

General Shopping Ativo e Renda FII (FIGS11)

SETEMBRO 2019

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.

INFORMAÇÕES GERAIS

■ 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](#)

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

Data base de informações: 30/09/2019

Relatório Gerencial General Shopping Ativo e Renda FII

COTA PATRIMONIAL

R\$ 96,65

COTA DE MERCADO

R\$ 65,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 171 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

2.591.500

QUANTIDADE DE COTISTAS

15.480

■ PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo General Shopping Ativo e Renda de setembro e do acumulado do ano 2019. Como antecipado, a partir deste mês, passaremos a apresentar um diagnóstico financeiro do Fundo, e dos empreendimentos em carteira.

Histórico

Em 02 de maio de 2013, foi firmado Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação entre o Fundo e a General Shopping do Brasil S.A. ("GSB"), contraparte na operação, por meio do qual a GSB, através de empresas do grupo econômico, garantiria aos Cotistas do Fundo uma rentabilidade de 10% ao ano durante o período de 48 meses após emissão do AVCB, do Habite-se e da inauguração ao público do Parque Shopping Maia, o que ocorreu em 16 de abril de 2015. Desta forma, este acordo garantiu aos cotistas do Fundo o rendimento mensal de R\$ 0,83 por cota até o rendimento de março de 2019 e pró-rata até 16 de abril de 2019. A partir desta data os cotistas do Fundo fariam jus aos rendimentos compostos pelo resultado real da carteira do Fundo. Tais condições estão descritas no Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

Investimentos

Conforme comunicado disponibilizado ao mercado em 05 de julho de 2019 pela antiga administradora do Fundo, o resultado gerado pelos ativos foram retidos para fazer frente aos investimentos aprovados no orçamento de 2019 nas assembleias gerais de condôminos realizadas em dezembro de 2018 dos Shoppings Bonsucesso e Parque Shopping Maia.

A Hedge entende que todo e qualquer investimento deve ser realizado utilizando caixa do Fundo proveniente de patrimônio ainda não alocado e/ou resultado do Fundo não distribuído, no limite de 5% do resultado gerado a cada semestre. Este entendimento está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Com o objetivo de cessar as retenções do Fundo para arcar com os investimentos nos ativos e possibilitar que os resultados gerados sejam distribuídos aos cotistas e reflitam a rentabilidade real dos empreendimentos, a Administradora, em conjunto com a Gestora, irão propor em assembleia de cotistas, a ser convocada oportunamente, a aprovação de uma nova emissão de cotas, de forma que o Fundo passe a ter caixa suficiente para realizar investimentos nas propriedades. Nesta ocasião, também deverá ser ajustada a contabilização dos investimentos já realizados, considerando o resultado efetivo gerado e não distribuído até agosto de 2019, que perfaz o valor aproximado de R\$ 0,92 por cota, conforme detalhado ao longo deste relatório. Vale destacar que o resultado não distribuído até agosto, impacta diretamente o resultado do Fundo até setembro de 2019.

À frente, neste relatório, detalharemos a competência destes investimentos, bem como o resultado financeiro do Fundo e seus ativos.

Mais uma vez, agradecemos pela confiança depositada na Hedge Investments.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não irá distribuir rendimento referente ao mês de setembro de 2019. Conforme detalhado anteriormente, o resultado dos shoppings está sendo retido para arcar com os investimentos, aprovados em assembleia geral dos condôminos. Apresentamos abaixo o fluxo de caixa do Fundo ao longo do ano de 2019.

