

Fundo de Investimento Imobiliário
General Shopping Ativo e Renda – FII
(CNPJ nº 17.590.518/ 0001-25)
(Administrado pela SOCOPA – Sociedade
Corretora Paulista S/ A) (CNPJ nº
62.285.390/ 0001-40)

Demonstrações Contábeis
acompanhadas do Relatório do Auditor
Independente sobre as Demonstrações
Contábeis

Relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo assunto mencionado no parágrafo “Base para opinião com ressalva” as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, o Fundo possui Propriedades para investimento que representam 99,64% de seu patrimônio líquido, os quais são mensurados a valor justo suportados por laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada. Inspeccionamos e avaliamos a razoabilidade do laudo de avaliação e notamos que o mesmo se refere aos valores das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2016. Subsequentemente ao encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi emitido novo laudo de valor justo referente à avaliação das propriedades para investimento nessa data, o qual indicou um valor dos ativos, já no percentual de participação detido pelo Fundo, de R\$ 83.183 mil e R\$ 158.775, respectivamente para os investimentos em Shopping Bonsucesso e Parque Shopping Maia. Os efeitos referentes ao não reconhecimento do ajuste ao valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2017 acarreta em uma subavaliação dos ativos, resultado e patrimônio líquido do Fundo no montante de R\$ 14.418 mil.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal

de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Prêmio de locação a receber

(Conforme nota explicativa 5, Contas a Receber)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo é destinado a investidores qualificados e tem como política investir preponderantemente em Propriedades para Investimento, onde uma das formas de remuneração do investimento é o prêmio de aluguel a receber. O risco mais significativo é da mensuração do valor e eventual inadimplência destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo dos ativos com base nos critérios pactuados contratualmente, (iii) verificação quanto a liquidação financeira destes valores.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que o resultado das operações obtidos ao longo do exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Valor justo das propriedades para investimento

(Conforme nota explicativa 6, Propriedades para Investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo é destinado a investidores qualificados e tem como política investir preponderantemente em Propriedades para Investimento. Exceto quanto aos efeitos decorrentes das diferenças quanto ao valor justo mencionadas no parágrafo “base para opinião com ressalva”, entendemos como significativo a avaliação do valor justo dos ativos do, bem como a mensuração do valor recuperável destes ativos haja visto tratarem-se de ativos sem liquidez.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) envolvimento de especialistas para avaliação e desafio das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada;

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

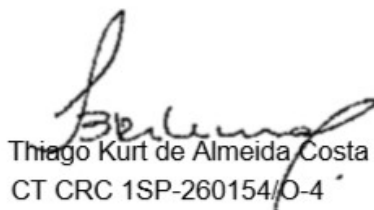
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2018.



Jefferson Coelho Diniz
CT CRC 1SP-277.007/O-8



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260154/O-4

Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII
(CNPJ nº 17.590.518/0001-25)

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO					
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>
Ativo circulante					
Disponibilidades	4	2	0,00%	1	0,00%
Aplicação Interfinanceira de Liquidez					
Letra do Tesouro Nacional	4	1.159	0,51%	815	0,35%
Investimento					
Prêmios de locação a receber	5	1.815	0,79%	1.862	0,80%
Total do ativo circulante		<u>2.976</u>	<u>1,30%</u>	<u>2.678</u>	<u>1,15%</u>
Ativo não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	6	227.541	99,64%	231.118	99,83%
Total do ativo não circulante		<u>227.541</u>	<u>99,64%</u>	<u>231.118</u>	<u>99,83%</u>
Total do ativo		<u>230.517</u>	<u>100,94%</u>	<u>233.796</u>	<u>100,98%</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>
Passivo circulante					
Encargos a pagar		-	0,00%	47	0,02%
Taxa de administração		27	0,01%	46	0,02%
Taxa de gestão		16	0,00%	48	0,02%
Demais valores a pagar		15	0,00%	13	0,00%
Premio de locação	5	2.098	0,93%	2.126	0,92%
Total do passivo circulante		<u>2.156</u>	<u>0,94%</u>	<u>2.280</u>	<u>0,98%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas subscritas e integralizadas	9	248.312	108,74%	248.312	107,26%
Distribuição de resultados		(77.745)	-34,04%	(51.830)	-22,39%
Resultado líquido do exercício		57.794	25,31%	35.034	15,13%
Total do patrimônio líquido		<u>228.361</u>	<u>100,00%</u>	<u>231.516</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>230.517</u>	<u>100,94%</u>	<u>233.796</u>	<u>100,98%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII (CNPJ nº 17.590.518/0001-25)

