

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

MAIO 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\$ 97,83****COTA DE MERCADO****R\$ 58,73****VALOR DE MERCADO****R\$ 167 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.850.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****18.384****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 maio de 2020 do Fundo General Shopping Ativo e Renda e de abril de 2020 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo. 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 maio 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, neste relatório, não teremos a seção sobre investimentos na ficha técnica das propriedades.

No dia 04 de junho de 2020, a Prefeitura Municipal de Guarulhos publicou no diário oficial as regras de datas para o "relaxamento" da quarentena. Segundo o documento, shopping centers poderão retomar as atividades a partir do dia 22 de junho de 2020, com horário de funcionamento restrito das 14h às 20h, e seguindo determinadas regras como limitação do estacionamento a somente 25% de sua total capacidade, permitir o funcionamento das lojas e restaurantes ao redor das praças de alimentação, apenas para os serviços de entrega ou retirada de mercadorias (*delivery, drive-thru e takeaway*), ficando expressamente proibido o consumo no local ou nas praças de alimentação.

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

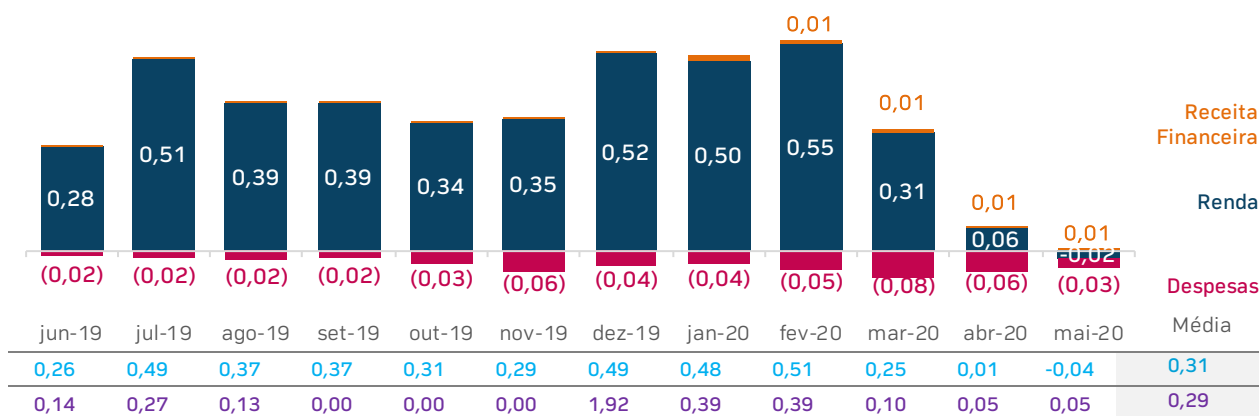
RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,05 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2020, considerando as 2.850.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15/06/2020, aos detentores de cota em 29/05/2020. 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	mai-20	2020	12 meses
Receitas totais	(40.142)	4.137.128	11.361.813
Renda imobiliária	(62.433)	3.985.299	11.180.969
Receita financeira	22.291	151.829	180.843
Despesas totais	(73.848)	(717.470)	(1.275.342)
Resultado	(113.991)	3.419.658	10.086.471
Rendimentos aos Recibos da Emissão	-	-	19.196
Rendimento	142.500	2.793.000	9.175.666
Resultado mensal / cota	(0,04)	0,24	0,31
Rendimento mensal / cota	0,05	0,20	0,29

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

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



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

FIGS11	mai-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	6,46	83,62	192,55
Valor de mercado			R\$ 167,4 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.850.000 cotas (18.384 cotistas)

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

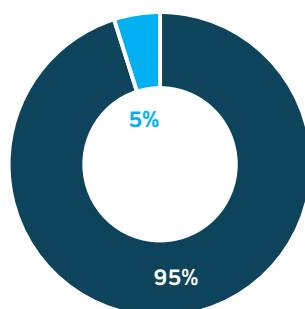
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 58,73** e o valor patrimonial foi de **R\$ 97,83**.

FIGS11	mai-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	59,50	89,98	69,19	100,00
Renda Acumulada	0,1%	3,2%	5,5%	62,0%
Ganho de Capital Líq.	-1,3%	-34,7%	-15,1%	-41,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,2%	-32,4%	-9,9%	30,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-14,2%	-62,0%	-9,9%	3,9%
Retorno em % CDI Líquido	-	-	-	43%
Retorno Total Bruto	-1,2%	-31,6%	-9,6%	20,8%
IFIX*	2,1%	-16,9%	4,1%	85,9%
% IFIX	-	-	-	24%

