

General Shopping Ativo e Renda FII

FIGS11

DEZEMBRO 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\$ 101,76****COTA DE MERCADO****R\$ 89,98****VALOR DE MERCADO****R\$ 233,2 mi****QUANTIDADE DE COTAS*****2.591.500****QUANTIDADE DE COTISTAS****15.627****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 das informações: 30/12/2019.

*Não inclui as cotas da 2ª Emissão Fundo, uma vez que os recibos foram convertidos em cotas em 02/01/2020.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado de dezembro de 2019 do Fundo General Shopping Ativo e Renda de e de novembro de 2019 dos shoppings que compõem a carteira do Fundo. Como mencionado nos Relatórios Gerenciais e Comunicados ao Mercado anteriores, o resultado do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia não foram repassados ao Fundo, para arcar com os investimentos aprovados em Assembleia de Condôminos para o ano de 2019. E, em função da insuficiência de caixa, entre setembro e novembro de 2019, não foi possível distribuir rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Em dezembro de 2019, foi encerrada a 2ª emissão de cotas do Fundo, com subscrição e integralização total das 258.500 cotas ofertadas. Os recibos de cotas foram convertidos em cotas na abertura dos mercados dia 2 de janeiro de 2020, podendo ser livremente negociadas na B3 a partir desta data, salvo os recibos subscritos após o período de exercício do direito de preferência e do direito de subscrição de sobras, que, nos termos da Instrução CVM 476, permanecerão bloqueados e somente poderão ser negociados após o prazo de 90 dias da sua subscrição, ou seja, dia 26 de março de 2020, inclusive.

Todos os detalhes e documentos relacionados à 2ª Emissão estão disponíveis para consulta na CVM, B3 S.A, e na página do Fundo no [site](#) da administradora.

Desta forma, uma vez encerrada a 2ª Emissão de Cotas e, com caixa para arcar com os investimentos já realizados, foi normalizado o repasse de resultados ao Fundo, e em dezembro de 2019, distribuído o rendimento aos Cotistas de acordo com a legislação vigente, que exige a distribuição de ao menos 95% do resultado gerado semestralmente pelo Fundo.

Ainda, em 27 de dezembro de 2019, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), nos termos da Instrução CVM nº 516, pela CBRE Consultoria do Brasil resultando em valor 5,1% superior ao valor contábil dos referidos imóveis naquela data, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 5,1% no valor patrimonial da cota do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 1,92 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2019, considerando as 2.591.500 cotas no fechamento do mês. No mais, foram distribuídos os seguintes valores para os recibos subscritos durante a 2ª Emissão de Cotas: (i) R\$ 0,11 por recibo de direito de preferência, (ii) 0,05 por recibo de sobras e (iii) R\$ 0,02 por recibos de novos entrantes. Todos os pagamentos foram realizados em 15/01/20, aos detentores de cota (recibo) em 30/12/19. Apresentamos abaixo o fluxo de caixa do Fundo.