(Administrado pela SOCPA – Sociedade Corretora Paulista S/A – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstração do resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro líquido por milhões de ações)

	Notas	2017	2016
Rendas de Aplicação Interfinanceira de Liquidez			
Letra Financeira do Tesouro		4	5
Letra do Tesouro Nacional		14	3
Notas do Tesouro Nacional		63	51
Propriedades para Investimento			
Receitas de alugueis		9	-
Receitas com prêmios de locação	10	27.058	26.307
Outras Receitas Operacionais		-	373
Desvalorização em propriedades para investimento	10	(3.577)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>23.571</u>	<u>26.739</u>
Outras receitas/ despesas			
Remuneração da instituição administradora	13	(350)	(409)
Remuneração da instituição gestora		(163)	(172)
Remuneração da instituição custodiante		(128)	(130)
Despesas com auditoria		-	(33)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(38)	(34)
Taxa de fiscalização CVM		(35)	(32)
Outras despesas		(97)	(101)
Resultado líquido do exercício		<u><u>22.760</u></u>	<u><u>25.828</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII (CNPJ nº 17.590.518/0001-25)

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015		248.312	(16.709)	231.603
Lucro do exercício		-	25.828	25.828
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(25.915)	(25.915)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		248.312	(16.796)	231.516
Lucro do exercício		-	22.760	22.760
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(25.915)	(25.915)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		248.312	(19.951)	228.361

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII (CNPJ nº 17.590.518/0001-25)

(Administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2017	31/12/2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	22.760	25.828
Ajustes ao uso líquido do resultado		
Desvalorização em propriedades para investimento	3.577	-
Fluxo de caixa gerado variação de ativos e passivos	26.337	25.828
(Aumento) Prêmios de locação a receber	47	115
Aplicação Interfinanceira de Liquidez		
Redução/ Letra do Tesouro Nacional	(344)	(815)
(Redução) Encargos a pagar	(47)	(67)
(Redução) Demais valores a pagar	(49)	30
(Redução) Prêmio de locação	(28)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	25.916	25.091
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(25.915)	(25.915)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(25.915)	(25.915)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	(824)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	825
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	(824)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda – FII (Fundo), administrado pela SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A., iniciou suas atividades em 26 de junho de 2013 e foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 472/08 e alterações posteriores, conforme aplicável.

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 do Brasil S.A., para posterior alienação, locação ou arrendamento, sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos imóveis que compõem o seu patrimônio.

O Fundo adquiriu a fração ideal de 36,5% do Shopping Bonsucesso e de participação no imóvel em que está sendo construído o Parque Shopping Maia, sendo acordado que, caso haja opção de lote adicional e/ou opção de lote suplementar, a fração ideal a ser adquirida pelo Fundo nestes empreendimentos poderá ser de até 49%.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos investimentos que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos inerentes a estes investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

3.3. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos.

3.4. Reconhecimento de receita de prêmio de locação

A receita de prêmio de locação é apropriada mensalmente de acordo com os critérios de cálculo descritos no contrato de prêmio de locação estabelecido entre o Fundo e a General Shopping Brasil S.A.

3.5. Propriedade para investimento

Representada por terreno e edifício em shopping center mantido para auferir rendimento de aluguel.

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento, são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo "Receitas (despesas) operacionais".

As propriedades para investimento em construção são mensuradas ao custo durante o período das obras uma vez que seu valor justo não pode ser mensurável de maneira confiável.