*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

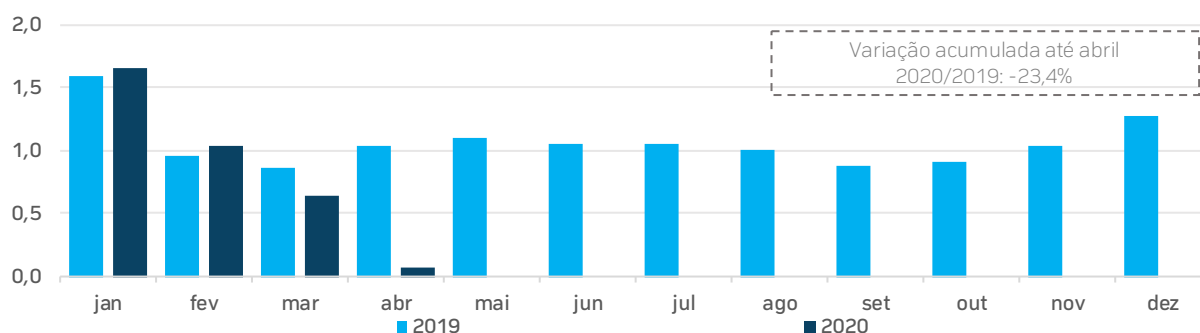
<p>Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p>Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII</p>	<p>Mês 3 Caixa do Fundo: 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 para o mês de abril 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 abril, os ativos do Fundo apresentaram resultado operacional, incluindo estacionamento 93% abaixo do mesmo mês do ano anterior.

FIGS11	Realizado abr-20	Varição vs. abr-19	Acumulado abr-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.017.150	5%	4.725.845	7%
Aluguel complementar faturado	7.734	-85%	354.160	-8%
Aluguel quiosques/stands	67.323	-25%	411.896	6%
Descontos / carências / cancelamentos	(272.513)	133%	(678.522)	29%
Inadimplência	(458.158)	1056%	(940.001)	298%
Outras receitas	6.407	-72%	60.658	-42%
Receitas totais	367.942	-62%	3.934.035	-13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(177.830)	-3%	(756.544)	-6%
Outras despesas	(43.908)	-49%	(369.885)	-21%
Despesas totais	(221.738)	-18%	(1.126.429)	-12%
Resultado operacional (NOI)	146.204	-79%	2.807.607	-13%
Resultado estacionamento	(70.141)	-121%	604.989	-50%
NOI + estacionamento	76.063	-93%	3.412.595	-23%
Benfeitorias	(21.683)	-	(460.925)	-
Resultado não Operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	54.380	-95%	2.951.670	-34%

Fonte: Hedge / General Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



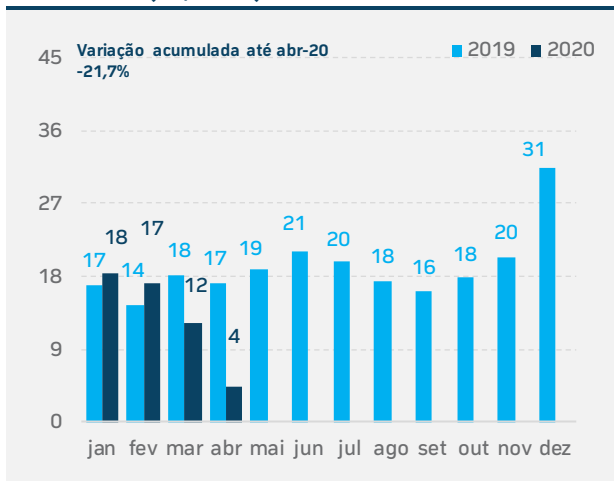
Fonte: Hedge / General Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

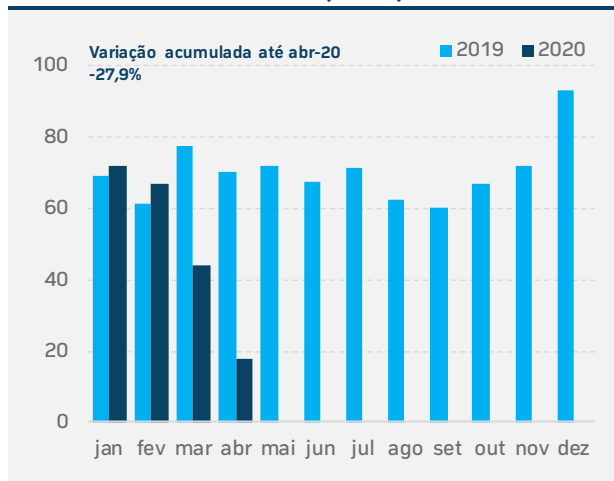
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2019. No mês de abril, as vendas dos lojistas retraíram 74% em relação ao mesmo mês do ano anterior, impactadas pela suspensão temporária das atividades conforme anteriormente 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 75% inferior ao observado em abril do ano anterior.

