

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

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\$ 96,58****COTA DE MERCADO****R\$ 70,15****VALOR DE MERCADO****R\$ 182 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.591.500****QUANTIDADE DE COTISTAS****15.135****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.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo General Shopping Ativo e Renda de outubro e do acumulado do ano 2019. Como mencionado nos Relatórios Gerenciais e Comunicados ao Mercado anteriores, o resultado do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia não estão sendo repassados ao Fundo, para arcar com os investimentos aprovados em Assembleia de Condôminos para o ano de 2019. Em razão desta situação, o fluxo de caixa líquido do Fundo em outubro foi de R\$ (36.197), ou seja, R\$ (0,01) / cota, e consequentemente, não será distribuído rendimento referente ao mês de outubro aos cotistas.

Conforme entendimento da Hedge, corroborado por ofícios circulares da CVM a esse respeito, todo e qualquer investimento deve ser realizado utilizando-se de caixa do Fundo proveniente de patrimônio ainda não alocado e/ou resultado do Fundo não distribuído, no limite de 5% do resultado gerado no semestre.

A posição de caixa líquido do Fundo em 31 de outubro de 2019, era de R\$ 130 mil, ou seja, não há saldo suficiente para fazer frente aos investimentos aprovados para o ano.

Desta forma, em 1 de novembro de 2019, a Hedge, na qualidade de administradora e gestora do Fundo convidou os cotistas para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada dia 18 de novembro, às 16 horas na Rua Iguatemi, 192 em São Paulo. A Assembleia irá deliberar, dentre outros itens, sobre a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que tem como pilares (i) os investimentos aprovados, e em parte realizados, em 2019; (ii) estimativa de investimentos necessários para 2020; e (iii) reserva de caixa de aproximadamente 2,5% do patrimônio líquido do Fundo, a ser utilizado em situações não previstas.

Todos os detalhes da convocação e documentos relacionados à Assembleia estão disponíveis para consulta na CVM, B3 S.A, e na página do Fundo no site da administradora, [link](#).

Obrigado pela confiança.

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não irá distribuir rendimento referente ao mês de outubro 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.

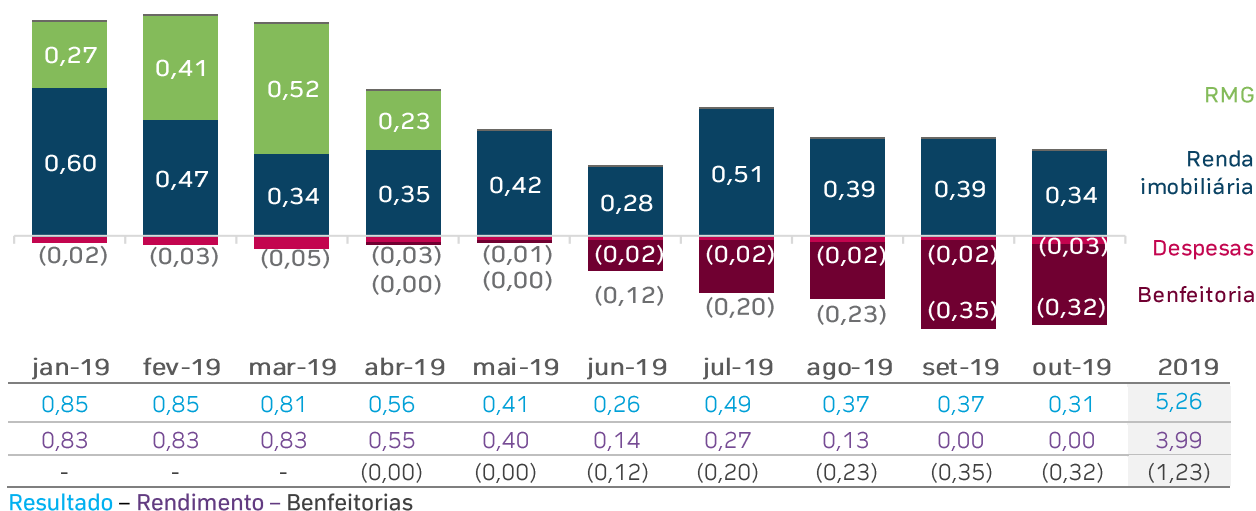
Fluxo FIGS11	out-19	2019
Receitas totais	880.551	14.316.179
Renda imobiliária	879.807	10.571.480
Renda mínima garantida	-	3.717.736
Receita financeira	745	26.962
Despesas totais	(89.126)	(689.677)
Resultado	791.425	13.626.502
Benfeitorias realizadas	827.623	3.183.944
Resultado pós-benfeitorias	(36.197)	10.442.558
Rendimento	-	10.343.397
Resultado mensal / cota	0,31	0,53
Fluxo de caixa pós-benfeitorias mensal / cota	(0,01)	0,40
Rendimento mensal / cota	-	0,40