3.6. Outros passivos

Os outros passivos são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas dos balanços.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Banco – Conta corrente	2	1
Letra do Tesouro Nacional	1.159	815
Total caixa e equivalentes de caixa	1.161	816

5. Contas a receber

	2017	2016
Prêmio de locação a receber (*)	1.815	1.862
Total contas a receber	1.815	1.862

(*) Conforme contrato firmado entre o Fundo e a General Shopping Brasil S.A., será realizado durante o período compreendido entre a construção do Parque Shopping Maia, e o término do prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da inauguração ao público do Parque Shopping Maia, um prêmio de locação em benefício dos cotistas do fundo. Esse valor é apurado mensalmente e pago somente no 5º dia útil do mês subsequente. O prêmio de locação será equivalente ao resultado em número superior a zero obtido da subtração do resultado mínimo esperado e o resultado real obtido, conforme a seguinte fórmula:

$$PRI = RME - RRO$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins do Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação:

“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente na Data de Verificação, equivalente ao montante total de Cotas de emissão do Fundo que for subscrito e integralizado pelos investidores no âmbito da Oferta, conforme for divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, acrescido de uma rentabilidade equivalente aos juros de 10% a.a. (dez por cento ao ano), incidente sob referido valor, no período compreendido entre o último Dia Útil do mês anterior (inclusive), ou a Data de Integralização das Cotas do Fundo pelos cotistas, no caso da primeira verificação, até o penúltimo Dia Útil do mês em referência (inclusive);

“**Resultado Real Obtido**”: é o resultado financeiro obtido mensalmente pelo Fundo, no período compreendido entre o último dia (inclusive) útil do último mês anterior (inclusive) até o penúltimo Dia Útil do mês em referência (inclusive), na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente ao resultado líquido decorrente da exploração econômica dos Imóveis, adicionada de toda a receita financeira líquida gerada pelo caixa do Fundo e pagas a este (observado que qualquer falta de pagamento, em determinado período mensal, do valor de principal, juros e/ou quaisquer outros rendimentos dos ativos financeiros que integrem a carteira do Fundo será considerada como se tivesse sido recebido pelo Fundo), e descontados todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento e cumprimento de seu objeto.

6. Propriedades para investimento

	2017	2016
Imóveis acabados		
Participação equivalente a 36,5% do Shopping Bonsucesso (a)	78.986	75.701
Participação equivalente a 36,5% do Parque Shopping Maia (b)	148.555	155.417
Total propriedades para investimentos	227.541	231.118

(a) Shopping Bonsucesso

Em 28 de junho de 2013, foi efetuada a compra pelo Fundo, da fração ideal de 36,5% do Shopping Bonsucesso. O Shopping está localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5.308 – Guarulhos – SP.

Inaugurado em maio de 2006, o Shopping é um dos principais polos comerciais de serviços e lazer da região. Com mais de 131 lojas, 07 âncoras e 03 megalojas, despontam em seu mix diversas marcas consolidadas no varejo nacional em moda, artigos para o lar e eletrônicos, entre outros. Além de lojas, o Shopping Bonsucesso oferece uma boa estrutura de serviços, praça de alimentação variada com mais de 800 lugares, cinema multiplex com 06 salas e um parque indoor. O empreendimento possui atualmente uma área bruta locável de 24.292 m².

Valor justo

O valor de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2016 está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é preceituada pelo “The Royal Institution of Chartered Surveyors – R.I.C.S.”, da Grã-Bretanha, e pelo “Appraisal Institute”, dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de dez anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 9% a.a e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 7,50% a.a.

(b) Parque Shopping Maia

Em 28 de junho de 2013, foi efetuada a compra pelo Fundo, da fração ideal de 36,5% de um terreno e dos projetos, das benfeitorias e dos acessos que irão compor o prédio (Parque Shopping Maia). O empreendimento está localizado no encontro da Avenida Bartolomeu Carlos com a Rua Dona Carla Jardim – Guarulhos – SP.

O Parque Shopping Maia está localizado em Guarulhos, o segundo maior PIB e a segunda cidade com maior população do Estado de São Paulo com 1,2 milhão de habitantes, dos quais 430 mil pertencentes às classes AB.

Próximo ao Bosque Maia, o empreendimento está inserido estrategicamente em um bairro de forte desenvolvimento, cercado por diversos empreendimentos residenciais e comerciais. O empreendimento possui uma área bruta locável de 30.492 m².

Valor justo

O valor de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2016 está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

Todos os cálculos baseiam-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

Para as avaliações, foram elaborados fluxos de caixa de dez anos, desconsiderando a inflação que possa vir a existir nesse período. A taxa média de desconto aplicada ao fluxo de caixa foi de 9% e a taxa média de capitalização adotada no décimo ano do fluxo foi de 7,50%.

