

São Paulo, 1 de novembro de 2019

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 18 DE NOVEMBRO DE 2019 DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII**

CNPJ nº 17.590.518/0001-25 (“Fundo”)

Código negociação B3: FIGS11

Prezado Investidor,

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.590.518/0001-25 (“Fundo”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora e da Gestora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo a ser realizada no dia **18 de novembro de 2019, às 16:00 horas, no auditório do Iguatemi Offices Building, localizado na Rua Iguatemi, 192, Itaim Bibi, cidade e Estado de São Paulo** (“Assembleia”), a fim de deliberar sobre:

**(i)** a alteração e consolidação do regulamento do Fundo (“Regulamento”), da seguinte forma:

*(a) alteração da denominação do Fundo para “GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”;*

*(b) exclusão do Capítulo II – Definições, com alocação de definições ao longo do Regulamento, conforme aplicável;*

*(c) alteração do atual artigo 6º e exclusão do atual artigo 8º, referentes à política de investimentos do Fundo, de forma a: (c.i) alterar as providências que poderão ser tomadas pela Administradora e/ou pela Gestora com relação aos ativos do Fundo sem necessidade de anuência prévia dos cotistas do Fundo; (c.ii) alterar a relação de ativos em que o Fundo pode investir o caixa, para atender suas necessidades de liquidez ou enquanto os recursos não estiverem investidos nos ativos listados no atual artigo 4º do Regulamento, e (c.iii) excluir a necessidade de aprovação da participação do Fundo em expansões dos shoppings centers em assembleia geral do Fundo;*

*(d) exclusão da General Shopping Brasil S.A. como consultor imobiliário do Fundo, e das referências a ela nesta função e suas respectivas atividades ao longo do Regulamento, conforme aplicável, para adequação do escopo de atuação da Gestora;*

*(e) exclusão do parágrafo 7º do atual artigo 20, o qual trata da eventual suspensão de transferências de cotas antes de assembleias gerais do Fundo para fins de controle de votantes, considerando limitações operacionais do Fundo;*

*(f) alteração do atual Capítulo X e seus artigos, referentes à emissão, distribuição, subscrição e integralização de cotas do Fundo, de forma a, principalmente, indicar as características das novas emissões a serem aprovadas pela assembleia geral do Fundo, inserir e/ou adaptar dispositivos à regulamentação aplicável, inserir a dinâmica de atualização do Regulamento a cada emissão de cotas encerrada e a possibilidade de integralização de cotas com imóveis, e assegurar o direito de preferência dos atuais Cotistas em novas emissões de cotas;*

*(g) alteração do atual artigo 25, de forma a retirar a necessidade de aprovação em assembleia geral (g.i) para alteração do mercado organizado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação, (g.ii) para a participação do Fundo em expansões dos shoppings centers, como indicado acima, e (g.iii) para tratar da contratação de formador de mercado que seja parte relacionada à Administradora e Gestora, considerando já haver item*

*específico sobre deliberação de conflitos de interesse;*

*(h) consolidação da redação quanto ao mecanismo de comunicação entre a Administradora e Cotistas, inclusive para efeito de convocação de assembleias gerais;*

*(i) alteração do atual artigo 35, de forma que as demonstrações financeiras sejam auditadas anualmente, conforme prática de mercado;*

*(j) exclusão integral do atual Capítulo XX, referente a fatores de risco, tendo em vista que tal informação está presente e passa a ser atualizada nos informes anuais do Fundo, conforme regulamentação em vigor;*

*(k) substituição de determinados dispositivos pela referência genérica à “regulamentação aplicável”; e*

*(l) aprimoramento redacional de determinados dispositivos, porém sem alteração de seu conteúdo, inclusive decorrente de alterações da regulamentação vigente, bem como exclusão de determinados itens cujo conteúdo não é obrigatório no Regulamento e já se encontra expressamente previsto em norma, com renumeração dos artigos seguintes quando aplicável.*

**(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 seguintes principais termos e condições:

**a. Características e Público Alvo:** As Cotas da 2ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação aplicável, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;

**b. Preço por Cota:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a R\$ 65,79 (sessenta e cinco reais e setenta e nove centavos) (“Preço por Cota”), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota corresponde à cotação média de negociação das cotas do Fundo nos últimos 120 (cento e vinte) dias até o dia 30 de outubro de 2019, inclusive;

