

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	17.590.518/0001-25
Data de Funcionamento:	20/06/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRFIGSCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	2.850.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	12/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Brasil	10.83.0.1/08/0-00	Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 – 12º Andar – Berrini One Tower Vila Olímpia São Paulo (SP)	(11)3886- 5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício de 2023 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 5,41 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Os ativos de renda variável apresentaram uma performance bastante positiva ao final do ano, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019, último ano antes da pandemia. Em 2023, a Selic média do ano ficou em 13,04%, um patamar ainda bastante elevado que alinhado a um número de endividamento familiar também elevado apresentam um cenário pouco favorável ao varejo. Neste contexto, o mercado de shoppings centers, segmento no qual o fundo se insere, apresentou um faturamento em 2023 de R\$ 194,7 bilhões segundo o Censo 2023/2024 realizado pela Abrasce, o que significa um crescimento de 1,5% vs. o ano de 2022 e de 1,0% considerando o ano de			

	<p>2019, em termos nominais. Levando-se em conta o faturamento por m², em 2023 o setor apresentou retração, em termos nominais, de 0,4% quando comparado ao valor apresentado em 2022 e, retração de 5,2% quando comparado a 2019, também em termos nominais. Podemos destacar também a tendência de mudança do comportamento de consumo em shoppings centers que vem acontecendo nos últimos anos, na medida em que os empreendimentos deixam de ser apenas centros de compras e vêm cada vez mais se tornando centros de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia. Esta tendência foi traduzida em números pela Abrasce a partir de sua pesquisa de comportamento de consumo dos frequentadores de shopping centers, em que foi observado que pouco mais da metade dos consumidores (52%) afirmam que a busca por um shopping se dá em primeiro lugar pelas atividades de lazer e alimentação.</p>														
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>Iniciamos o ano de 2024 com um cenário mais benigno para o varejo e consequentemente o mercado de shopping center. As estimativas de mercado, medida pelo relatório Focus do Banco Central, apontam para uma continuidade no processo de corte de juros ao longo ano. Adicionalmente, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Em relação ao mercado de shopping center, a expectativa, com base nos dados divulgados pela Abrasce, é de um crescimento de 4% no faturamento anual do setor, chegando ao patamar de R\$ 202 bilhões vs. R\$ 194,7 bilhões apresentados em 2023. Esperamos também um aumento no fluxo de visitantes, conectado à tendência de aumento da presença em shoppings de operações de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia. Como foi feito em 2023, a gestão continuará acompanhando o mercado em busca de oportunidades para a compra de novos ativos com maiores retornos prospectivos e oportunidades para a reciclagem de ativos do portfólio, com a proposta de auferir lucros com o desinvestimento de ativos e gerar aos cotistas rentabilidade superior a que seria auferido a partir da exploração comercial dos imóveis.</p>														
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>														
6.	<p>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> <th rowspan="3">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="3">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Shopping Bonsucesso - 36,50%</td> <td>111.022.743,50</td> <td>SIM</td> <td>6,52%</td> </tr> <tr> <td>Parque Shopping Maia - 36,50%</td> <td>108.208.885,50</td> <td>SIM</td> <td>7,81%</td> </tr> </tbody> </table>	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Shopping Bonsucesso - 36,50%	111.022.743,50	SIM	6,52%	Parque Shopping Maia - 36,50%	108.208.885,50	SIM	7,81%		
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período												
Shopping Bonsucesso - 36,50%	111.022.743,50					SIM	6,52%								
Parque Shopping Maia - 36,50%	108.208.885,50			SIM	7,81%										
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.</p>														
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
10.	<p>Assembleia Geral</p>														
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br</p>														
10.2	<p>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</p> <p>Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br</p>														
10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</p> <p>Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.</p>														
10.3	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.</p>														
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>														
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p> <p>O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,5% (meio por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de administração é provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>776.948,45</td> <td>0,34%</td> <td>0,45%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	776.948,45	0,34%	0,45%						
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:													
776.948,45	0,34%	0,45%													
12.	<p>Governança</p>														
12.1	<p>Representante(s) de cotistas</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
12.2	<p>Diretor Responsável pelo FII</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nome:</th> <th>Idade:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maria Cecília Carrazedo de Andrade</td> <td>38 anos</td> </tr> </tbody> </table>			Nome:	Idade:	Maria Cecília Carrazedo de Andrade	38 anos								
Nome:	Idade:														
Maria Cecília Carrazedo de Andrade	38 anos														

Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	343.913.778-37		
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	26/08/2019		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora - Real Estate	Instituição Financeira		
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - Real Estate	Instituição Financeira		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	14.598,00	2.304.791,00	80,87%	89,97%	10,03%
Acima de 5% até 10%	3,00	545.209,00	19,13%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não aplicável.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.				

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---