-15%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

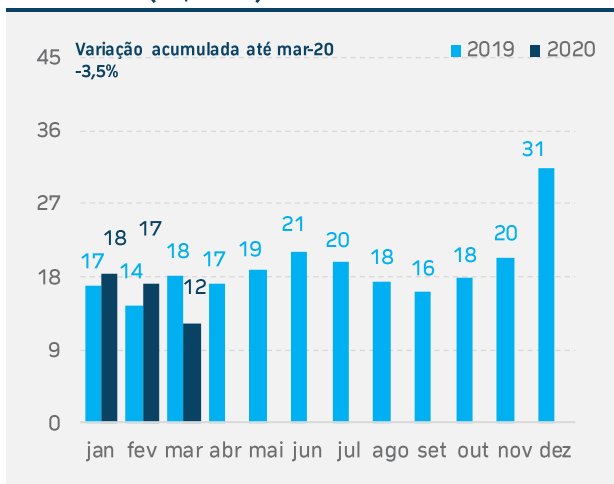


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

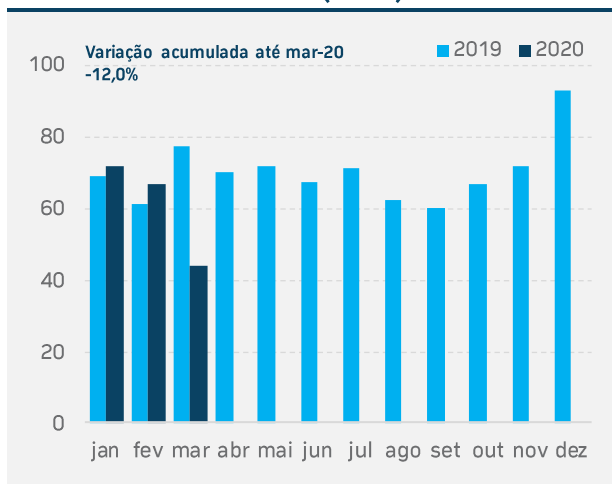
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês de março, as vendas dos lojistas retraíram 32,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior, impactadas pela suspensão temporária das atividades conforme anteriormente detalhado.

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 42,9% inferior ao observado em março do ano anterior. Em relação a vacância, houve uma queda no mês em devida a assinatura do contrato para a entrada da Kalunga no Shopping Bonsucesso.

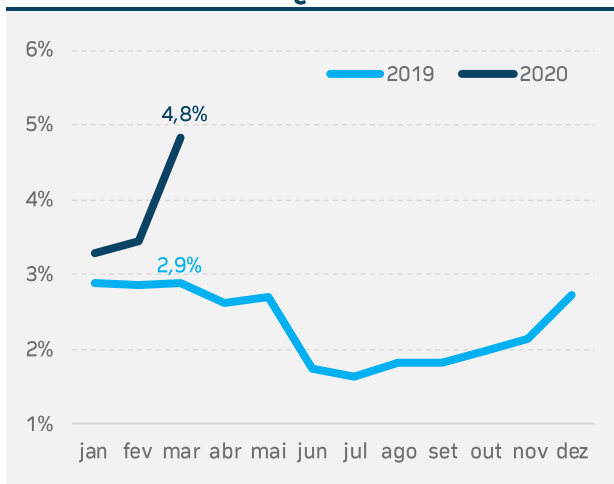
VENDAS (R\$ MM)



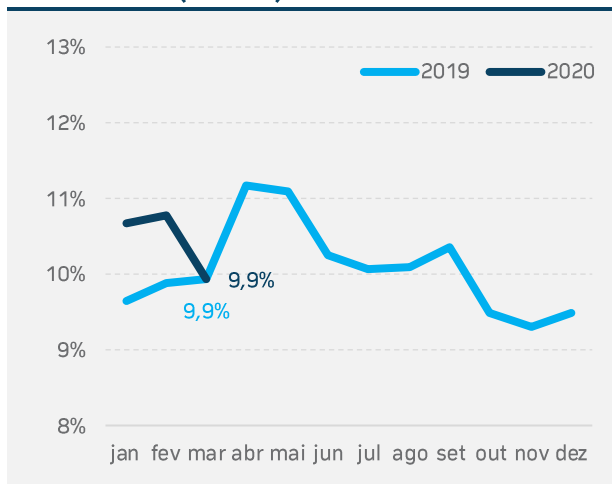
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 28 de abril, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do General Shopping Ativo e Renda Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 17.590.518/0001-25 ("Fundo"), veio informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo realizada nesta data ("Assembleia").

A Assembleia foi instalada com quórum de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 3,48% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas votantes deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 2,17% de votos favoráveis e 1,45% de votos contrários.

A ata da Assembleia foi disponibilizada juntamente com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 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 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). 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. 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. 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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br