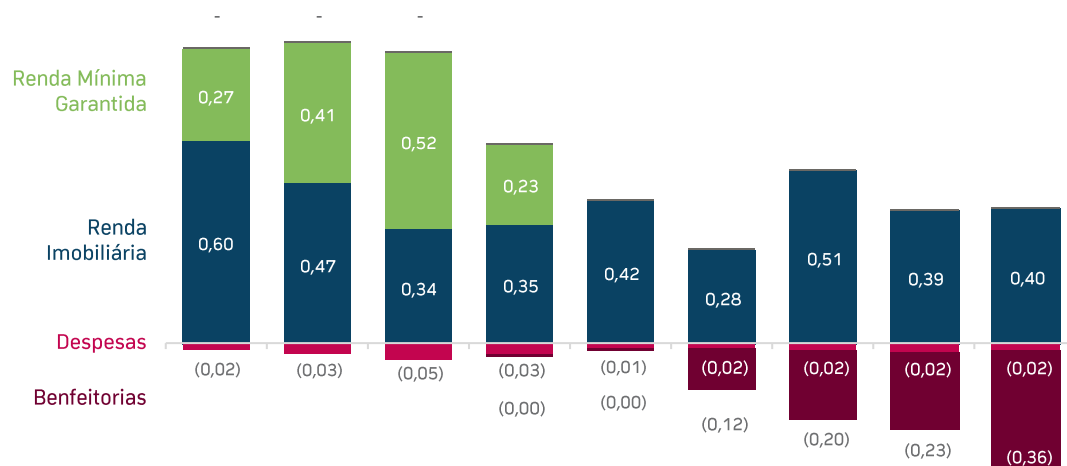
Fluxo FIGS11	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	2019
Receitas totais	2.251.870	2.295.932	2.219.165	1.516.954	1.090.335	718.461	1.320.931	1.012.624	1.033.879	13.460.150
Renda Imobiliária	1.547.996	1.219.740	870.574	913.577	1.086.483	715.637	1.318.754	1.010.754	1.032.682	9.716.196
Renda Mínima Garantida	700.000	1.072.000	1.345.000	600.736	-	-	-	-	-	3.717.736
Receita financeira	3.873	4.192	3.591	2.641	3.852	2.824	2.177	1.870	1.197	26.218
Despesas totais	(60.235)	(82.779)	(131.738)	(76.056)	(38.270)	(43.137)	(55.278)	(60.945)	(52.114)	(600.551)
Resultado	2.191.635	2.213.154	2.087.427	1.440.898	1.052.064	675.324	1.265.653	951.679	981.765	12.859.599
Benefitorias Realizadas	-	-	-	10.566	2.347	317.883	523.480	595.073	931.495	2.380.843
Resultado pós-benefitorias	2.191.635	2.213.154	2.087.427	1.430.332	1.049.718	357.441	742.173	356.606	50.271	10.478.756
Rendimento	2.159.583	2.159.583	2.159.583	1.428.835	1.028.826	365.040	705.051	336.895	-	10.343.397
Resultado Mensal / Cota	0,85	0,85	0,81	0,56	0,41	0,26	0,49	0,37	0,38	0,55
Fluxo de caixa pós-benefitorias Mensal / Cota	0,85	0,85	0,81	0,55	0,41	0,14	0,29	0,14	0,02	0,45
Rendimento Mensal / Cota	0,83	0,83	0,83	0,55	0,40	0,14	0,27	0,13	-	0,44

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú

Como pode-se observar, após abril encerrou-se o período de pagamento da renda mínima garantida, e o Fundo passou a fazer jus somente ao rendimento real dos empreendimentos. Até setembro de 2019, foi retido o valor de R\$ 2.380.843 para arcar com benfeitorias, ou seja, um valor de aproximadamente R\$ 0,92 por cota.

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

Abaixo, demonstramos o fluxo de caixa do Fundo mês a mês ao longo do ano de 2019 em R\$/cota, e comparamos com o rendimento distribuído. Entre janeiro e abril de 2019, o fundo recebeu R\$ 1,43 por cota referente ao complemento para a renda mínima garantida, e após este período iniciou-se a retenção de investimentos para arcar com as benfeitorias aprovadas. Estes investimentos estão detalhados na última sessão deste relatório.



	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	2019
Resultado/cota	0,85	0,85	0,81	0,56	0,41	0,26	0,49	0,37	0,38	0,55
Rendimento/cota	0,83	0,83	0,83	0,55	0,40	0,14	0,27	0,13	0,00	0,44
Benfeitorias/cota	-	-	-	(0,00)	(0,00)	(0,12)	(0,20)	(0,23)	(0,36)	(0,92)

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú

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% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 65,99** e o valor patrimonial foi de **R\$ 96,65**.

General Shopping Ativo e Renda FII	Mês	Ano	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	67,50	70,40	67,50	100,00
Renda Acumulada	0,2%	10,4%	14,8%	59,2%
Ganho de Capital Líq.	-2,2%	-6,3%	-2,2%	-34,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,0%	0,6%	9,2%	5,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-22,0%	0,8%	9,2%	5,0%
Retorno em % CDI Líquido	-515%	16%	174%	7%
Retorno Total Bruto	-2,0%	4,1%	12,6%	25,2%
IFIX*	1,0%	14,1%	25,7%	87,8%
% IFIX	-	29%	49%	29%

*Considera a data de início do Fundo. Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

LIQUIDEZ

FIGS11	set-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	17,48	142,61	176,70
Giro (em % do total de cotas)	10,14%	84,22%	103,41%
Valor de mercado	R\$ 171,01 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.591.500 cotas (15.480 cotistas)		

Fonte: Hedge / B3 / Banco Central

■ CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo para o mês de agosto e acumulado do ano de 2019. Os valores se referem a soma dos Fluxos de Caixa dos Shoppings Bonsucesso e Parque Shopping Maia, ponderados pelas devidas participações.

	ago-19	2019
Aluguel mínimo faturado	996.129	8.298.426
Aluguel complementar faturado	119.997	680.478
Aluguel quiosques/stands	102.155	803.571
Descontos / carências / cancelamentos	(163.218)	(1.123.991)
Inadimplência	(54.657)	(252.178)
Outras receitas	45.235	227.310
Receitas totais	1.045.640	8.633.616
Encargos de lojas vagas e contratuais	(157.126)	(1.488.019)
Outras despesas	(159.525)	(940.909)
Despesas totais	(316.651)	(2.428.928)
Resultado operacional (NOI)	728.990	6.204.688
Resultado estacionamento	278.799	2.466.171
NOI + estacionamento	1.007.789	8.670.859
Benfeitorias	(931.495)	(2.380.843)
Resultado não Operacional	31.229	95.258
Fluxo de caixa total	107.523	6.385.273

SHOPPING BONSUCESSO

Participação do Fundo: 36,5% do Shopping Bonsucesso

Endereço: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5.308
Guarulhos/SP

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 25.273 m²

Inauguração: maio de 2006

Operador: General Shopping e Outlets do Brasil

Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões

Principais locatários: C&A, Lojas Americanas, Centauro,
Pernambucanas, Marisa, Tenda Atacado, Casas Bahia,
Marra fit.