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú

Como pode-se observar, após abril encerrou-se o período de pagamento da renda mínima garantida (RMG), e o Fundo passou a fazer jus somente ao rendimento real dos empreendimentos. Até outubro de 2019, foi retido o valor de R\$ 3.183.944 para arcar com benfeitorias, ou seja, um valor de aproximadamente R\$ 1,23 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.



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\$ 70,15** e o valor patrimonial foi de **R\$ 96,58**.

General Shopping Ativo e Renda FII	Mês	Ano	12 meses	Início*
Data	30-set-19	28-dez-18	31-out-18	26-jul-13
Cota Aquisição (R\$)	65,99	70,40	69,15	100,00
Renda Acumulada	0,0%	10,4%	9,4%	59,2%
Ganho de Capital Líq.	5,0%	-0,4%	1,2%	-29,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,0%	6,8%	11,2%	5,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	71,4%	8,2%	11,2%	5,6%
Retorno em % CDI Líquido	1234%	156%	214%	7%
Retorno Total Bruto	6,3%	10,0%	10,8%	29,3%
IFIX*	4,0%	18,7%	24,5%	95,3%
% IFIX	157%	54%	44%	31%

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

LIQUIDEZ

FIGS11	out-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	16,91	159,51	183,04
Giro (em % do total de cotas)	9,73%	93,95%	107,10%
Valor de mercado	R\$ 181,79 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.591.500 cotas (15.135 cotistas)		

Fonte: Hedge / B3 / Banco Central

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

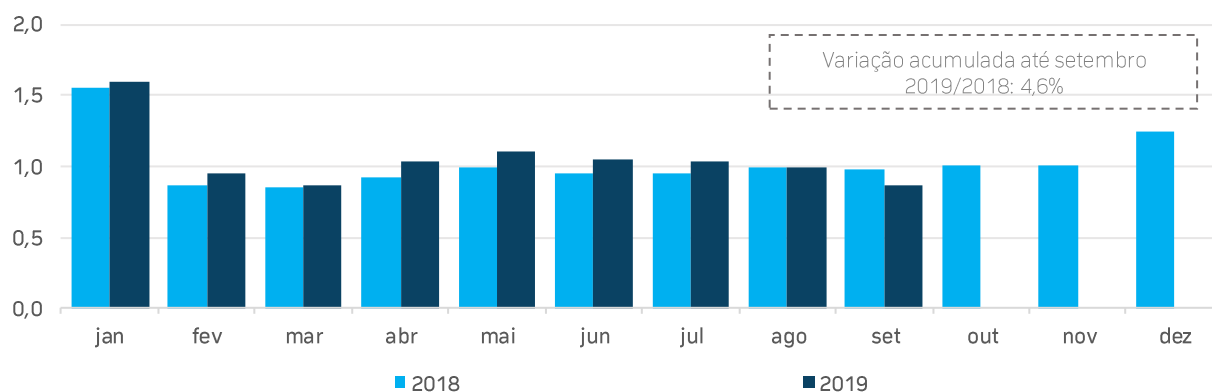
FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

<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 setembro e acumulado do ano de 2019, comparados com o mesmo período de 2018. Os valores se referem a soma dos Fluxos de Caixa dos Shoppings Bonsucesso e Parque Shopping Maia, ponderados pelas devidas participações.

