

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

NOVEMBRO DE 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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 96,62****COTA DE MERCADO****R\$ 71,97****VALOR DE MERCADO****R\$ 187 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.591.500****QUANTIDADE DE COTISTAS****15.052****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 novembro 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 novembro foi de R\$ (65.163), ou seja, R\$ (0,03) / cota, e consequentemente, não será distribuído rendimento referente ao mês de novembro aos cotistas.

Em 18 de novembro de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo na qual foram aprovados a alteração e consolidação do regulamento do Fundo e a 2ª emissão de cotas do Fundo, que tem como pilares: (i) os investimentos aprovados, e em parte já realizados no ano de 2019; (ii) investimentos previstos para o ano de 2020; e (iii) recomposição de caixa da ordem de 2,5% do patrimônio líquido do Fundo, a ser utilizado em situações não previstas.

Conforme detalhado na próxima seção deste relatório, até novembro de 2019 foram retidos R\$ 4.002.413, ou R\$ 1,54 / cota, referente ao resultado realizado no ano. Considerando a captação dos recursos na 2ª emissão de cotas do Fundo, este resultado será distribuído aos cotistas do Fundo até o final do segundo semestre de 2019, conforme prevê a regulamentação vigente.

Para 2020, foram estimados, para os dois empreendimentos em conjunto, investimentos de aproximadamente R\$ 5,1 milhões, já na participação do Fundo. Maiores detalhes serão divulgados no próximo relatório, após a aprovação em assembleia de condôminos dos empreendimentos realizada em dezembro de 2019.

Todos os detalhes 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 novembro 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.

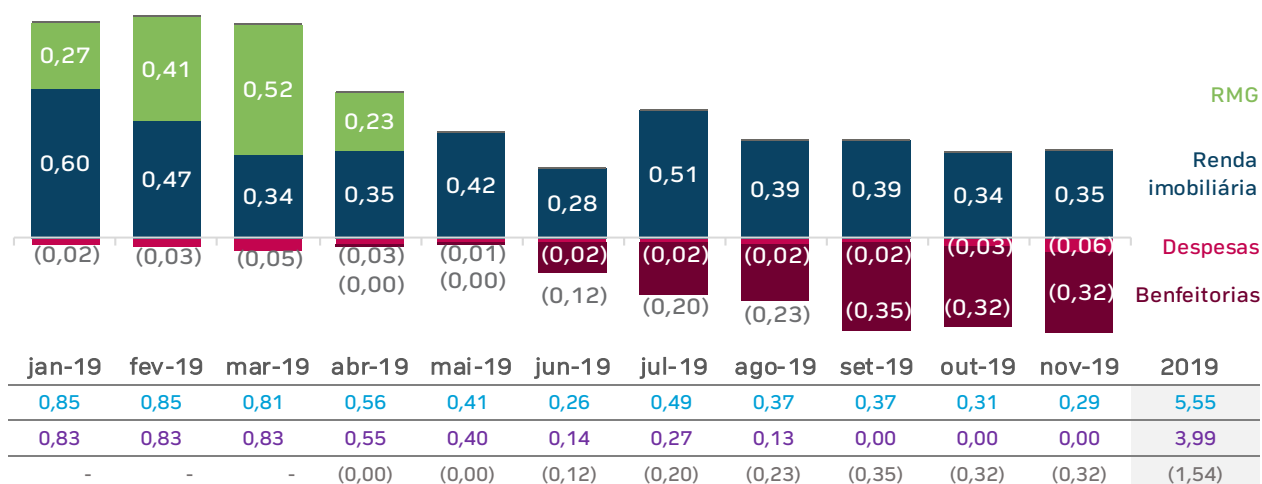
Fluxo FIGS11	nov-19	2019
Receitas totais	908.724	15.224.903
Renda Imobiliária	908.242	11.479.722
Renda Mínima Garantida	-	3.717.736
Receita financeira	482	27.444
Despesas totais	(155.418)	(845.094)
Resultado	753.306	14.379.808
Benfeitorias Realizadas	818.469	4.002.413
Resultado pós-benfeitorias	(65.163)	10.377.395
Rendimento	-	10.343.397
Resultado Mensal / Cota	0,29	0,50
Fluxo de caixa pós-benfeitorias Mensal / Cota	(0,03)	0,36
Rendimento Mensal / Cota	-	0,36

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú

Como pode-se observar, até novembro de 2019, foi retido o valor de R\$ 4.002.413 para arcar com benfeitorias, ou seja, um valor de aproximadamente R\$ 1,54 por cota. E, considerando a captação de recursos na 2ª emissão de cotas do Fundo, este valor será distribuído até o final do semestre conforme exige a legislação vigente.

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.



Resultado - Rendimento - Benfeitorias

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\$ 71,97** e o valor patrimonial foi de **R\$ 96,62**.