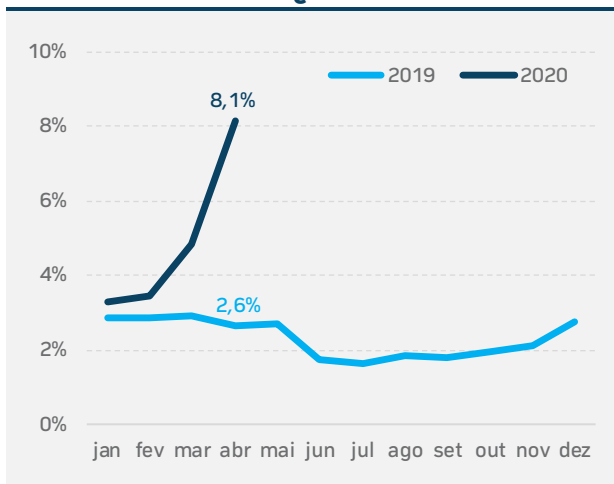
VENDAS (R\$ MM)



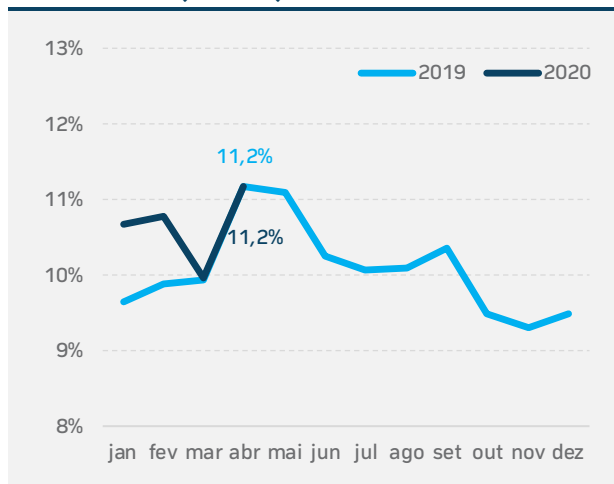
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

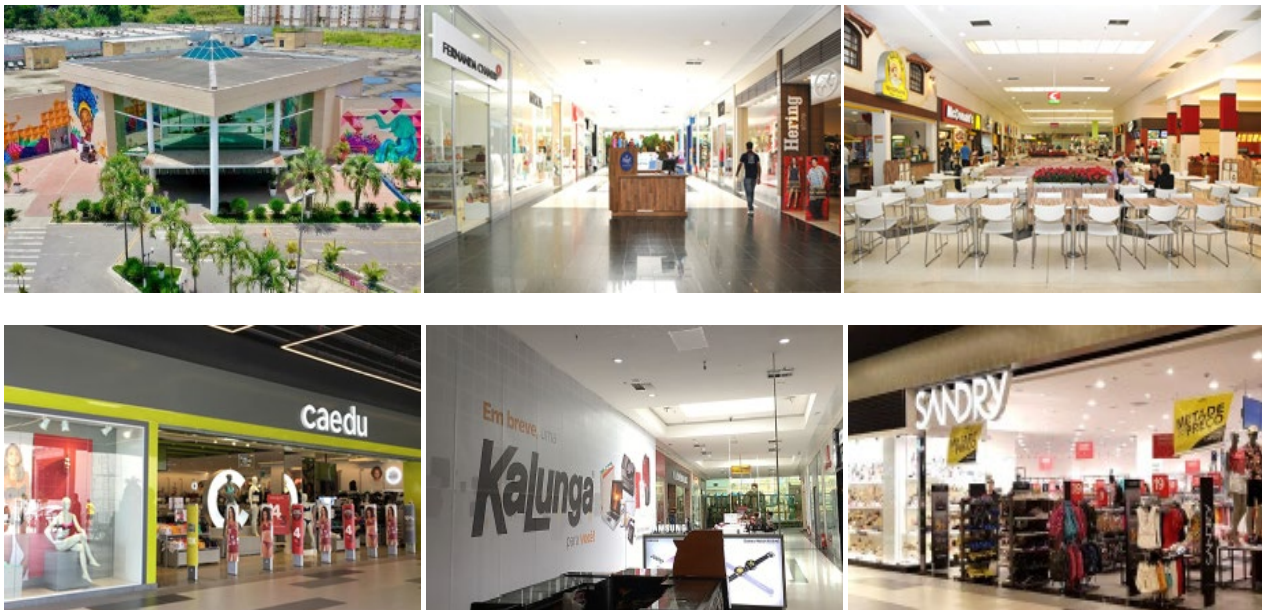
FICHA TÉCNICA: SHOPPING BONSUCESSO

Participação 36,5% do shopping Bonsucesso	ABL Total 28.120 m²	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

<p>Participação 36,5% do Parque Shopping Maia</p>	<p>ABL Total 33.329m²</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 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, 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.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br