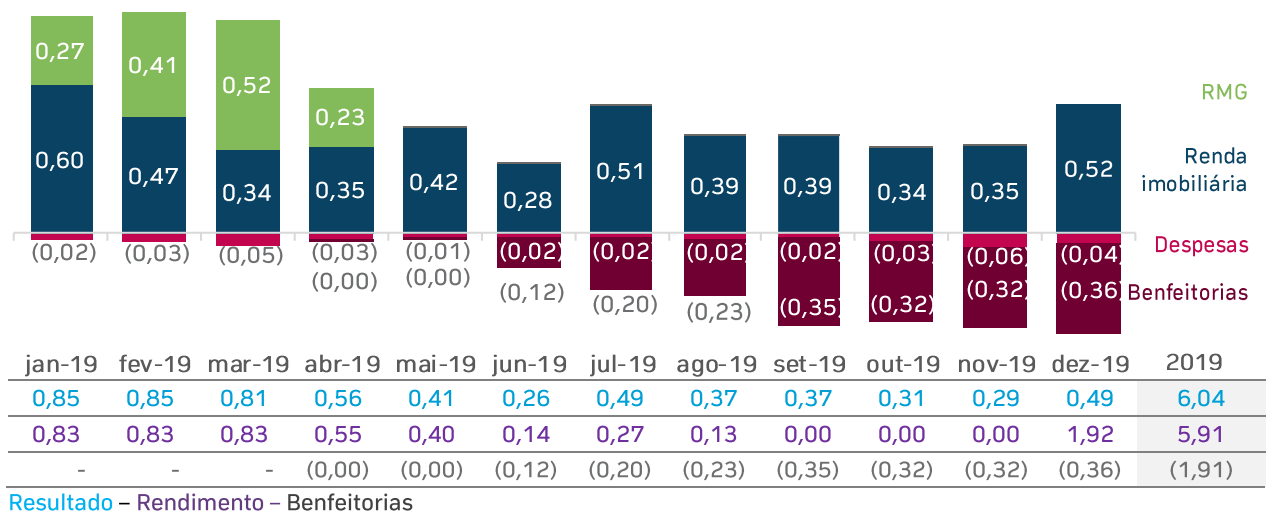
Fluxo FIGS11	dez-19	2019
Receitas totais	1.374.037	16.598.940
Renda imobiliária	1.354.317	12.834.040
Renda mínima garantida	-	3.717.736
Receita financeira	19.720	47.164
Despesas totais	(101.855)	(946.950)
Resultado	1.272.182	15.651.990
Rendimentos aos Recibos da Emissão	19.196	19.196
Rendimento	4.975.680	15.319.077
Resultado mensal / cota	0,49	0,50
Fluxo de caixa pós-benfeitorias mensal / cota	0,13	0,34
Rendimento mensal / cota	1,92	0,49

Fonte: Hedge / General Shopping / Itaú / Socopa

Até novembro de 2019, for retido o valor de R\$ 4.002.413 para arcar com benfeitorias, ou seja, um valor de aproximadamente R\$ 1,54 por cota. E, como indicado anteriormente, este valor foi distribuído ao final do semestre conforme exige a legislação vigente. A partir de dezembro de 2019, o Fundo irá distribuir o resultado gerado pelos ativos, de forma que as benfeitorias serão arcadas com o caixa do Fundo.

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.



LIQUIDEZ

FIGS11	dez-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	18,64	190,91	190,91
Giro (em % do total de cotas)	9,05%	109,96%	109,96%
Valor de mercado			R\$ 233,2 milhões
Quantidade de cotas do Fundo*			2.591.500 cotas (15.627 cotistas)

Fonte: Hedge / Economática / B3

*Não inclui as cotas da 2ª Emissão Fundo, uma vez que os recibos foram convertidos em cotas em 02/01/2020.

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\$ 89,98** e o valor patrimonial foi de **R\$ 101,76**.

General Shopping Ativo e Renda FII	Mês	Ano	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	71,97	70,40	70,40	100,00
Renda Acumulada	0,0%	6,9%	6,9%	59,2%
Ganho de Capital Líq.	20,0%	22,3%	22,3%	-10,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	20,0%	30,6%	30,6%	5,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	793,3%	30,5%	30,6%	8,4%
Retorno em % CDI Líquido	6255%	606%	606%	7%
Retorno Total Bruto	25,0%	34,7%	34,7%	49,2%
IFIX*	10,6%	36,0%	36,0%	123,7%
% IFIX	235%	96%	96%	40%

*Considera a data de início do Fundo.