FIGS11	Realizado set-19	Varição vs. set-18	Acumulado set-19	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	986.037	7%	9.284.464	10%
Aluguel complementar faturado	40.843	-18%	721.321	-10%
Aluguel quiosques/stands	113.939	102%	917.509	68%
Descontos / carências / cancelamentos	(158.588)	53%	(1.282.580)	35%
Inadimplência	(31.146)	-3%	(283.324)	-47%
Outras receitas	12.517	187%	184.506	166%
Receitas totais	963.602	8%	9.541.897	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(155.301)	43%	(1.643.320)	29%
Outras despesas	(169.786)	152%	(1.110.694)	61%
Despesas totais	(325.086)	85%	(2.754.014)	40%
Resultado operacional (NOI)	638.516	-11%	6.787.883	6%
Resultado estacionamento	231.529	-10%	2.697.700	1%
NOI + estacionamento	870.045	-11%	9.485.583	5%
Benfeitorias	(1.152.131)	-	(3.532.974)	-
Resultado não Operacional	324.508	-	419.766	-
Fluxo de caixa total	42.422	-96%	6.372.375	-30%

Fonte: Hedge / General Shopping

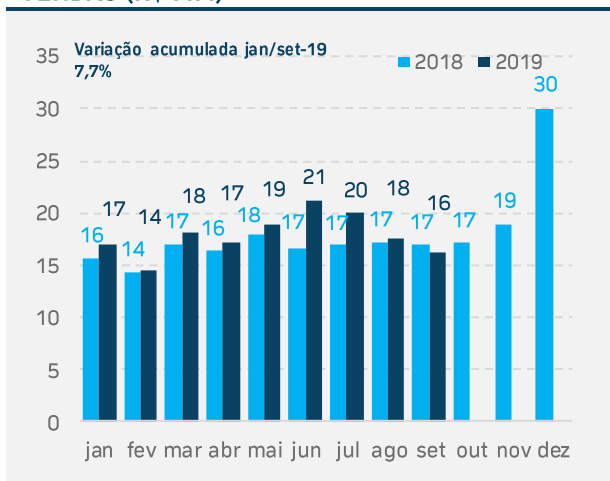


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

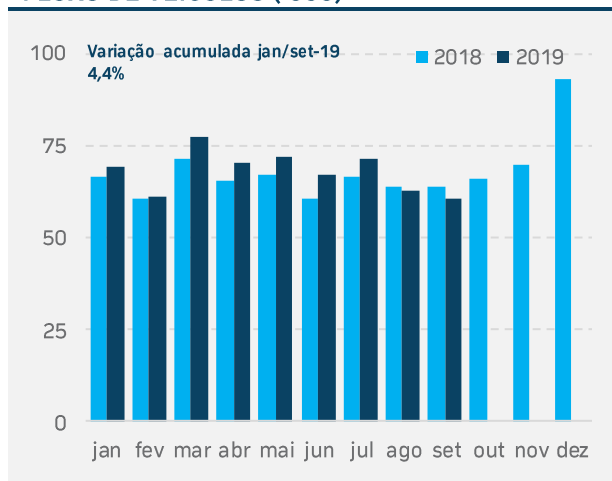
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2018. No mês de setembro, as vendas dos lojistas recuaram 4,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 7,7%.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2018. No mês, o fluxo de veículos foi 5,6% inferior ao observado em setembro do ano anterior.

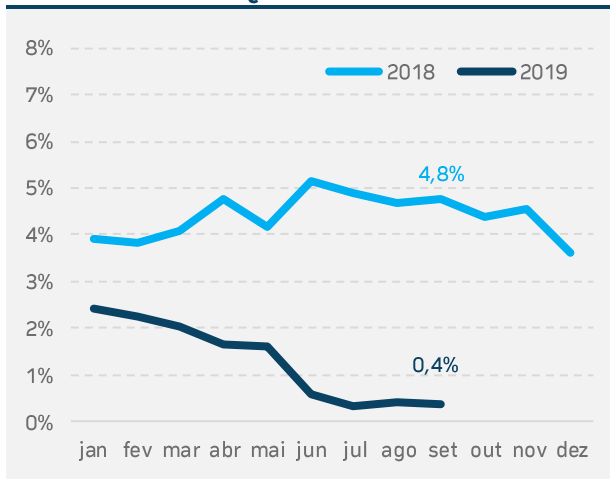
VENDAS (R\$ MM)