General Shopping Ativo e Renda FII	Mês	Ano	12 meses	Início*
Data	31-out-19	28-dez-18	30-nov-18	26-jul-13
Cota Aquisição (R\$)	70,15	70,40	70,29	100,00
Renda Acumulada	0,0%	10,4%	8,0%	59,2%
Ganho de Capital Líq.	2,1%	1,8%	1,9%	-28,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,1%	9,1%	10,6%	5,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	29,5%	9,9%	10,6%	5,9%
Retorno em % CDI Líquido	642%	192%	205%	7%
Retorno Total Bruto	2,6%	12,6%	10,4%	31,2%
IFIX*	3,5%	22,9%	25,6%	102,2%
% IFIX	74%	55%	41%	31%

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

LIQUIDEZ

FIGS11	nov-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	12,75	172,26	183,42
Giro (em % do total de cotas)	6,95%	100,90%	107,14%
Valor de mercado	R\$ 186,51 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.591.500 cotas (15.052 cotistas)		

Fonte: Hedge / B3 / Banco Central

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

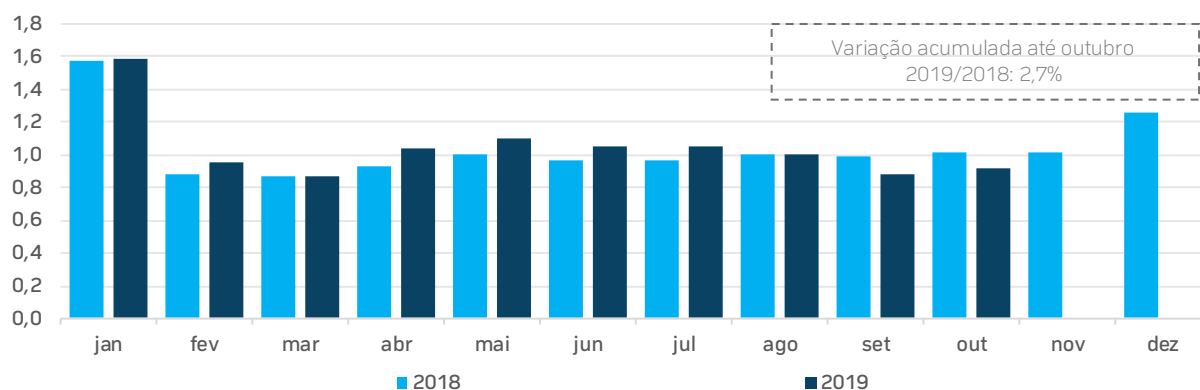
FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

<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 outubro 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 out-19	Varição vs. out-18	Acumulado out-19	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	995.078	7%	10.279.542	10%
Aluguel complementar faturado	30.640	-28%	751.961	-11%
Aluguel quiosques/stands	136.588	103%	1.054.098	71%
Descontos / carências / cancelamentos	(156.681)	34%	(1.439.261)	35%
Inadimplência	(31.965)	243%	(315.289)	-42%
Outras receitas	29.952	98%	281.952	47%
Receitas totais	1.003.611	8%	10.613.002	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(153.476)	90%	(1.796.796)	33%
Outras despesas	(219.201)	226%	(1.329.896)	75%
Despesas totais	(372.677)	151%	(3.126.691)	48%
Resultado operacional (NOI)	630.934	-19%	7.486.311	3%
Resultado estacionamento	284.032	20%	2.981.733	3%
NOI + estacionamento	914.967	-10%	10.468.044	3%
Benfeitorias	(671.794)	-	(4.204.768)	-
Resultado não Operacional	-	-	70.736	-
Fluxo de caixa total	243.173	-76%	6.334.012	-38%

Fonte: Hedge / General Shopping

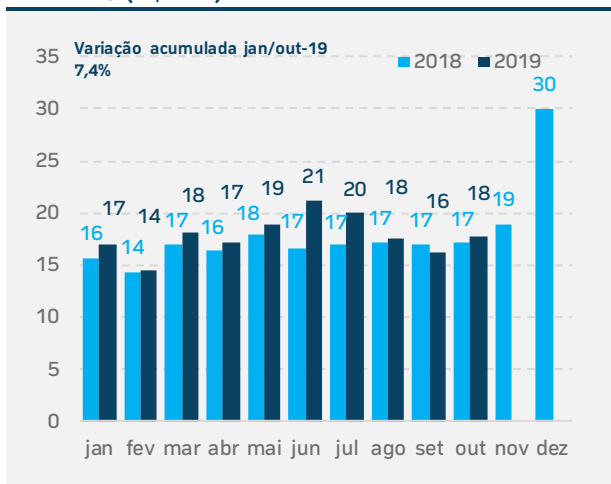


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

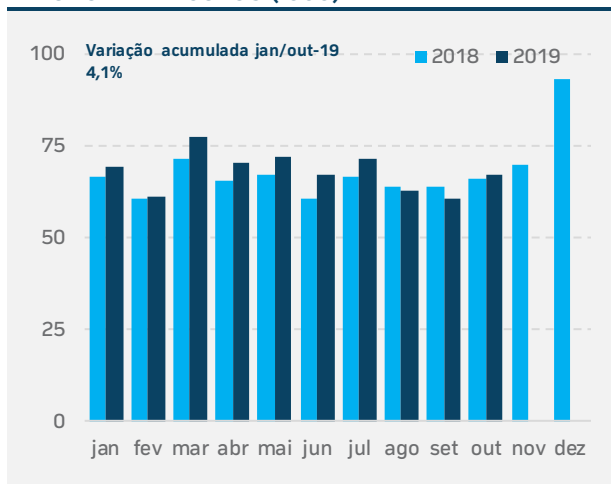
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2018. No mês de outubro, as vendas dos lojistas avançaram 4,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 7,4%.