**c. Custo Unitário de Distribuição:** Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 2ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras, conforme abaixo definidos, se houver, o custo unitário de distribuição (“Custo Unitário de Distribuição”) equivalente a um percentual fixo de 2,0% (dois por cento) sobre o valor unitário da Cota da 2ª Emissão, que corresponde ao valor de R\$1,32 (um real e trinta e dois centavos) por Cota;

**d. Montante Total da Oferta Restrita:** O montante total da Oferta Restrita será de até R\$ 17.006.715,00 (dezesete milhões, seis mil e setecentos e quinze reais), considerando o Preço por Cota;

**e. Quantidade Total de Cotas:** Até 258.500 (duzentas e cinquenta e oito mil e quinhentas) Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);

**f. Distribuição Parcial:** haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 657.900,00 (seiscentos e cinquenta e sete mil e novecentos reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 671.100,00 (seiscentos e setenta e um mil e cem reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10.000 (dez mil) Cotas (“Montante Mínimo”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante a Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita;

**g. Investimento Mínimo:** A quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão a ser subscrita por investidor

profissional no âmbito da Oferta Restrita será de 1.000 (mil) Cotas, equivalente à importância de R\$ 65.790,00 (sessenta e cinco mil setecentos e noventa reais) por investidor profissional ("Investimento Mínimo"). O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras, se houver; e

**h. Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras:** Observado o disposto no parágrafo abaixo, será assegurado aos Cotistas o exercício do direito de preferência para a subscrição de Cotas da 2ª Emissão, conforme descrito na Proposta da Administradora e da Gestora ("Direito de Preferência"). Da mesma forma, será assegurado aos Cotistas que tiverem exercido o respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 2ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 2ª Emissão remanescentes ("Direito de Subscrição das Sobras"). Havendo Cotas da 2ª Emissão remanescentes após o exercício do Direito de Subscrição das Sobras, tais Cotas da 2ª Emissão remanescentes serão destinadas à distribuição aos investidores profissionais objeto da Oferta Restrita.

O Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras será concedido aos atuais Cotistas apenas caso seja aprovado o item "(i)" da presente ordem do dia, o qual altera o Regulamento, tendo em vista que o Regulamento vigente não permite a outorga de tal direito na subscrição de novas Cotas.

#### **Proposta da Administradora e da Gestora**

O item (i) da ordem do dia refere-se a alterações de Regulamento. As alterações propostas irão permitir:

**(a)** alteração da denominação do Fundo para "GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO";

Esta alteração possui como objetivo alterar o nome do Fundo ao padrão atualmente utilizado pela Hedge Investments, e em linha com a regulamentação aplicável, que excluiu a necessidade da terminação "- FII" na denominação dos fundos imobiliários.

**(b)** exclusão do Capítulo II – Definições, com alocação de definições ao longo do Regulamento, conforme aplicável;

O regulamento do Fundo deve refletir a regulamentação vigente, e é importante que mantenha redação enxuta, adequada e atualizada com relação às práticas de mercado atuais, em linha com demais fundos da indústria.

**(c)** alteração do atual artigo 6º e exclusão do atual artigo 8º, referentes à política de investimentos do Fundo, de forma a: (c.i) alterar as providências que poderão ser tomadas pela Administradora e/ou pela Gestora com relação aos ativos do Fundo sem necessidade de anuência prévia dos cotistas do Fundo; (c.ii) alterar a relação de ativos em que o Fundo pode investir o caixa, para atender suas necessidades de liquidez ou enquanto os recursos não estiverem investidos nos ativos listados no atual artigo 4º do Regulamento, e (c.iii) excluir a necessidade de aprovação da participação do Fundo em expansões dos shoppings centers em assembleia geral do Fundo;

Em linha com a gestão ativa do Fundo, tais alterações trazem maior agilidade e independência ao administrador e ao gestor nas decisões para o Fundo, além de reduzir custos com eventual convocação de assembleia geral.

**(d)** exclusão da General Shopping Brasil S.A. como consultor imobiliário do Fundo, e das referências a ela nesta

*função e suas respectivas atividades ao longo do Regulamento, conforme aplicável, para adequação do escopo de atuação da Gestora;*

A Hedge Investments possui experiência na administração e gestão de fundos de investimento imobiliário, especialmente no setor de shopping centers. Atualmente, participa da gestão de cinco fundos neste segmento, que totalizam aproximadamente R\$ 3,4 bilhões de valor de mercado e participação, direta e indireta, em 15 empreendimentos (fechamento out/2019). Desta forma, as atividades previstas para o Consultor Imobiliário se sobrepõem ao escopo da Hedge como gestora do Fundo. Cabe pontuar que o Grupo General Shopping permanecerá como administrador dos shoppings centers que compõem a carteira de investimentos do Fundo.