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS

Mês 1

Competência do shopping
Período de venda do lojista
com contratos vigentes

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

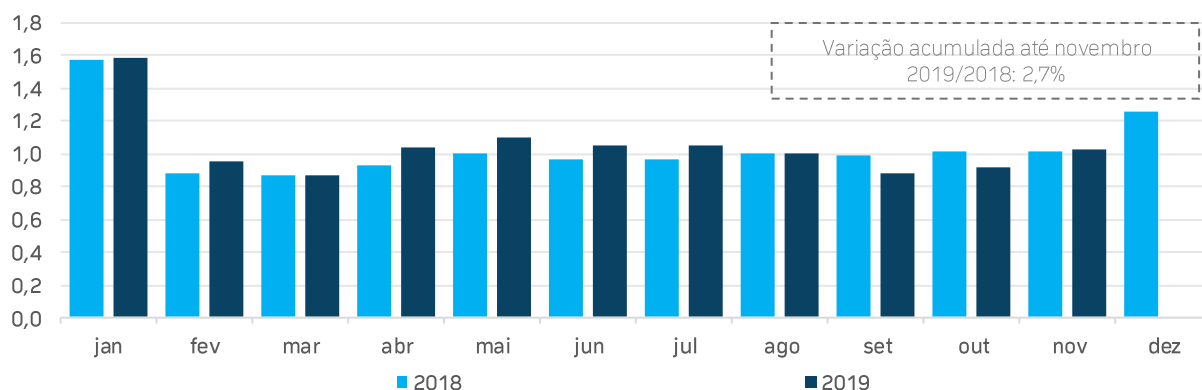
Mês 3

Caixa do Fundo:
Repasse do caixa recebido pelo
shopping durante 2ª quinzena do mês
2, para o FII.

Abaixo apresentamos o Fluxo de Caixa dos ativos que compõem a carteira do Fundo para o mês de novembro 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. Os principais destaques do mês foram: (i) aumento de aluguel mínimo e aluguel de quiosques e stands faturado e (ii) aumento na linha Outras Despesas, devido ao pagamento de taxas de comercialização de novas lojas no Parque Shopping Maia.

FIGS11	Realizado nov-19	Variação vs. nov-18	Acumulado nov-19	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.005.669	10%	11.285.211	10%
Aluguel complementar faturado	34.306	-26%	786.267	-11%
Aluguel quiosques/stands	162.549	73%	1.216.646	72%
Descontos / carências / cancelamentos	(160.111)	52%	(1.599.372)	37%
Inadimplência	(50.877)	79%	(366.166)	-35%
Outras receitas	32.327	16%	314.280	43%
Receitas totais	1.023.863	8%	11.636.866	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(151.651)	6%	(1.948.446)	30%
Outras despesas	(134.250)	110%	(1.464.145)	78%
Despesas totais	(285.900)	39%	(3.412.592)	47%
Resultado operacional (NOI)	737.963	0%	8.224.274	2%
Resultado estacionamento	295.899	9%	3.277.631	3%
NOI + estacionamento	1.033.862	2%	11.501.905	3%
Benfeitorias	(806.970)	-	(5.011.737)	-
Resultado não Operacional	-	-	70.736	-
Fluxo de caixa total	226.892	-78%	6.560.904	-41%

Fonte: Hedge / General Shopping

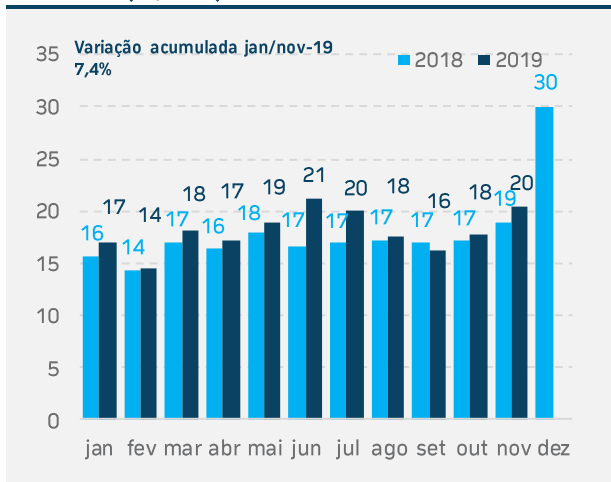


INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADOS

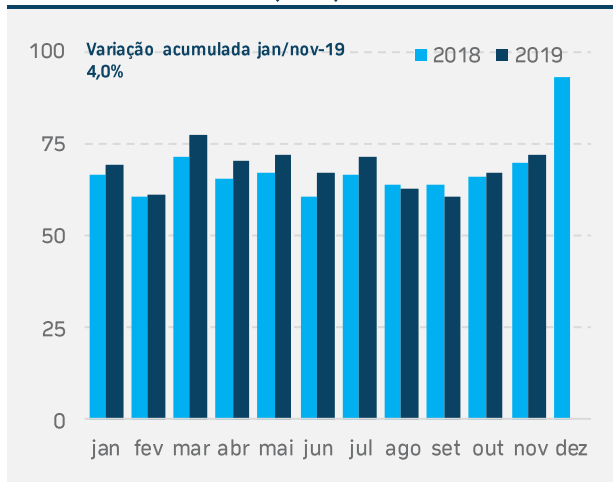
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas dos shoppings, ponderados pela participação do Fundo em cada ativo, desde 2018. No mês de novembro, as vendas dos lojistas avançaram 7,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 7,4%.