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 1,5% superior ao observado em outubro do ano anterior.

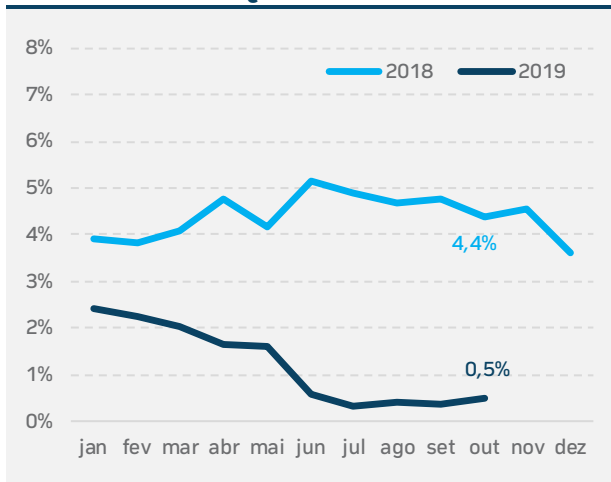
VENDAS (R\$ MM)



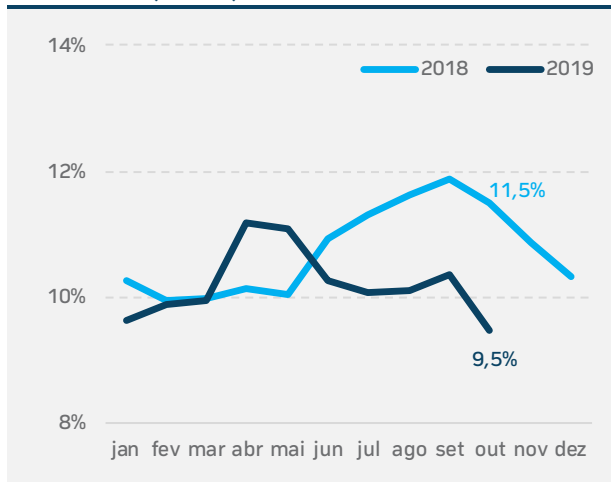
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 e Caedu.

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 outubro de 2019, que impactaram o Fundo até o mês de novembro, bem como do saldo a realizar ainda este ano.

Shopping Bonsucesso (36,5%)	out-19	Realizado 2019	Saldo a realizar	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	42.177	49.355	388.645	438.000
Expansão de 3.056m ² de ABL	406.458	2.075.161	114.839	2.190.000
Total	448.635	2.124.517	503.483	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 foi concluída, e 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 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

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

Parque Shopping Maia (36,5%)	out-19	Realizado 2019	Saldo a realizar	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	21.303	141.523	40.977	182.500
Allowance (Subsídio Lojista)	348.531	1.736.374	672.626	2.409.000
Total	369.834	1.877.896	713.604	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, inaugurado em 25 de novembro de 2019.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 18 de novembro de 2019, às 16:00 horas, foi realizada na Rua Iguatemi, 192, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo.

A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas do Fundo representando 26,58% do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Em relação ao item I da ordem do dia da Assembleia, foram aprovadas pela maioria de votos dos cotistas votantes, representando 26,57% da base votante do Fundo, todas as alterações ao Regulamento conforme proposta disponibilizada para consulta.

Em relação ao item II da ordem do dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas votantes, representando 26,58% da base votante do Fundo, a 2ª Emissão de cotas do Fundo, autorizando a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização da Oferta Restrita, de acordo com os termos e condições descritos no edital de convocação e na Proposta da Administradora.

A ata da Assembleia está disponível 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.

Em 19 de setembro de 2019, em sequência à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da 2ª Emissão de cotas do Fundo, a Administradora informou por meio de Fato Relevante que a partir de 27 de novembro de 2019, inclusive, foi iniciado o prazo para o exercício do Direito de Preferência pelos cotistas detentores de cotas na data de 19 de novembro de 2019.

Em 11 de dezembro de 2019 foi comunicado que durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, foram subscritas 117.073 cotas, correspondentes ao montante total de R\$7.702.232,67, remanescendo, no âmbito da Oferta Restrita, 141.427 cotas, que perfazem o montante de R\$ 9.304.482,33. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

Do total de cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, 115.956 cotas indicaram a intenção de exercer o Direito de Subscrição das Sobras, conforme abaixo definido.

O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito será equivalente ao fator de proporção de 121,96609058608%, o qual é o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência; e (b) a quantidade de Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Fator de Proporção deverá ser multiplicado pela quantidade total de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência por cada Cotista optante pela possibilidade de exercício do Direito de Subscrição das Sobras.

Todos os documentos relativos à 2ª Emissão de Cotas do Fundo 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](#).

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal



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