*(e) exclusão do parágrafo 7º do atual artigo 20, o qual trata da eventual suspensão de transferências de cotas antes de assembleias gerais do Fundo para fins de controle de votantes, considerando limitações operacionais do Fundo;*

Esta alteração tem como objetivo excluir uma previsão que não encontra respaldo operacional.

*(f) alteração do atual Capítulo X e seus artigos, referentes à emissão, distribuição, subscrição e integralização de cotas do Fundo, de forma a, principalmente, indicar as características das novas emissões a serem aprovadas pela assembleia geral do Fundo, inserir e/ou adaptar dispositivos à regulamentação aplicável, inserir a dinâmica de atualização do Regulamento a cada emissão de cotas encerrada e a possibilidade de integralização de cotas com imóveis, e assegurar o direito de preferência dos atuais Cotistas em novas emissões de cotas;*

O regulamento do Fundo deve refletir a regulamentação vigente, e é importante que mantenha redação enxuta, adequada e atualizada com relação às práticas de mercado atuais, em linha com demais fundos da indústria.

Além disso, considerando o objetivo de aprovar a 2ª emissão de cotas do Fundo, conforme detalhado no item (ii) abaixo, e considerando as características propostas para tal emissão, recomendamos que o Regulamento seja alterado de forma a prever que, em caso de novas emissões de cotas, incluindo a que se propõe, seja assegurado aos atuais cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas cotas.

*(g) alteração do atual artigo 25, de forma a retirar a necessidade de aprovação em assembleia geral (f.i) para alteração do mercado organizado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação, (f.ii) para a participação do Fundo em expansões dos shoppings centers, como indicado acima, e (f.iii) para tratar da contratação de formador de mercado que seja parte relacionada à Administradora e Gestora, considerando já haver item específico sobre deliberação de conflitos de interesse;*

A Hedge entende que, em linha com a gestão ativa do Fundo, tal alteração traz maior agilidade e independência ao administrador e ao gestor nas decisões para o Fundo, além de reduzir custos com eventual convocação de assembleia geral. Cabe esclarecer que não há, atualmente, intenção de alterar o mercado de negociação das cotas do Fundo.

*(h) consolidação da redação quanto ao mecanismo de comunicação entre a Administradora e Cotistas, inclusive para efeito de convocação de assembleias gerais;*

Esta alteração possui como objetivo de ajustar a redação aos procedimentos atualmente adotados pela Hedge, além de excluir previsões que não possuem condições operacionais e/ou regulatórias para implementação.

*(i) alteração do atual artigo 35, de forma que as demonstrações financeiras sejam auditadas anualmente, conforme prática de mercado;*

A Instrução CVM 472 prevê que a auditoria das demonstrações financeiras dos fundos imobiliários deve ser realizada anualmente, no encerramento do exercício, e esta é a prática da indústria, visando não onerar os fundos com outros procedimentos não previstos em norma.

*(j) exclusão integral do atual Capítulo XX, referente a fatores de risco, tendo em vista que tal informação está presente e passa a ser atualizada nos informes anuais do Fundo, conforme regulamentação em vigor;*

*(k) substituição de determinados dispositivos pela referência genérica à “regulamentação aplicável”; e*

*(l) aprimoramento redacional de determinados dispositivos, porém sem alteração de seu conteúdo, inclusive decorrente de alterações da regulamentação vigente, bem como exclusão de determinados itens cujo conteúdo não é obrigatório no Regulamento e já se encontra expressamente previsto em norma, com renumeração dos artigos seguintes quando aplicável.*

O regulamento do Fundo deve refletir a regulamentação vigente, e é importante que mantenha redação enxuta, adequada e atualizada com relação às práticas de mercado atuais, em linha com demais fundos da indústria.

O item **(ii)** da ordem do dia trata da aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo.

Conforme anteriormente comunicado ao mercado, o entendimento da Hedge, corroborado por ofícios circulares da CVM a esse respeito, é de que todo e qualquer investimento realizado nos ativos do Fundo 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. Este entendimento está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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.

Foram aprovados em assembleias gerais de condôminos do Shopping Bonsucesso e do Parque Shopping Maia os orçamentos para o ano de 2019, que contemplavam a realização de investimentos e benfeitorias em ambos os ativos.