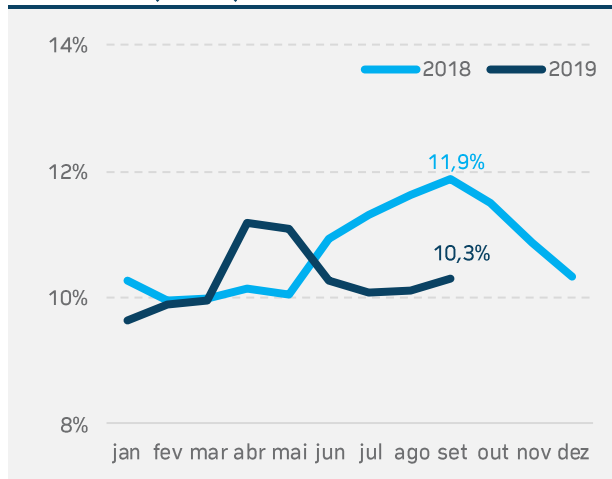
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

SHOPPING BONSUCESSO

Participação 36,5% do shopping Bonsucesso	ABL Total 27.379 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. -

Lazer: Circuito Cinemas, Labirinto Games, Pikoki Diversões

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

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

Shopping Bonsucesso (36,5%)	set-19	Realizado 2019	Saldo a realizar	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	7.179	7.179	430.821	438.000
Expansão de 3.056m ² de ABL	453.455	1.668.703	521.297	2.190.000
Total	460.633	1.675.882	952.118	2.628.000

O item de manutenção e conservação se refere principalmente à reforma e revitalização da principal fachada do empreendimento, que foi iniciado em outubro.

A expansão de 3.056m² de área bruta locável está em fase final, algumas operações já inauguradas. 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 36,5% do Parque Shopping Maia	ABL Total 33.452m ²	Inauguração Maio de 2015	Operador General Shopping Outlets do Brasil
---	--	------------------------------------	--

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

Principais operações: Outback, Madero Steak House, Jun Japanese -

Lazer: Cinépolis, Neo Geo.

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

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

Parque Shopping Maia (36,5%)	set-19	Realizado 2019	Saldo a realizar	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	4.504	120.220	62.280	182.500
Allowance (Subsídio Lojista)	686.993	1.736.873	672.127	2.409.000
Total	691.497	1.857.092	734.408	2.591.500

O item de manutenção e conservação se refere principalmente às 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

Conforme Proposta da Administradora e Gestora datada de 1 de novembro de 2019, para a Convocação da Assembleia Geral Extraordinária "AGE" de cotista do Fundo, a qual se encontra disponível no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM, na mesma data foi Convocada a AGE a ser realizada no dia 18 de novembro de 2019, às 16 horas no auditório do Iguatemi Offices Building, situado na Rua Iguatemi, nº 162, Itaim Bibi, cidade e estado de São Paulo., a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

(i) a alteração e consolidação do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme Convocação da AGE, disponível no site da Administradora; e

(ii) a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Administradora ("Intermediário Líder"), com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476"), de acordo com os principais termos e condições, conforme Convocação da AGE, disponível no site da Administradora:

O volume total proposto para a 2ª Emissão leva em consideração tanto os investimentos e benfeitorias aprovados para 2019, quanto o valor estimado para 2020. As assembleias de condôminos dos shoppings que irão deliberar sobre os orçamentos de 2020 ainda não foram realizadas, portanto o investimento previsto para 2020 é uma estimativa. Quando da realização de tais assembleias, contemplaremos em nossas projeções o impacto da previsão orçamentária dos ativos no resultado do Fundo. Além dos investimentos de 2019 e de 2020, o volume total a ser captado contempla uma reserva de caixa de aproximadamente 2,5% do patrimônio líquido do Fundo, para ser utilizada em situações não previstas futuramente.

A convocação da Assembleia, a Proposta da Administradora e o Regulamento Proposto estão disponíveis no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários, B3 S.A., bem como na página do Fundo no site da Administradora, que pode ser acessado clicando [aqui](#).



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