

General Shopping

Ativo e Renda FII

(FIGS11)

AGOSTO 2019

Relatório Gerencial

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

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

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

COTA PATRIMONIAL
R\$ 96,63

COTA DE MERCADO
R\$ 67,50

VALOR DE MERCADO
R\$ 175 milhões

QUANTIDADE DE COTAS
2.591.500

QUANTIDADE DE COTISTAS
15.887

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Conforme divulgado em 29 de março de 2019, a Hedge foi eleita pelos cotistas, em Consulta Formal, para assumir a prestação dos serviços de administração fiduciária e gestão do Fundo.

Após a conclusão de *due diligence*, em 14 de junho de 2019, manifestamos à antiga administradora o nosso aceite formal para realização dos serviços acima citados, e posteriormente, foi definida a data de transferência das atividades – fechamento dos mercados em 23 de agosto de 2019.

Vale ressaltar que o processo de *due diligence* consistiu na análise, tanto pela Hedge, quanto pelos demais prestadores de serviço que viriam a ser contratados pelo Fundo, de informações e documentos jurídicos e financeiros que envolvem o Fundo e os ativos da carteira.

Apenas após a efetiva transferência das atividades é que a equipe da Hedge passou a ter o acesso direto ao administrador dos ativos e às informações operacionais atualizadas do Fundo, bem como dos empreendimentos Shopping Bonsucesso e Parque Shopping Maia.

Neste curto período de início de atividades, tivemos a oportunidade de estabelecer os procedimentos que serão adotados para acompanhamento e controle das atividades.

Em 16 de setembro de 2019 foram realizadas as assembleias dos condomínios pró-indiviso dos shoppings centers, nas quais foi formalizada a mudança da representação do FIGS junto aos condôminos.

Só a partir de então é que pudemos focar nossos trabalhos na organização das informações financeiras e no entendimento do momento dos ativos. Passaremos a apresentar um diagnóstico amplo neste sentido a partir do próximo relatório.

Aproveitamos a oportunidade para agradecer 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 distribuiu R\$0,13 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento foi realizado em 13/09/19, aos detentores de cota em 30/08/2019. A tabela apresentada indica o resultado efetivamente recebido no período.

Fluxo FIGS11	ago-19	2019
Receitas totais	417.438	12.198.945
Resultado Bonsucesso	208.211	3.760.045
Resultado Parque Maia	207.470	3.474.120
Renda Mínima Garantida	-	4.937.736
Receita financeira	1.757	27.044
Despesas totais	(49.557)	(428.658)
Resultado	367.881	11.770.288
Rendimento	336.895	10.343.397
Resultado Médio / Cota	0,14	0,57
Rendimento Médio / Cota	0,13	0,50

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\$67,50** e o valor patrimonial foi de **R\$96,63**.

General Shopping Ativo e Renda FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	64,20	70,40	68,25
Renda Acumulada	59,1%	0,4%	10,2%	14,7%
Ganho de Capital Líq.	-32,5%	4,1%	-4,1%	-1,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	37,1%	4,5%	2,7%	11,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,3%	66,4%	4,0%	11,5%
Retorno em % CDI Líquido	56%	1062%	75%	216%
Retorno Total Bruto	26,6%	5,6%	6,1%	13,6%
IFIX*	85,5%	-0,1%	13,0%	24,2%
% IFIX	31%	-	47%	56%

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

LIQUIDEZ

FIGS11	ago-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	13,04	125,12	166,50
Giro (em % do total de cotas)	7,66%	74,09%	97,46%
Valor de mercado	R\$ 174,93 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.591.500 cotas (15.887 cotistas)		

Fonte: Hedge / B3

Carteira de Investimentos

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.



Fotos do Empreendimento



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.

Fotos do Empreendimento





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