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 3,3% superior ao observado em novembro do ano anterior.

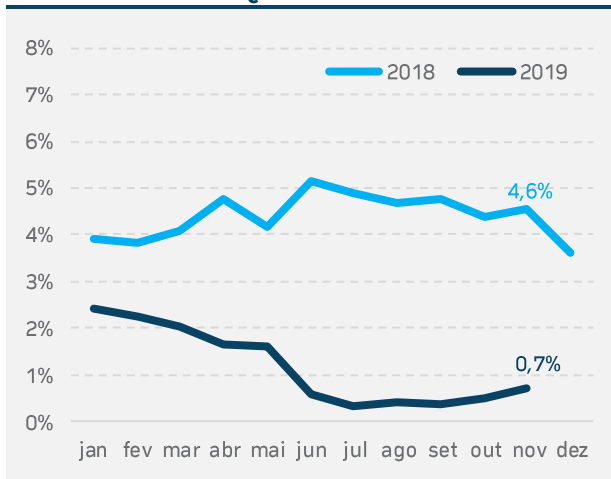
VENDAS (R\$ MM)



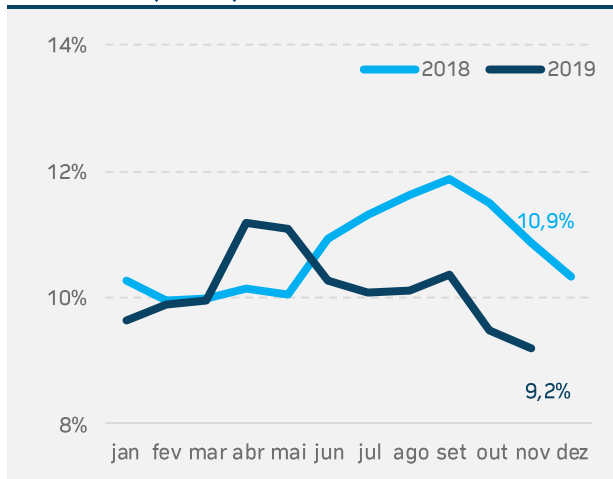
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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

Shopping Bonsucesso (36,5%)	nov-19	Realizado 2019	Saldo a realizar	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	355.697	405.053	32.947	438.000
Expansão de 3.056m ² de ABL	176.255	2.251.416	(61.416)	2.190.000
Total	531.952	2.656.469	(28.469)	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, são 3 novas operações âncoras, já inauguradas, e que 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 33.140m 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 novembro de 2019, que impactaram o Fundo até o mês de dezembro, bem como do saldo a realizar ainda este ano.

Parque Shopping Maia (36,5%)	nov-19	Realizado 2019	Saldo a realizar	Orçamento 2019
Manutenção e Conservação	13.448	154.971	27.529	182.500
Allowance (Subsídio Lojista)	261.570	2.200.298	208.702	2.409.000
Total	275.018	2.355.268	236.232	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 27 de dezembro de 2019, foi comunicado aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

Durante a 2ª Emissão de cotas foram subscritas e integralizadas, ao todo, 258.500 Cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 17.006.715,00 colocado na oferta restrita, observado que tais valores não incluem o Custo Unitário de Distribuição.

O Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e, conforme o caso, seu Direito de Subscrição de Sobras, recebeu, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas, o qual foi convertido em Cotas na abertura dos mercados do dia 2 de janeiro de 2020, podendo ser livremente negociadas na B3 apenas a partir dessa data.

O investidor que subscreveu e liquidou Cotas após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras recebeu recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas, o qual não será convertido em Cotas até o dia 31 de dezembro de 2019, inclusive. Na abertura dos mercados do dia 2 de janeiro de 2020, os recibos serão convertidos em Cotas, as quais permanecerão bloqueadas e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. As Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição e integralização foram realizadas junto ao Intermediário Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

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](#).

Ainda, em 27 de dezembro de 2019, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº516/12, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 5,1% superior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 5,1% no valor patrimonial da do Fundo naquela data.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal

Autorregulação
ANBIMA

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br