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos relativos à locação de imóveis, flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociações atípicas do mercado de atuação e, apesar de a Administradora manter sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

O risco do Fundo está diretamente ligado às aplicações efetuadas na forma da sua política de investimento, definida em seu Regulamento, cujo cumprimento é monitorado pelo Sistema de Controle de Fundos da Administradora. Além disso, os riscos relacionados ao Fundo encontram-se descritos em seu regulamento e em seu prospecto.

8. Patrimônio líquido

Está representado por 2.591.500 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 88,12 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 89,34 em 2016).

A rentabilidade do fundo, o patrimônio líquido médio e o valor da cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram:

Data de Rentabilidade	Patrimônio líquido	Qtde. de Cotas	Valor da Cota	% (*)
	Médio		R\$	
31/12/2017	228.612	2.591.500	88,12	-1,37
31/12/2016	234.569	2.591.500	89,34	-0,03
31/12/2015	247.518	2.591.500	89,37	-6,97
31/12/2014	248.759	2.591.500	96,06	0,25
31/12/2013	248.312	2.591.500	95,82	0,84
20/06/2013	251.278	2.591.500	101,28	5,70

(*) O valor da cota e a rentabilidade do Fundo está sendo apresentado sem os efeitos das distribuições de resultados que ocorreram no exercício 2017 no valor de R\$ 25.915 (R\$ 25.915 em 2016).

9. Política de distribuição de resultados

O administrador, nos termos do regulamento do Fundo, distribui no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo apurados segundo o regime de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram distribuídos rendimentos no montante de R\$ 25.915 (R\$ 25.915 em 2016).

10. Receitas líquidas

	2017	2016
Receitas com prêmios de locação	27.058	26.307
Desvalorização de Imóveis	(3.577)	-
Total receitas líquidas	23.481	26.307

11. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando estas operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial por meio de operações com opções que tenham como ativo subjacente valor mobiliário que integre a carteira do Fundo, ou no qual tenha direito de conversão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não operou com instrumentos financeiros na forma de derivativos ou de riscosemelhante.

12. Taxa de administração

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração de 0,20% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencimento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 25, corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M – FGV).

O montante total das despesas com taxa de administração, taxa de gestão e taxa de custódia foram respectivamente: R\$ 350(R\$ 409 em 2016), 163(R\$ 172 em 2016) e R\$ 128(R\$ 130 em 2016).

13. Serviços contratados pelo Fundo

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo são prestados pelo Banco Paulista S.A. A Administração do Fundo está sob responsabilidade da SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.. A gestão das cotas do Fundo está sob responsabilidade da Integral Investimentos S.A. e os serviços de gestão do Fundo são prestados pela Olímpia Partners Gestão de Recursos S.A.

Os serviços de consultoria imobiliária são prestados pela General Shopping Brasil S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%..

15. Custódia de cotas

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pelo Banco Paulista S.A., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do Fundo.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, que na defesa dos direitos dos quotistas, quer contra a Administração do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

17. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento a Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18. Eventos Subsequentes

Em 12 de março de 2018 foi enviado aos cotistas o edital de convocação para a assembleia geral extraordinária que será realizada em 29 de março de 2018, a fim de que seja apresentada, discutida, aprovada ou rejeitada a proposta formalizada pela Prefeitura de Guarulhos para a realização de obras viárias que poderão facilitar o acesso ao Shopping Bonsucesso pela Rodovia Presidente Dutra, por meio da doação de parte do terreno localizado na Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5.308, na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, objeto da certidão de matrícula nº 85.516, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos – Estado de São Paulo, onde foi desenvolvido o Shopping Bonsucesso, e que hoje não possui nenhuma edificação, pois no local existe um córrego que dificulta a obtenção de licenças para a realização de obras pelo Shopping.

Em 09 de março de 2018, a Vul Administradora e Incorporadora Ltda e a General Shopping do Brasil (“GSB”) encaminhou ao Fundo uma carta ratificando a manutenção do prêmio de locação e a coobrigação da GSB, conforme previstos no compromisso de Prêmio de Locação, única e exclusivamente em razão da doação de parte do Terreno para a Prefeitura de Guarulhos, caso a matéria seja aprovada na assembleia geral extraordinária que será realizada em 29 de março de 2018.

* * *

Contador:

Auro Seigui Uehara
CRC-1SP162120/O-6

Diretor responsável:

Daniel Doll Lemos