Abaixo detalhamos os valores referentes a participação do Fundo aprovados para investimentos no Shopping Bonsucesso em Assembleia Geral de Condôminos e realizados até agosto de 2019, que impactaram o Fundo até o mês de setembro, bem como do saldo a realizar ainda este ano.

Shopping Bonsucesso (36,5%)	Orçamento 2019	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	Realizado 2019	Saldo a realizar
Manutenção e Conservação	438.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	438.000
Expansão de 3.056m ² de ABL	2.190.000	-	-	-	-	222.886	219.924	320.738	451.701	1.215.248	974.752
Total	2.628.000	-	-	-	-	222.886	219.924	320.738	451.701	1.215.248	1.412.752

O item de manutenção e conservação se refere principalmente à reforma e revitalização da principal fachada do empreendimento.

A expansão de 3.056m² de área bruta locável está em fase final, com previsão de inauguração de algumas operações ainda este ano. Além de 9 satélites que estão em fase de comercialização, serão 3 novas operações âncoras, que já estão com contratos assinados e representam aproximadamente 90% da nova área, quais sejam Caedu, Sandry Fashion e expansão da Atlanta Autocenter.

PARQUE SHOPPING MAIA

Participação do Fundo: 36,5% do Parque Shopping Maia

Endereço: Av. Bartolomeu de Castro, 230, Guarulhos/SP

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 31.711m²

Inauguração: abril de 2015

Operador: General Shopping e Outlets do Brasil

Lazer: Cinépolis, Neo Geo.

Gastronomia: Outback, Madero Steak House, Jun Japanese

Principais locatários: C&A, Daiso, Kalunga, Miniso, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, Tok & Stok.



Abaixo detalhamos os valores referentes a participação do Fundo aprovados para investimentos no Parque Shopping Maia em Assembleia Geral de Condôminos e realizados até agosto de 2019, que impactaram o Fundo até o mês de setembro, bem como do saldo a realizar ainda este ano.

Parque Shopping Maia (36,5%)	Orçamento 2019	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	Realizado 2019	Saldo a realizar
Manutenção e Conservação	182.500	-	-	10.566	1.916	91.405	963	-	10.865	115.716	66.784
Allowance (Subsídio Lojista)	2.409.000	-	-	-	430	3.592	302.593	274.335	468.929	1.049.879	1.359.121
Total	2.591.500	-	-	10.566	2.347	94.998	303.556	274.335	479.794	1.165.595	1.425.905

O item de manutenção e conservação se refere principalmente à reformas de adequação estrutural e obras para possibilitar a entrada de novos lojistas.

Conforme informado anteriormente, o allowance aprovado foi destinado à comercialização do restaurante Coco Bambu. A inauguração está prevista para este ano.

■ EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 1º de março de 2019, tendo em vista a renúncia dos prestadores de serviços anteriores, os cotistas do Fundo foram convidados a participar de Consulta Formal para deliberar sobre a escolha de nova administradora para o Fundo.

No encerramento do processo de Consulta Formal, em 29 de março de 2019, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. foram eleitas pelos cotistas, representando 27,78% das cotas emitidas pelo Fundo, para assumir a prestação dos serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, conforme proposta comercial divulgada. Nos termos da Consulta Formal encaminhada, a assunção dos serviços descritos estava condicionada à conclusão favorável de due diligence.

Em 14 de junho de 2019 o Fundo comunicou ao mercado que, após a realização de due diligence no Fundo, a Hedge manifestou seu aceite formal para a prestação dos serviços.

Em complemento ao deliberado, em 13 de agosto de 2019 os cotistas foram informados quanto aos procedimentos de transferência de parte a parte e o novo Regulamento do Fundo, que teve diversos itens ajustados e readequados.

O novo Regulamento refletindo a alteração da administração e a gestão do Fundo para a Hedge, a alteração dos prestadores de serviços de controladoria, escrituração e custódia, a alteração da taxa de administração, e, ainda, a implementação de adequações necessárias, considerando a regulamentação aplicável e o padrão redacional e organizacional da Hedge, passou a vigorar a partir de 26 de agosto de 2019, data da efetiva transferência.

Todos os documentos acima mencionados foram disponibilizados por meio do FundosNet, portanto estão disponíveis nos websites da CVM e da B3.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 ele 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 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: 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