Para arcar com os investimentos aprovados, os resultados dos ativos que compõem a carteira do Fundo não estão sendo distribuídos ao Fundo. Para possibilitar que os resultados gerados sejam recebidos pelo Fundo e distribuídos aos cotistas, de forma a refletir a rentabilidade real dos empreendimentos, a Administradora e a Gestora propõem a aprovação de uma nova emissão de cotas, de forma que o Fundo passe a ter caixa suficiente para adequar a distribuição de rendimentos, e realizar investimentos nas propriedades.

A posição do caixa líquido do Fundo em 30 de setembro de 2019 era de aproximadamente R\$ 168 mil, insuficiente para fazer frente aos investimentos aprovados.

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

<b>Shopping Bonsucesso - 2019</b>	<b>Orçamento</b>	<b>FIGS</b>
Manutenção e Conservação	1.200.000,00	438.000,00
Expansão	6.000.000,00	2.190.000,00
<b>Total</b>	<b>7.200.000,00</b>	<b>2.628.000,00</b>
<b>Parque Shopping Maia - 2019</b>	<b>Orçamento</b>	<b>FIGS</b>
Manutenção e Conservação	500.000,00	182.500,00
Allowance	6.600.000,00	2.409.000,00
<b>Total</b>	<b>7.100.000,00</b>	<b>2.591.500,00</b>
<b>Estimativa - 2020</b>	<b>Orçamento</b>	<b>FIGS</b>
Bonsucesso	8.560.000,00	3.124.400,00
Parque Maia	5.400.000,00	1.971.000,00
<b>Total</b>	<b>13.960.000,00</b>	<b>5.095.400,00</b>
<b>Recomposição de Caixa</b>	<b>FIGS</b>	
<b>Aprox. 2,50% do PL</b>	<b>6.691.815,00</b>	
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>17.006.715,00</b>	

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 Hedge possui como política padrão realizar emissões dos fundos que administra com valor de cota equivalente a, no mínimo, o valor patrimonial. Desta forma, cotistas que eventualmente não venham a exercer o seu direito de preferência não serão diluídos abaixo do valor patrimonial, que por sua vez reflete o valor de mercado da carteira de investimentos.

Contudo, neste caso, a cota patrimonial do FIGS encerrou o mês de setembro de 2019 em R\$ 96,65 e, dado que a emissão aqui proposta visa regularizar uma situação de conformidade com a legislação vigente no que diz respeito à distribuição de rendimentos, e entendendo que na referência do valor patrimonial não haverá demanda de investidores para alocar recursos na 2ª Emissão, o preço de emissão definido para a cota levou em consideração a cotação média de negociação nos últimos 120 dias até o dia 30 de outubro de 2019, inclusive, calculada em R\$65,79.

Além disso, será devido pelos investidores da oferta o custo unitário de distribuição, equivalente a um percentual fixo de 2% sobre o preço de emissão, correspondendo ao valor de R\$ 1,32 por cota, de forma que o valor total a ser desembolsado pelo investidor será de R\$ 67,11 por cota.

Caso aprovado o item **(i)** da ordem do dia, o Direito de Preferência será realizado na forma descrita a seguir ("Direito de Preferência"): (i) o período para exercício do Direito de Preferência será de 9 (nove) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil seguinte à data de divulgação do comunicado de início da Oferta Restrita,

(“Comunicado de Início” e “Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”); (ii) a posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a do dia da divulgação do Comunicado de Início; e (iii) o fator de proporção para subscrição de Cotas da 2ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 9,97491800116%, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Comunicado de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

As demais características da emissão estão em linha com práticas de mercado e o padrão utilizado pela Hedge em emissões dos fundos por ela administrados e geridos.

Considerando os resultados projetados pela Hedge para os ativos que compõem a carteira de investimentos do Fundo, estima-se que ao longo de 2020 serão distribuídos R\$ 4,68 por cota como rendimento, já considerando os efeitos da emissão de cotas. Desta forma, em relação à cota com custos, o *dividend yield* da 2ª Emissão é projetado em 7% no primeiro ano. Quando os orçamentos de 2020 forem devidamente apreciados nas assembleias dos ativos, iremos atualizar as projeções e divulgá-las de maneira uniforme ao mercado por meio dos relatórios gerenciais.

Desta forma, em razão do exposto acima, a Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a aprovação da ordem do dia da Assembleia.

Esta Proposta, assim como a convocação da Assembleia, foram disponibilizadas para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)).

São Paulo, 1 de novembro de 2019.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**